PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG
TOMMELITENVEI 60

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

Tommelitenvei 60 , 4638
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 61, bnr. 637, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5283 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RX4130

Foretak: M2 Takst AS

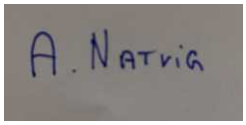
Medlem av

NITO

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

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

Norsk takst

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling 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 (https://iverdi.no/).

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

Leilighet bygget 2003. Relativt usjenert i sameiet. Veldrevet sameie med kort avstand til mange gode kvaliteter.

Boligen fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra alder, men det meste er fra byggeår som tilsier noe merknader påpekt i rapporten. Kjøkken og varmepumpe modernisert.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent. Utvendige forhold kan være kommentert om det er i direkte tilknytning til leiligheten.

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva er normal bruks og alders-slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det er normalt utfra alder og tidens tann.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

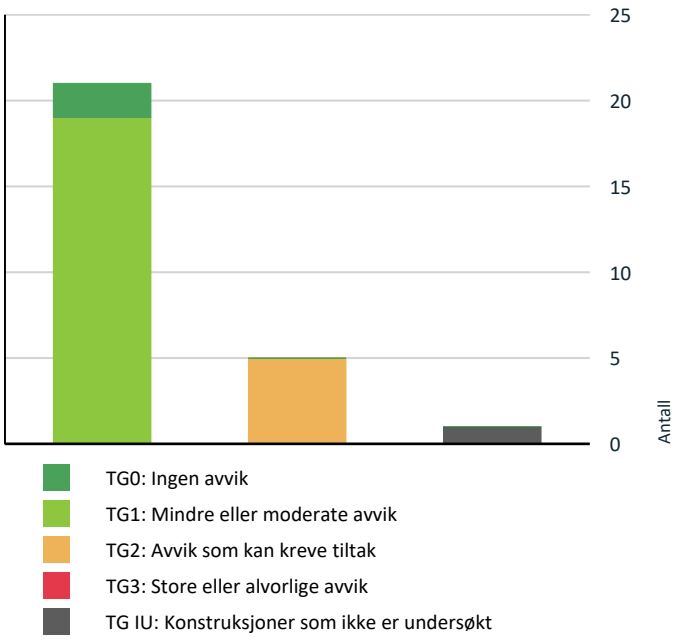
Leilighet

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

Vaskerom står som bod på tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmekabler	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2003

Kommentar

Anvendelse
Ubebodd

Standard

Vedlikehold



UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gasspeis. Årlig service pleier gjennomføres via sameiet. Ikke videre vurdert.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk ihht dagens standard. Fungerer ved normal bruk siden det er kabinett, risiko er ved evt lekkasje eller mye vannsøl.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ikke mulig å se membranløsning pga smuss mm i sluken. NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, opplegg vaskemaskin, innredning og wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Styres via kjøkkenventilator. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD

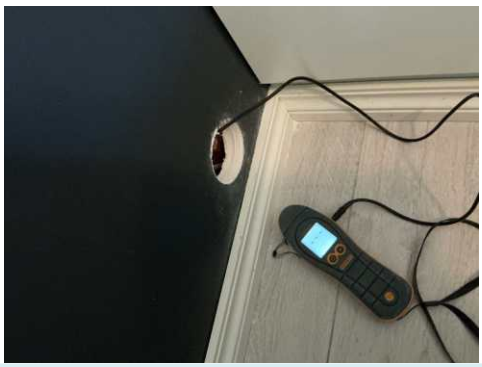
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte slette vegger og tak. Fremstår normalt ut fra alder. Noe skruehull/merker etc.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv. Det er lokalt fall mot sluk i rommet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg som membranløsning.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Styres via kjøkkenventilator. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

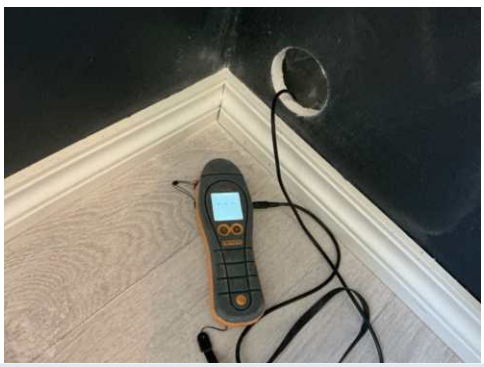
1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning juni 2022 ifølge eier. Laminerte trefiberfronter og laminert/heltre benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og steketopp. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales montert.





Noe skjevhet i benkeplate.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i vaskerom og har synlig drensrør i skap og ved gulv.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

TG IU Varmekabler

Beskrivelse

Baderom, funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe i stue.

Fra februar 2026 ifølge eier. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom og fra 2003. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

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

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



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

Beskrivelse

Automatsikringer. Tilstandsgrad settes ikke.

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Ingen dokumentasjon/histroikk.
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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 .

Generell kommentar

Ingen historikk/dokumentasjon fra byggeår. Ytterligere vurdering anbefales.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Pulverapparat OK. Røykvarsler OK.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Det er ikke utført radonmåling og dette kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radonmåling anbefales generelt.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Radonmåling anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

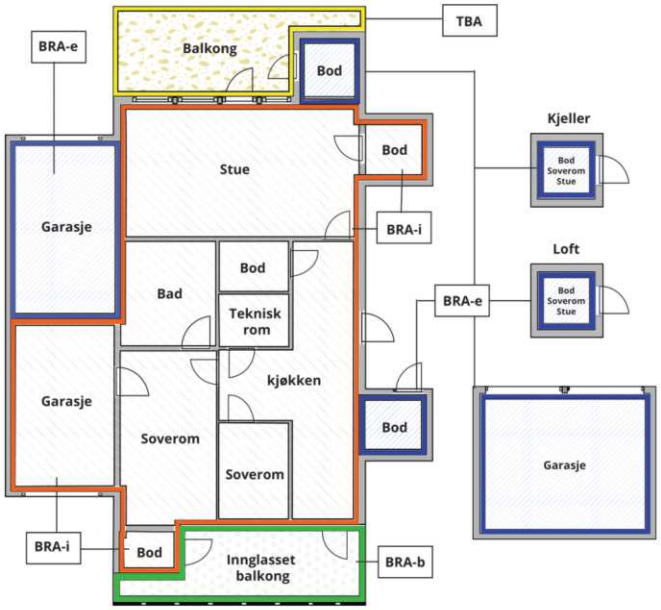
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	50			50	12
SUM	**50**				**12**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom, gang		

Kommentar

Utv bod ca 4 kvm, ikke vurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vaskerom står som bod på tegning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt kjøkken, ikke fremlagt dokumentasjon.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	50	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	61	637		30	8604 m²	Seeiendom.no	Ikke relevant

Adresse
Tommelitenvei 60

Hjemmelshaver
Andersen Tobias Furrebøe

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	22.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	23.04.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruktsslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Forøvrig må hele rapporten leses.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260185
Addresse	Tommelitenvei 60		
Postnr.	4638	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Tobias Furrebøe Andersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Jernbanen bank og forsikring

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har opplevd tett sluk i vask/dusj 2-3 så lenge jeg har bodd der. Fikset med Plumbo.Antatt vanlig "bruksskade"

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført rørspyling. Bestemt av sameiet for samtlige enheter i gata.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Informasjon som ble sendt pr epost til alle beboere 27/05-2025

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Serwent August 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert varmepumpe i februar 2026, i regi av sameiet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Varmepumpe sør

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tommelitenvei er del av "Søm multimedia", som for øyeblikket er involvert i en juridisk tvist med Telenor. Kan bli endringer iht TV/Internett-leverandør. Dette gjelder store deler av Søm generelt.

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Har hatt takstmann i boligen på samme dato som jeg fyller ut dette skjemaet. Usikker på om han har tatt radonmåling

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.04.2026

Signert av *Tobias Furrebøe Andersen*

Initialer selger:
T F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vedtekter

Boligsameiet Tommelitenvei, Kristiansand kommune

Vedtatt på årsmøte 29.04.2025

§1. Sameiets navn er Boligsameiet Tommelitenvei og omfatter eiendommen gnr. 61, bnr. 637 i Kristiansand kommune med påstående bygninger.

Bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i eierseksjoner for boligformål i henhold til lov av 16. juni 2017 nr. 65, og eiendommen ligger i sameie mellom enkelte seksjonseiere, som har enerett til bruk av vedkommende eierseksjon.

En eierseksjon kan eies av flere i fellesskap. Ingen kan eie mer enn to eierseksjoner.

§2. Den enkelte seksjonseiers ideelle andel i sameiet tilsvarer forholdet mellom arealet av eiers seksjon og sameiets samlede areal. Partsforholdet fremgår av oppdelingsbegjæringen.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordels på sameierne etter en fordelingsnøkkel som har utgangspunkt i tinglyst sameiebrøk, korrigert for at seksjonsnr 33/leilighet nr 66 får en forhøyet brøk på grunn av tilbygg.

Felleskostnadene fordeles derfor etter følgende fordelingsnøkkel/sameiebrøk:

Liten leilighet: 51/5420

Påbygd liten leilighet, nr 66: 63/5420

Mellomstor leilighet: 85/5420

Stor leilighet: 135/5420

Endring i sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseiere som berøres av endringen.

Størrelsen og beliggenhet av hver enkelt eierseksjon fremgår av plantegningene.

Tomta og alle deler av bebyggelsen som ikke iht. oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk er fellesareal.

§3. Sameiestyret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

§4. Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, og kan disponere over sin bruttopart i sameiet ved salg, gave, bytte, testament, pantsetting, utleie eller lignende.

Ved overdragelse av en seksjon overtar den nye eier overdragerens rettigheter og forpliktelser overfor sameiet. Overdrageren skal uten ugrunnet opphold gi melding til sameiestyret om overdragelse.

§5. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholds-plikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a. inventar
b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, vasker, ventilasjonsenhet og gasspeis

c. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d. skap, benker, innvendige dører med karmer
e. listverk, skillevegger, tapet
f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g. vegg-, gulv- og himlingsplater
h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i. vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal også vedlikeholde påbygg, terrasser, gjerder, rekkverk, levegger o.l. som ikke er vist på de opprinnelige bygningstegningene og som er oppført av nåværende eller tidligere seksjonseier, med mindre det foreligger særskilt avtale med sameiet.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter og/eller ødelagte sprosser.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§6. Sameiet skal holde fellesarealer, inkludert bygningsmassen og felles redskapsbod, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utvendig vedlikehold (herunder maling), utskifting av vinduer og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt felles rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles

i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§7. Alle eierseksjonene i Boligsameiet Tommelitenvei skal ha samme hvite farge utvendig, dette gjelder også alle levegger, gjerder, rekkverk (veranda og trapp) inkl. toppbord for disse. Takstein skal være rød og vinduer skal ha sprosser. Seksjonseiere har ikke anledning til å endre på fellesarealene ved f.eks. å etablere parkering, fjerne kantstein, trær eller lignende, uten skriftlig tillatelse fra styret.

Utføres tiltak uten godkjent søknad, kan styret kreve det tilbakeført til det opprinnelige og kostnad belastes seksjonseier.

§8. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

§9. Årsmøtet skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen etter forslag fra styret. Ved utleie eller utlån av eierseksjon eller deler av denne er vedkommende seksjonseier forpliktet til å gjøre utleier/låntaker kjent med de ordensregler som gjelder.

Seksjonseier plikter å sørge for at de til enhver tid gjeldende ordensregler blir fulgt både av husstandsmedlemmer, besøkende og andre som han gir adgang til eierseksjonen eller eiendommen for øvrig.

Det er seksjonseiers plikt å holde seg oppdatert på informasjonsflyten i sameiet.

§10. Sameiet tegner bygningskaskoforsikring for alle bygningene under ett, og forsikringspremien fordeles på den enkelte seksjonseier i henhold til sameiebrøkene. Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skadene.

Egenandel for forsikringsskader er for enhver tid gjeldende iht sameiets totalforsikring. For skader eller oppståtte skader pga manglende/mangelfullt vedlikehold som seksjonseier er ansvarlig for iht vedtektene, vil seksjonseier selv måtte dekke egenandelen.

Den enkelte seksjonseier eller leietaker må selv sørge for å betale forsikring for egne installasjoner, innretninger og inventar som ikke omfattes av bygningsforsikringen.

§11. Sameiet har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

§12. Sameiet kan bestemme at det skal opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter og andre driftsutgifter (vedlikeholds- og disposisjonsfond). De beløp seksjonseierne skal innbetale til dette fondet, fastsettes av årsmøtet og fordeles i samsvar med sameiebrøkene.

§13. Årsmøtet er sameiets øverste organ.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Hvis en seksjon eies av flere, har seksjonen likevel til sammen bare en stemme.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Styret har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§14. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet ved varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge regnskap og revisjonsberetning.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at en sak skal kunne realitetsbehandles på årsmøtet, må saken – hovedinnholdet i forslaget – være nevnt i møteinnkallingen.

§15. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det med angivelse av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Punkt 13 siste ledd gjelder tilsvarende.

§16. Det ordinære årsmøtet skal
a. Behandle rapport fra styret om foregående år
b. Behandle og godkjenne årsregnskap
c. Velge styremedlemmer og et varamedlem
d. Behandle og avgjøre andre saker som uttrykkelig nevnt i innkallingen til møtet

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som nevnt i innkallingen til møtet.

§17. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene, jf. eierseksjonsloven § 49 - 51. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Om ikke loven stiller strengere krav, kan vedtekter bare fastsettes eller endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig – eller ved fullmektig – delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§18. Sameiets styre velges av årsmøtet blant seksjonseierne. Styrelederen velges særskilt.

Sameiets styre skal bestå av minst tre medlemmer og ett varamedlem.

Alle valg skjer for to år av gangen – med adgang til gjenvalg.

§19. Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

Et styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§20. Forretningsfører for sameiet skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og utarbeide årlig budsjett for drifts og investeringsutgifter, og deres finansiering.

Regnskapet skal revideres av revisor.

§21. Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen.

§22. For øvrig finner lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner anvendelse.

§23. Det tillates ikke parkering i innkjørsler til 2- og 3-roms leiligheter foran trapp til 3-roms og inngang til 2-roms pga evt beredskaps-/førstehjelpssituasjoner. For evt evakuering eller medisinsk førstehjelp, skal det være fri passasje til leilighetene. Det tillates kun korte stopp for av- og pålessing.

Alle 2-roms leiligheter har ikke disponibel parkeringsplass i innkjørsel til egen leilighet.

Alle 2-roms leiligheter tildeles nummerert p-plass på en av sameiets felles p-plasser. Disse skal markeres på kart over Boligsameiet, hvor p-plass er tydelig markert og nummerert.

Det tillates ikke parkering av to (2) biler fra samme husstand på samme felles parkeringsplasser rundt om i sameiet. Evt bil nr 2 skal parkeres på øvre p-plass.

Parkering av motorkjøretøy skal kun skje på godkjent oppstillingsplass. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy som er avregistrert, har kjøreforbud eller er uten gyldig kjennemerke på sameiets felles parkeringsplasser.

Langtidsparkering av motorkjøretøy i sameiet for mer enn to måneder sammenhengende er ikke tillatt. Det skal heller ikke parkeres båter, bobiler, lastebiler eller busser i sameiet. Tilleggsutstyr til motorkjøretøy som tilhengere, campingvogner og lignende skal ikke parkeres i sameiet.

Brudd på dette kan medføre parkeringsgebyr eller borttauing på eiers regning. Styret kan gi dispensasjon fra 5. og 6. ledd.

§24. Seksjonseierne betaler inn et fast beløp, kr. 100,- over felleskostnaden forbeholdt dugnadsarbeid. Beløpet kan kun justeres på sameiets årsmøte.

Dugnadspenger tilbakebetales til de seksjonseierne som fysisk har deltatt på dugnad. Normalt utføres dugnad over to (2) dager. Dugnadspengene fordeles over de to dagene. De som ikke deltar, får ikke refundert. Ved utbetaling belastes et gebyr, p.t. kr. 25,- + moms (kr. 31,25) pr refundert beløp. Gebyret belastes sameiet, ikke seksjonseier.

§25. Tommelitenvei 5 (seksjon 52) har midlertidig enerett til bruk av hage i tilknytning til sin seksjon. Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet, 29.04.2025. Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av hagen. Bruksretten inndras etter 2. gangs skriftlige varsel hvis arealet ikke vedlikeholdes.

Ordensregler

Boligsameiet Tommelitenvei, Kristiansand kommune

Vedtatt på sameiermøtet 29.04.2025

§ 1 Formål

Formålet med husordensreglene er å legge grunnlag for et godt bomiljø i sameiet, noe som er et felles ansvar, enten man eier eller leier.

Sameierne plikter å opplyse egen husstand, eventuelt leietakere, om innholdet i ordensreglene. Henvendelse til styret om brudd på ordensreglene skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser mellom sameierne bør i første omgang søkes løst internt.

Brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet, og kan derfor i alvorlige og/eller gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for tvangs-fravikelse (det vil si tvangssalg av leiligheten).

Brudd på ordensregler som medfører skade på naboens eller sameiets eiendom skal erstattes av den som forvolder skaden.

§ 2 Gyldighet

Ordensreglene for Boligsameiet Tommelitenvei endres av sameiermøtet.

§ 3 Ro og orden

Sameierne plikter å sørge for alminnelig ro og orden i og utenfor leilighetene. Alle dager mellom kl. 23.00 og 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andres nattesøvn ikke forstyrres.

Det er ikke tillatt med oppskytning av fyrverkeri i nærheten av sameiets bygninger eller på sameiets fellesareal. Styret anbefaler å bruke Sømsløkka som felles oppskytingsplass for alle beboere i Tommelitenvei.

§ 4 Dyr

Det er tillatt med dyrehold i sameiet. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige sameierne.

Hunder skal holdes i bånd på sameiets fellesareal. Det er hundeeiers ansvar å påse at hundens avføring ikke blir liggende.

§ 5 Renovasjon og ryddighet

Fellesarealene skal holdes rene og ryddige. Vis hensyn og ikke kast søppel, tomgods (bokser/flasker) og sigarett-/rullings sneiper o.l. på fellesarealer eller i gata.

Hvis søppeldunkene er fulle, må den enkelte sameier ta hånd om eget avfall på forsvarlig måte frem til dunkene er tømt. Dunkene må ikke overfylles, dvs lokket må kunne ligge på.

Alle må ta hensyn til hverandre når flere leiligheter deler søppeldunker, bidra til ut- og innsetting og til fornuftig bruk, spesielt grønn dunk.

For å unngå/redusere lukt og fluer bør søppeldunkene rengjøres etter hver tredje tømming, helst hver tømming i varmere perioder (typisk mai t.o.m. september). Resten av året ved behov.

§ 6 Bevaring av fasade/bygning

Alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, skal godkjennes av styret. Dette gjelder f.eks. fargevalg, TV/parabolantenner, markiser/persienner, skilt, varmepumper eller andre utvendige, faste innretninger.

Alle endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon eller brannskille skal godkjennes av styret.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

§ 7 Varslingsplikt

Seksjonseierne har en plikt til å varsle styret om utskifting av leietakere. Dette gjelder også ved individuell utskifting av én leietaker i et bofellesskap.

Beboerne skal umiddelbart varsle styret om alle typer skader i seksjonene eller fellesarealene.

§ 8 Dugnader

Sameiet arrangerer dugnad hver vår. Seksjonseiere/leietakere oppfordres til å delta. De som deltar på fellesdugnader kompenseres iht beskrivelse i vedtektene.

§ 9 Tilgang til utvendig gass-skap

Alle beboere har ansvar for å sørge for at de utvendige gass-skapene er lett tilgjengelig til enhver tid. Skapene må ikke blokkeres med gjenstander, og det skal sørges for snørydding om vinteren dersom dette hindrer tilgangen til skapet. Det er opp til de husstandene som deler gass-skap å fordele ansvaret seg imellom.

§ 10 Parkeringsreglement

Det tillates ikke parkering i innkjørsler for 2- og 3-roms leiligheter foran trapp til 3-roms og inngang til 2-roms pga evt beredskaps-/førstehjelpssituasjoner. For evt evakuering eller medisinsk førstehjelp, skal det være fri passasje til leilighetene. Det tillates kun korte stopp for av- og pålessing.

Det tillates ikke parkering av to (2) biler fra samme husstand på samme felles parkeringsplass/område rundt om i sameiet. Evt bil nr 2 skal parkeres på øvre p-plass ved postkassene.

Parkering av motorkjøretøy skal kun skje på godkjent oppstillingsplass. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy som er avregistrert, har kjøreforbud eller er uten gyldig kjennemerke på sameiets felles parkeringsplasser.

Langtidsparkering av motorkjøretøy i sameiet for mer enn to måneder sammenhengende er ikke tillatt. Det skal heller ikke parkeres båter, bobiler, lastebiler eller busser i sameiet. Tilleggsutstyr til motorkjøretøy som tilhengere, campingvogner og lignende skal ikke parkeres i sameiet.

Boligopplysninger:

Boligsameiet Tommelitenvei		Vår ref.:	109/30	Fødselsdato eier:	05.07.1992
Tommelitenvei 60		Type:	Sameie		
4638 KRISTIANSAND		Eiere:	Tobias Furrebøe Andersen		
Organisasjonsnr:	988 162 361	Seksjonsnr:	30		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 1 347

Felleskostnader:	Driftskostnader	1 079
Tilleggsytelser:	Årlig kontroll gassanlegg	85
	Avløps- og ventilasjonsrens	50
	Dugnadsavgift	100
	Årlig kontroll brannforebyggende tiltak	33

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Vidar Nilsen
Adresse:	Tommelitenvei 26
Postnr/-sted:	4638 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: 97479070
E-post:	styret.tommelitenvei@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 21.04.2026

Utestående saldo: 0

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	254
Annen formue:	10 735	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	30	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	61/637 - seksjon:30
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Boligsameiet Tommelitenvei	Vår ref.:	109/30	Fødselsdato eier:	05.07.1992
Tommelitenvei 60	Type:	Sameie		
4638 KRISTIANSAND	Eiere:	Tobias Furrebøe Andersen		
Organisasjonsnr: 988 162 361				

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588305

Innkalling til ordinært årsmøte i BOLIGSAMEIET TOMMELITENVEI

Tirsdag 29.04.2025 Kl: 17:30
Solkollen Barnehage - Gymsalen

1. Konstituering

Årsmøtet settes med gjennomgang av pkt 1.1-1.5.

1.1 Valg av møteleder

Det anbefales at styreleder er møteleder.

Forslag til vedtak: Styreleder, Vidar Nilsen, er møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Anbefaler et av styremedlemmene som protokollfører.

Forslag til vedtak: Styremedlem, NN, velges som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

En av seksjonseierne skal, sammen med møteleder, signere protokollen.

Forslag til vedtak: Seksjonseier, NN i nr XX, velges til å signere protokollen sammen med styreleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Tilstedeværende og fullmakter dokumenteres i fremmøtelisten.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Har noen av de fremmøtte kommentarer til innkallingen eller dagsorden?

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes som fremvist.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Det innmeldt 5 saker fra seksjonseierne.

4.1 Parkering om vinteren

Innkommet forslag:

Ang parkering til di små leilighetene som ikke har fast plass. Tenker spesielt om

vinteren når man skuffer plass på parkeringa. Kommer tilbake andre tatt plassen. Da må vel vi som bor der og skuffer plass få lov å ha fast plass om vinteren sette opp skilt? Er dette noe dere kan bringe videre snakk om noen mnd som man kan benytte fast plass.

Forslag til vedtak trenger 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Alle 2-roms leiligheter tildeles nummerert p-plass på en av sameiets felles p-plasser. Disse skal markeres på kart over Boligsameiet, hvor p-plass er tydelig markert og nummerert.

Styrets innstilling: Styret anbefaler nummerte parkeringsplasser for 2-roms leiligheter.

Vedtaksføres som 3. ledd i ny §23 om parkering i sameiet, sak fra styret.

4.2 Parkering på felles p-plasser

Innkommet forslag:

Gjeste parkeringer har i lengre periode blitt benyttet av en og samme husstand med 2 kjøretøy. I perioder står den ene bilen der over lengre tid uten å bli brukt. Forslag om å parkere bil nr 2 på p-plass ved postkassene.

Forslag til vedtak trenger 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Det tillates ikke parkering av to (2) biler fra samme husstand på samme felles parkeringsplass/område rundt om i sameiet. Evt bil nr 2 skal parkeres på øvre p-plass ved postkassene.

Styrets innstilling: Styret anbefaler godkjenning av forslaget slik at flere kan parkere på sameiets felles p-plasser rundt om i sameiet.

Vedtaksføres som 4. ledd i ny §23 om parkering i sameiet, sak fra styret.

4.3 Dugnad

Innkommet forslag:

Det foreslås at det trekkes kr. 100,- pr. måned av husleien som et gebyr. De som stiller til dugnad får tilbakebetalt pengene, derimot de som ikke stiller får ikke.

Styrets kommentar til forslaget:

Seksjonseierne betaler inn et likt beløp, kr. 100,- hver mnd som tillegg på felleskostnaden. Det legges inn i budsjettet på egen linje kalt "Dugnadsarbeid". Ved utbetaling belastes det kr. 25,- + moms (kr. 31,25) pr utbetaling. Dette blir belastet sameiet, skriver SØBO.

Forslag til ny §24 i vedtektene:

Seksjonseierne betaler inn et fast beløp, kr. 100,- over felleskostnaden forbeholdt dugnadsarbeid. Beløpet kan kun justeres på sameiets årsmøte.

Dugnadspenger tilbakebetales til de seksjonseierne som fysisk har deltatt på dugnad. Normalt utføres dugnad over to (2) dager. Dugnadspengene fordeles over de to

dagene. De som ikke deltar, får ikke refundert. Ved utbetaling belastes et gebyr, p.t. kr. 25,- + moms (kr. 31,25) pr refundert beløp. Gebyret trekkes fra beløpet som refunderes seksjonseier.

Forslag til endringer av ordensreglene §8:

Sameiet arrangerer dugnader ~~etter behov.~~ hver vår. ~~Sameiere~~ Seksjonseiere/ leietakere oppfordres til å delta. De som deltar på fellesdugnader ~~eller påtar seg andre dugnadsoppgaver kompenseres for dette~~. kompenseres iht beskrivelse i vedtektene.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner endring av vedtektene og ordensreglene som beskrevet over. Forslaget trenger 2/3 flertall.

Styrets innstilling: Styret anbefaler godkjenning forslaget.

Vedtaksføres som ny §24 i sameiets vedtekter, samt oppdatering av sameiets ordensregler §8.

4.4 Sette frem søppeldunk

Innsendt sak:

Ansvar om å sette frem søppel boks eller dra de på plass er fraværende av beboer!

Forslag til vedtak trenger 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Alle må ta hensyn til hverandre når flere leiligheter deler søppeldunker, bidra til ut- og innsetting og til fornuftig bruk, spesielt grønn dunk.

Styrets innstilling: Styret anbefaler forslag til vedtak.

Vedtakføres som nytt 3. ledd i §8 Renovasjon og ryddighet i ordensreglene, sak fra styret.

4.5 Bruksrett til fellesareal ved nr 5

Innkommet søknad:

I 2015 ble Tommelitenvei 5 overtatt av dagens eiere av Tommelitenvei 5.

Under visning og ved overtakelse fikk vi opplyst om at det var en enighet i sameiet om at hagearealet tilhørte eiendommen, dersom det ble utførte nødvendig vedlikehold av arealet. Dette er vedtatt i et tidligere årsmøte. Bakgrunnen for vedtaket er, så vidt jeg kjenner til, at sameiet ønsket mindre vedlikeholdsutgifter til fellesarealer. Siden overtakelsen har vi vedlikeholdt arealet.

Vi ønsker nå å stadfeste en bruksrett til arealet.

I henhold til Eierseksjonsloven § 25 kan bruksrett til fellesareal innføres i vedtektene med en varighet inntil 30 år. Det må gjerne legges føringer på at bruksretten kan inndras dersom arealet ikke vedlikeholdes av brukshaver.

Bakgrunnen for at vi ønsker å formalisere bruksretten er at vi ønsker å investere i arealet ved blant annet å fylle et nytt jordlag og anlegge ny plen og beplantning. I dag blir gresset veldig fort brunt, gartner mente at det sannsynligvis er for lite jord på hageflekken.

Se vedlagt dok. med bilder.

Forslag til vedtak kreves 2/3 flertall.

Forslag til vedtak:	Tommelitenvei 5 (seksjon 52) har midlertidig enerett til bruk av hage i tilknytning til sin seksjon. Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti (30) år etter at eneretten ble opprettet, dvs 29.04.2055. Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av hagen. Bruksretten inndras etter 2. gangs skriftlig varsel hvis arealet ikke vedlikeholdes.
Styrets innstilling:	Styret anbefaler at nr 5 overtar bruksrett til fellesareal avmerket i vedlagt dok. og iht forslag til vedtak. Overtakelse av fellesareal på denne måten avlaster sameiets vedlikehold og bidrar til å reduserer sameiets kostnader. Vedtaksføres som ny §25 i sameiets vedtekter.

5. Saker fra styret

Saker fra styret gjelder endringer av vedtekter og ordensregler, samt felles vedlikehold.

5.1 Endring av vedtektene: Tillegg i §7, nytt 2. ledd

I § 7 i vedtektene står det at det endringer ikke skal gjøres uten godkjenning fra styret, men ingenting om konsekvenser hvis det gjøres.

Forslag: Legge til nytt 2. ledd i vedtektene §7 som beskrevet i forslag til vedtak.

Forslag til vedtak trenger 2/3 flertall.

Forslag til vedtak:	Utføres tiltak uten godkjent søknad, kan styret kreve det tilbakeført til det opprinnelige og kostnad belastes seksjonseier.
Styrets innstilling:	Styret anbefaler forslaget vedtatt for å unngå fremtidige potensielle tvister i sameiet.

5.2 Endring av vedtektene: Ny §23 Parkeringsbestemmelser legges til

Parkeringsbestemmelser er ikke beskrevet i vedtektene. Det har skapt og kan fremover også skape konflikter i sameiet ifm parkering. Derfor ønsker styret å legge til en ny paragraf om parkering og bestemmelser ift det.

Forslag:

Det tillates ikke parkering i innkjørsler for 2- og 3-roms leiligheter foran trapp til 3-roms og inngang til 2-roms pga evt beredskaps-/førstehjelpssituasjoner. For evt evakuering eller medisinsk førstehjelp, skal det være fri passasje til leilighetene. Det tillates kun korte stopp for av- og pålessing.

Alle 2-roms leiligheter har ikke disponibel parkeringsplass i innkjørsel til egen leilighet.

Alle 2-roms leiligheter tildeles nummerert p-plass på en av sameiets felles p-plasser. Gjelder ikke kommunale/offentlige p-plasser som er merket "Parkering forbudt over 24 timer". Tildelte p-plasser skal markeres på kart over Boligsameiet, hvor de er tydelig markert og nummerert.

Det tillates ikke parkering av to (2) biler fra samme husstand på samme felles

parkeringsplass/område rundt om i sameiet. Evt bil nr 2 skal parkeres på øvre p-plass ved postkassene.

Parkering av motorkjøretøy skal kun skje på godkjent oppstillingsplass. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy som er avregistrert, har kjøreforbud eller er uten gyldig kjennemerke på sameiets felles parkeringsplasser inkl øvre parkeringsplass mot Vardåsveien.

Langtidsparkering av motorkjøretøy i sameiet for mer enn to måneder sammenhengende er ikke tillatt. Det skal heller ikke parkeres båter, bobiler, lastebiler eller busser i sameiet. Tilleggsutstyr til motorkjøretøy som tilhengere, campingvogner og lignende skal ikke parkeres i sameiet.

Brudd på dette kan medføre parkeringsgebyr eller borttauing på eiers regning. Styret kan gi dispensasjon fra 5. og 6. ledd.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner endringene i vedtektene, ny §24, som beskrevet i forslaget over.

Styrets innstilling: Styret anbefaler godkjenning av forslag for å sikre felles forståelse av sameiets parkeringsbestemmelser.

5.3 Endring av vedtektene: Endring av tekst §10

Noe endring av tekst.

Gjennomstreket foreslås fjernet

Understreket foreslås lagt til

Forslag:

Sameiet tegner bygningskaskoforsikring for alle bygningene under ett, og forsikringspremien fordeles på den enkelte seksjonseier i henhold til sameiebrøkene. Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skadene.

Egenandel for forsikringsskader er kr. 10 000,- kr. 12 000,-. For skader eller oppståtte skader pga manglende/mangelfullt vedlikehold som beboer seksjonseier er ansvarlig for iht vedtektene, vil beboer seksjonseier selv måtte dekke egenandelen.

Den enkelte seksjonseier eller leietaker må selv sørge for å betale forsikring for egne installasjoner, innretninger og inventar som ikke omfattes av bygningsforsikringen.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner endringene i vedtektene, §10, som beskrevet i forslaget over.

Styrets innstilling: Styret anbefaler godkjenning av forslag

5.4 Endring av ordensreglene: §5 Renovasjon og ryddighet

Noe endring av ordlyd, samt tillegg av tekst.

Gjennomstreket foreslås fjernet

Understreket foreslås lagt til

Forslag til endring av Ordensreglene §5 Renovasjon og ryddighet.:

Fellesarealene skal holdes rene og ryddige. Vis hensyn og ikke kast søppel, tomgods (bokser/flasker) og sigarett-/rullings sneiper o.l. på fellesarealer eller i gata.

Når Hvis søppeldunkene er fulle, må den enkelte sameier ta hånd om eget avfall på forsvarlig måte frem til dunkene er tømt. Dunkene må ikke overfylles, dvs lokket må kunne ligge på.

Alle må ta hensyn til hverandre når flere leiligheter deler søppeldunker, bidra til ut- og innsetting og til fornuftig bruk, spesielt grønn dunk.

For å unngå/redusere lukt og fluer skal bør søppeldunkene rengjøres etter hver tredje tømming, helst hver tømming i varmere perioder (typisk mai t.o.m. september). Resten av året ved behov.

Forslag til vedtak: Fellesarealene skal holdes rene og ryddige. Vis hensyn og ikke kast søppel, tomgods (bokser/flasker) og sigarett-/rullings sneiper o.l. på fellesarealer eller i gata.

Hvis søppeldunkene er fulle, må den enkelte sameier ta hånd om eget avfall på forsvarlig måte frem til dunkene er tømt. Dunkene må ikke overfylles, dvs lokket må kunne ligge på.

Alle må ta hensyn til hverandre når flere leiligheter deler søppeldunker, bidra til ut- og innsetting og til fornuftig bruk, spesielt grønn dunk.

For å unngå/redusere lukt og fluer bør søppeldunkene rengjøres etter hver tredje tømming, helst hver tømming i varmere perioder (typisk mai t.o.m. september). Resten av året ved behov.

Styrets innstilling: Styret anbefaler godkjenning av forslag og oppdatering av Ordensreglene §5 Renovasjon og ryddighet.

5.5 Endring av ordensreglene: Ny §10 Parkeringsreglement

Forslag:

Det tillates ikke parkering i innkjørsler for 2- og 3-roms leiligheter foran trapp til 3-roms og inngang til 2-roms pga evt beredskaps-/førstehjelpssituasjoner. For evt evakuering eller medisinsk førstehjelp, skal det være fri passasje til leilighetene. Det tillates kun korte stopp for av- og pålessing.

Det tillates ikke parkering av to (2) biler fra samme husstand på samme felles parkeringsplass/område rundt om i sameiet. Evt bil nr 2 skal parkeres på øvre p-plass ved postkassene.

Parkering av motorkjøretøy skal kun skje på godkjent oppstillingsplass. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy som er avregistrert, har kjøreforbud eller er uten gyldig kjennemerke på sameiets felles parkeringsplasser.

Langtidsparkering av motorkjøretøy i sameiet for mer enn to måneder sammenhengende er ikke tillatt. Det skal heller ikke parkeres båter, bobiler, lastebiler eller busser i sameiet. Tilleggsutstyr til motorkjøretøy som tilhengere, campingvogner og lignende skal ikke parkeres i sameiet.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner endringene i ordenreglene, ny §10, som beskrevet i forslaget over.

Styrets innstilling: Styret anbefaler godkjenning av forslag for felles forståelse av sameiets parkeringsreglement.

5.6 Felles vedlikehold hvor seksjonseiere har vedlikeholdsansvar

Seksjonseiere har vedlikeholdsansvar for innvendig gassanlegg, eget elektrisk anlegg, brannvern i egen leilighet, ventilasjonsanlegg, avløpsrør til felles stikkledning m.m, ref. §5 i vedtektene.

Pga gjentakende manglende service av innvendig gassanlegg ble det, for alles sikkerhet, innført felles gass service koordinert av styret. I fjor ble lignende service innført ift brannvern.

Nå gjenstår vedlikehold av eget elektrisk anlegg, vannsjekk, ventilasjonsanlegg og avløpsrør.

Det har foreløpig ikke blitt vurdert felles koordinering av el.sjekk eller vannsjekk, men det bør drøftes. Vi bor tett og all sikkerhet bør tas på alvor. Statistisk er feil på el.anlegg mange ganger brannårsaken. Vannlekkasjer er også høyt på listen over forsikringsskader. Slike forebyggende tiltak kan bidra til rabatter på boligforsikringen som i gjennomsnitt har steget 10% årlig de siste 4 årene.

Siden det ofte blir krevende for eier å utføre slikt vedlikeholdet kan det løses på samme måte som service på innvendig gassanlegg, nemlig at hver eier betaler inn et månedlig beløp over felleskostnaden. Da koordinerer styret felles rens med anbefalte intervaller og tar hånd om felles faktura. Dette vil medføre lavere kostnad enn om hver eier bestiller direkte selv. Normale intervaller vil være 6-8 år.

Sameiet fikk utført befaring av noen leiligheters ventilasjonsanlegg og avløpsrør i 2023. Deretter mottok vi tilbud for både ventilasjons- og avløpsrens. Felles utførelse av dette ble da tilbudt for kr 1812,5,- (inkl mva) pr stk, altså kr 3625,- (inkl mva) for begge. Dette vil utgjøre et månedlig beløp for fremtidig avløps- og ventilasjonsrens på kr 50,-.

Styret har hatt jevnlig kontakt med potensielt utførende firma og fått bekreftet at de fortsatt tilbyr disse til samme pris med forutsetning om høy deltakelse fra seksjonseierne. Dvs ift avløpsrens beskriver de nå at pga sikkerhet må alle utføre det pga felles stikkledning, eller ingen. Når det gjelder ventilasjon er alle anlegg "stand alone" og utføres 1 og 1. Oppgitt enhetskostnad gjelder også her alle, og den blir høyere desto mindre oppslutning blant seksjonseierne. Hvor mye høyere må avklares med tilbyder.

Forslag:

Det besluttes utført felles avløps- og ventilasjonsrens i løpet av 2-3. kvartal iht tilbud, samt at fremtidig serviceavtale for avløps- og ventilasjonsrens koordineres av styret og at det avsettes månedlig beløp som beskrevet for dette.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner felles avløps- og ventilasjonsrens nå, samt at det avsettes månedlig beløp ca kr. 50,- over felleskostnadene for fremtidig serviceavtale.

Styrets innstilling: Styret anbefaler godkjenning av forslaget med begrunnelse om at dette forebyggende vedlikeholdet trygger leilighetenes rør-/ avløpsrør system og ventilasjonsanlegg. FV som beskrevet er gode forhandlingskort ovenfor forsikringsselskapet, samt gode positive salgsargumenter ved fremtidige salg.

5.7 Endring av styresammensetning

I år skal det velges 3 nye medlemmer, 2 styremedlemmer og 1 vara.
Historisk har det ikke vært behov for nåværende styresammensetningen i sameiet, 4 styremedlemmer og 1 varamedlem. Varamedlemmet har aldri blitt involvert i styrearbeidet og dermed vært ubenyttet. Vedtektene §18, 2. ledd beskriver at styret skal bestå av minst 3 medlemmer og 1 varamedlem.
Foreslår derfor endring av styresammensetning og at det i år velges kun 1 nytt styremedlem og 1 vara i år, slik at ny sammensetningen blir 3 medlemmer og 1 varamedlem. Hensikten er at varamedlemmet skal involveres mer i styrearbeid og dermed motta styrehonorar. Kanskje vara kan velges som styremedlem etter endt periode. Med 1 mindre i styret vil det gjøre det litt enklere å rekruttere nye styremedlemmer. Annet hvert år med ett års forskyvelse velges det 2 nye styremedlemmer og det blir en god kontinuitet i styret.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner ny styresammensetning, 3 medlemmer og 1 varamedlem.

Styrets innstilling: Styret ønsker med forslaget å gjør det enklere å finne nye medlemmer annet hvert år.

6. Styrehonorar

Styrehonoraret har stått urørt over to perioder på samlet sum for styret kr 100000,-. Styret foreslår honoraret oppjustert med 10% til kr 110000,-.

Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte (2024) til i dag fastsettes til kr. 110000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Styrets innstilling: Styret ønsker med forslaget å stimulere til styrearbeid i sameiet.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Vidar Nilsen (4-roms, Tommelitenvei 26)
Styremedlem, John Svinstad (4-roms, Tommelitenvei 5)
Styremedlem, Raymond Haugland (4-roms, Tommelitenvei 2)
Styremedlem, Kjetil Kühn Hanssen (4-roms, Tommelitenvei 44)
Varamedlem, Ånund Ettestad (2-roms, Tommelitenvei 30)

Styret bør være sammensatt av seksjonseiere fra forskjellig type leiligheter.

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i år.

Forslag til vedtak: Følgende er valgt som styreleder:

Vidar Nilsen, valgt for 2 år i 2024 og har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

2 av styremedlemmene er på valg i år.

Følgende styremedlemmer er valgt:

Raymond Haugland, på valg.

John Svinstad, på valg.

Kjetil Hansen, er ikke på valg i år.

Ingen har forhåndsmeldt sin interesse som styremedlem.

Det velges 1 nytt styremedlem i år, slik at sammensetningen blir 3 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Forslag til vedtak: Følgende er valgt som styremedlem:

Kjetil Hansen, valgt for 2 år i 2024 og har 1 år igjen av perioden.

NN (X-roms, Tommelitenvei xx), valgt som styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmet er på valg i år.

Følgende varamedlem er valgt:

Ånund Etterstad, på valg.

Ingen har forhåndsmeldt sin interesse som vara.

Forslag til vedtak: Følgende varamedlem er valgt:

NN (X-rom, Tommelitenvei xx), valgt for 2 år.

7.4 Valg av valgkomite

Sameiet har historisk ikke benyttet seg av en valgkomite.

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

Styrets årsmelding for BOLIGSAMEIET TOMMELITENVEI 2024

Boligsameiet Tommelitenvei

BOLIGSAMEIET TOMMELITENVEI ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Vidar Nilsen, Tommelitenvei 26
Styremedlem, Raymond Haugland, Tommelitenvei 2
Styremedlem, John Svinstad, Tommelitenvei 5
Styremedlem, Kjetil Kühn Hanssen, Tommelitenvei 44
Varamedlem, Ånund Ettestad, Tommelitenvei 30

Styrets arbeid i 2024

Varamedlem har vært ubenyttet i 2024.

Styret har avholdt 7 styremøter og de viktigste sakene tatt opp er blant annet:

- Regnskap 2023

- Årsmøte 2024

- Generelt vedlikehold

- Maling av gjerdespiler og inngjerdinger søppeldunker

- Utbedringer etter Akkreditert tilstandskontroll for gassanlegg

- Behandling av diverse søknader fra eierne

Styret har koordinert alt av arbeid utført av egen sesongarbeider og eksterne leverandører.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Det blitt utført følgende vedlikehold:

- Utskifting av råteskadet veggkledning og bord/spiler på verandaer/gjerder.

- Koordinering ekstern leverandør: Kartlegging og bekjempelse av maur hos nr 5, samt oppfølging.

- Koordinering ekstern leverandør: Utskifting av vindu hos nr 33

- Koordinering ekstern leverandør: Utbedring av røykrørgjennomføringer og utskifting av veggkledning hos nr 70 og 72, samt utbedring av vannbord og takrenne i overgang mellom nr 68 og 72.

- Rengjøring av takrenner.

- Koordinering ekstern leverandør: Fjerning av vepsebol hos nr 13 og 68

- Maling av gjerde øvre lekeplass.

- Koordinering ekstern leverandør: Utskifting av fugleredehuske (reklamasjon)

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si helt konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver.

Men vedlikehold utføres jevnlig og når skader oppdages eller rapporteres fra eierne.

- Vedlikehold/reparasjon av gjerder.

- Vedlikehold/reparasjon av gjerder/grinder rundt søppeldunkene.

- Utskifting av råteskadet veggkledning.

- Utbedre feil ifm røykrørgjennomføringer fra gasspeiser (ekstern leverandør). Det er utført hos 6 adresser i sameiet pga lekkasje og råteskader, og vurderes løpende.

- Utbedre feil ifm funn etter akkreditert tilstandskontroll for gassanlegg.

- Vask av alle murpuss flater.

- Utbedre skader på murpuss.

- Fasadevask.

- Taksjekk.

Seksjonseiers ansvar og kostnad, men som kan koordineres av styret for felles gjennomføring:

- Vannsjekk

- Avløpsrens

- Ventilasjonsrens

Oppgraderinger som kan bli aktuelle:

- Utskifting av ytterdører mellomstor leilighet. Det er byttet 9 stk dører tidligere og da var det flere som var i grenseland med behov for utskifting.

- Montering av halvtak over terrassedører hos små leiligheter (20 stk)

- Montering av halvtak over verandadører hos store leiligheter (20 stk)

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2025

Resultatrapport klient 109 BOLIGSAMEIET T OMMELITENVEI

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 250 760	1 250 430	1 250 340	1 313 229
Inndekning av kommunale avgifter		2 400	2 400	2 400	2 400
Oppvarming		55 440	55 440	55 440	59 160
Andre driftsinntekter	1	23 760	1 151 555	0	23 760
Sum inntekter		**1 332 360**	**2 459 825**	**1 308 180**	**1 398 549**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	12 313	11 438	12 000	13 000
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	100 000
Forretningsførerhonorar		88 388	88 313	83 000	88 000
Rådgivningstjenester		47 010	42 000	44 000	48 750
Lønn	4	44 618	62 740	78 000	44 800
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	20 391	22 946	25 098	21 060
Vedlikehold/serviceavtaler	5	217 187	2 021 621	502 082	609 324
Forsikring		225 979	205 441	220 000	243 000
Kommunale avgifter		210 445	198 872	221 000	225 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		7 779	7 166	10 000	2 800
Kontorrekvisita, trykksaker		3 100	2 900	3 000	3 000
Drift maskiner		1 798	1 000	0	2 000
Andre driftsutgifter	6	7 122	9 254	10 000	9 375
Sum driftskostnader		**986 130**	**2 773 691**	**1 308 180**	**1 410 109**
Driftsresultat		**346 230**	**-313 866**	**0**	**-11 560**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		16 317	1 302	0	9 000
Annen finansinntekt		2 558	1 747	0	2 560
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**18 875**	**3 049**	**0**	**11 560**
Årsresultat	**7**	**365 105**	**-310 817**	**0**	**0**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	8	-365 105	310 817	0	0
Sum disponering av resultat		**-365 105**	**310 817**	**0**	**0**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	11 019
Andre fordringer	9	264 580	225 979
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		744 148	375 425
Skattetrekkskonto, bundne midler		5 472	0
Sum omløpsmidler	**7**	**1 014 200**	**612 423**
SUM EIENDELER		**1 014 200**	**612 423**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		352 712	352 712
Årets resultat		365 105	0
Sum egenkapital	**8**	**717 818**	**352 712**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		25 681	18 748
Leverandørgjeld		257 845	233 292
Skyldig off. myndigheter		8 076	948
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 781	6 722
Sum kortsiktig gjeld	**7**	**296 382**	**259 711**
Sum gjeld		**296 382**	**259 711**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 014 200**	**612 423**

BOLIGSAMEIET T OMMELITENVEI

Kristiansand, 14.03.25

(Signert elektronisk)

Vidar Nilsen Styreleder	John Svinstad Styremedlem	Kjetil Kühn Hanssen Styremedlem
Raymond Haugland Styremedlem		

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Andre inntekter

Inntekter til brannforebyggende tiltak.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	12 313	11 438
Sum	**12 313**	**11 438**

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	100 000	100 000
Sum	**100 000**	**100 000**

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	39 838	56 018
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	4 781	6 722
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	19 717	21 998
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	674	948
Sum	**65 009**	**85 686**

Sameiet har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er utbetalt lønn på kr. 13 680,- til styremedlemmer utover styrehonorar.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	107 176	15 938
6602 VEDLIKEHOLD DIVERSE	0	2 722
6603 VEDLIKEHOLD VVS	22 975	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	2 985	23 044
6609 KJØP AV MALING	3 051	4 112
6614 EGENANDEL SKADER	10 000	34 000
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	0	3 449
6618 VEDL.HOLD FYRING/GASS	54 500	78 569
6630 BRØYTING	16 500	5 000
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	0	1 854 787
Sum	**217 187**	**2 021 621**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	559	2 268
7100 BILGODTGJØRELSE, OPPGA VEPLIKTI	1 087	1 125
7111 DRIVSTOFF	454	1 251
7720 GENERALFORSAMLING	1 376	550
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 447	3 342
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	325	719
Sum	**7 122**	**9 254**

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**352 712**	**663 529**
Årets resultat	365 105	-310 817
B. Årets endringer i disponible midler	**365 105**	**-310 817**
C. Disponible midler UB	**717 818**	**352 712**
Omløpsmidler	1 014 200	612 423
- Kortsiktig gjeld	296 382	259 711
Disponible midler 31.12	**717 818**	**352 712**

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	352 712	663 529
Årets resultat	365 105	-310 817
Sum egenkapital 31.12	**717 818**	**352 712**

Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader for neste år.

Resultat og balanse med noter for BOLIGSAMEIET TOMMELITENVEI.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For BOLIGSAMEIET TOMMELITENVEI

Styreleder	Vidar Nilsen (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	John Svinstad (sign.)	15.03.2025
Styremedlem	Raymond Haugland (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Kjetil Kühn Hanssen (sign.)	18.03.2025

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET TOMMELITENVEI

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet 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 rettvisende 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 sameiets 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, 21.mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 109

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-03-21 14:45

This document package contains:

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

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

4.1 Endring i vedtekter - Dugnadspenger

Forslag 1: Forslag fra styret til ny vedtekt: Dugnadspenger

For å stimulere til dugnadsdeltakelse, ble det innført en ordning med trekk på kr 100 i måneden over husleien. Beløpet betales tilbake til dem som deltar på dugnad. Av en eller annen grunn er det originale forslaget og vedtaket umulig å finne. Styret foreslår derfor at generalforsamlingen kan vedta en ny vedtekt som følger:

Et fast beløp, for tiden kr 100, betales over husleien og er forbeholdt dugnadsarbeid. Beløpet kan bare justeres av generalforsamlingen.

Dugnadspenger skal bare betales tilbake til de som fysisk har deltatt på dugnad eller bidratt med matserveringer på dugnad. Normalt utføres dugnad over 2 dager. Dugnadspengene fordeles da over de to dagene. De som ikke deltar, skal heller ikke ha refundert penger. SBBL tar pt 30 kr pr tilbakebetaling. Gebyr trekkes av beløpet som refunderes til beboer.

4. Saker fra eierne

Tekst i grønt: Foreslås tilføyd
Tekst i rødt: Foreslås fjernet

4.3 Endring av vedtektene: Ny §24

Seksjonseierne betaler inn et fast beløp, kr. 100,- over felleskostnaden forbeholdt dugnadsarbeid. Beløpet kan kun justeres på sameiets årsmøte.

Dugnadspenger tilbakebetales til de seksjonseierne som fysisk har deltatt på dugnad. Normalt utføres dugnad over to (2) dager. Dugnadspengene fordeles over de to dagene. De som ikke deltar, får ikke refundert. Ved utbetaling belastes et gebyr, p.t. kr. 25,- + moms (kr. 31,25) pr refundert beløp. Gebyret trekkes fra beløpet som refunderes seksjonseier.

Forklaring:

For å stimulere til dugnad tilbakebetales innbetalt beløp forbeholdt dugnadspenger.

4.3 Endring av ordensreglene §8:

Sameiet arrangerer dugnad~~er etter behov.~~ hver vår. ~~Sameiere~~ Seksjonseiere/leietakere oppfordres til å delta. De som deltar på fellesdugnader ~~eller påtar seg andre dugnadsoppgaver kompenseres for dette~~. kompenseres iht beskrivelse i vedtektene.

Ny sak til årsmøte:

Bruksrett til fellesareal ved Tommelitenvei 5

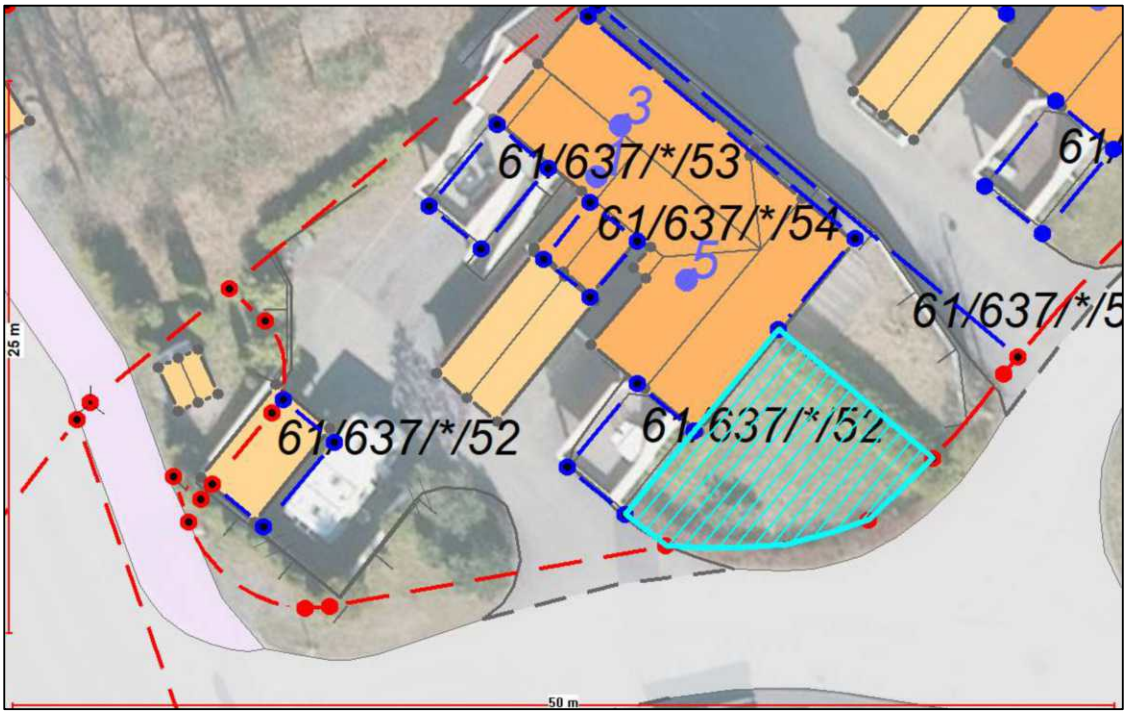
I 2015 ble Tommelitenvei 5 overtatt av dagens eiere av Tommelitenvei 5.

Under visning og ved overtakelse fikk vi opplyst om at det var en enighet i sameiet om at hagearealet tilhørte eiendommen, dersom det ble utførte nødvendig vedlikehold av arealet. Dette er vedtatt i et tidligere årsmøte. Bakgrunnen for vedtaket er, så vidt jeg kjenner til, at sameiet ønsket mindre vedlikeholdsutgifter til fellesarealer. Siden overtakelsen har vi vedlikeholdt arealet.

Vi ønsker nå å stadfeste en bruksrett til arealet.

I henhold til Eierseksjonsloven § 25 kan bruksrett til fellesareal innføres i vedtektene med en varighet inntil 30 år. Det må gjerne legges føringer på at bruksretten kan inndras dersom arealet ikke vedlikeholdes av brukshaver.

Arealet det gjelder er vist på kart og bilde under:





Bakgrunnen for at vi ønsker å formalisere bruksretten er at vi ønsker å investere i arealet ved blant annet å fylle et nytt jordlag og anlegge ny plen og beplantning. I dag blir gresset veldig fort brunt, gartner mente at det sannsynligvis er for lite jord på hageflekken.

Håper på et positivt svar.

Med vennlig hilsen

Sara Christine Kvåle Svinstad og John S. Svinstad

Tommelitenvei 5

5. Saker fra styret

Tekst i grønn: Foreslås tilføyd

5.1 Endring av vedtektene: Tillegg i §7, nytt 2. ledd:

Utføres tiltak uten godkjent søknad, kan styret kreve det tilbakeført til det opprinnelige og kostnad belastes seksjonseier.

Forklaring:

I § 7 i vedtektene står det at det endringer ikke skal gjøres uten godkjenning fra styret. Det har vært saker hvor seksjonseiere har tatt seg til rette og utført tiltak uten å søke. Dette kan få konsekvenser for andre eiere, og særlig nye eiere som ikke har vært opplyst om dette.

5. Saker fra styret

Tekst i grønn: Foreslås tilføyd

5.2 Endring av vedtektene: Ny §23 Parkering

Det tillates ikke parkering i innkjørsler for 2- og 3-roms leiligheter foran trapp til 3-roms og inngang til 2-roms pga evt beredskaps-/førstehjelpssituasjoner. For evt evakuering eller medisinsk førstehjelp, skal det være fri passasje til leilighetene. Det tillates kun korte stopp for av- og pålessing.

Alle 2-roms leiligheter har ikke disponibel parkeringsplass i innkjørsel ved egen leilighet.

Alle 2-roms leiligheter tildeles nummerert p-plass på en av sameiets felles p-plasser. Gjelder ikke kommunale/offentlige p-plasser som er merket "Parkering forbudt over 24 timer". Tildelte p-plasser skal markeres på kart over Boligsameiet, hvor de er tydelig markert og nummerert.

Det tillates ikke parkering av to (2) biler fra samme husstand på samme felles parkeringsplass/område rundt om i sameiet. Evt bil nr 2 skal parkeres på øvre p-plass ved postkassene.

Parkering av motorkjøretøy skal kun skje på godkjent oppstillingsplass. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy som er avregistrert, har kjøreforbud eller er uten gyldig kjennemerke på sameiets felles parkeringsplasser.

Langtidsparkering av motorkjøretøy i sameiet for mer enn to måneder sammenhengende er ikke tillatt. Det skal heller ikke parkeres båter, bobiler, lastebiler eller busser i sameiet. Tilleggsutstyr til motorkjøretøy som tilhengere, campingvogner og lignende skal ikke parkeres i sameiet.

Brudd på dette kan medføre parkeringsgebyr eller borttauing på eiers regning. Styret kan gi dispensasjon fra 5. og 6. ledd.

Forklaring:

Parkeringsreglement har ikke vært nevnt i vedtektene tidligere. Viktig å få det lagt til, siden meglere bl.a henter ut vedtektene til sameiet ved salg av leiligheter. Det har hendt at megler/selger har solgt mer enn hva som egentlig medfølger leiligheten.

Opprinnelig var 2-roms leiligheter tildelt nummert p-plass på og rundt mur for øvre parkeringsplass ved Vardåsveien.

At samme husstand ikke skal oppta flere p-plasser på samme felles p-plass rundt om i sameiet begrunnes med at det skal være tilgjengelige parkeringsplasser for andre også.

5. Saker fra styret

Tekst i grønn: Foreslås tilføyd
Tekst i rødt: Foreslås fjernet

5.3 Endring av vedtektene: Endring av tekst i §10

Sameiet tegner bygningskaskoforsikring for alle bygningene under ett, og forsikringspremien fordeles på den enkelte seksjonseier i henhold til sameiebrøkene. Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skadene.

Egenandel for forsikringsskader er ~~kr. 10 000,-~~ kr. 12 000,-. For skader eller oppståtte skader pga manglende/mangelfullt vedlikehold som ~~beboer~~ seksjonseier er ansvarlig for iht vedtektene, vil ~~beboer~~ seksjonseier selv måtte dekke egenandelen.

Den enkelte seksjonseier eller leietaker må selv sørge for å betale forsikring for egne installasjoner, innretninger og inventar som ikke omfattes av bygningsforsikringen.

Forklaring:

Egenandelen har steget og endringen synliggjøres i vedtektene.
Beboer kan være både seksjonseier og leietaker.

5. Saker fra styret

Tekst i grønt: Foreslås tilføyd
Tekst i rødt: Foreslås fjernet

5.4 Endring av ordensreglene: §5 Renovasjon og ryddighet - Endring av ordlyd, tillegg ny setning på slutten av 2. ledd og nytt 3. ledd

Fellesarealene skal holdes rene og ryddige. Vis hensyn og ikke kast søppel, tomgods (bokser/flasker) og sigarett-/rullings sneiper o.l. på fellesarealer eller i gata.

~~Når~~ Hvis søppeldunkene er fulle, må den enkelte sameier ta hånd om eget avfall på forsvarlig måte frem til dunkene er tømt. Dunkene må ikke overfylles, dvs lokket må kunne ligge på.

Alle må ta hensyn til hverandre når flere leiligheter deler søppeldunker, bidra til ut- og innsetting og til fornuftig bruk, spesielt grønn dunk.

For å unngå/redusere lukt og fluer ~~skal~~ bør søppeldunkene rengjøres etter hver tredje tømming, helst hver tømming i varmere perioder (typisk mai t.o.m. september). Resten av året ved behov.

Forklaring:

Ordlyden bør ikke være «streng».
Tar man hensyn til hverandre skaper det godt naboskap.

5. Saker fra styret

Tekst i grønt: Foreslås tilføyd

5.5 Endring av ordensreglene: Ny §10 Parkeringsreglement

Det tillates ikke parkering i innkjørsler for 2- og 3-roms leiligheter foran trapp til 3-roms og inngang til 2-roms pga evt beredskaps-/førstehjelpssituasjoner. For evt evakuering eller medisinsk førstehjelp, skal det være fri passasje til leilighetene. Det tillates kun korte stopp for av- og pålessing.

Det tillates ikke parkering av to (2) biler fra samme husstand på samme felles parkeringsplass/område rundt om i sameiet. Evt bil nr 2 skal parkeres på øvre p-plass ved postkassene.

Parkering av motorkjøretøy skal kun skje på godkjent oppstillingsplass. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy som er avregistrert, har kjøreforbud eller er uten gyldig kjennemerke på sameiets felles parkeringsplasser.

Langtidsparkering av motorkjøretøy i sameiet for mer enn to måneder sammenhengende er ikke tillatt. Det skal heller ikke parkeres båter, bobiler, lastebiler eller busser i sameiet. Tilleggsutstyr til motorkjøretøy som tilhengere, campingvogner og lignende skal ikke parkeres i sameiet.

Forklaring:

Parkeringsreglement har vært fraværende i sameiets vedtekter og ordensregler tidligere. Det er viktig å få det på plass og at reglementet er likt for alle med samme type leilighet.

Befaringsrapport – Ventilasjon

Boligsameiet Tommelitenvei, med tilhørende adresser (G. nr. 61 B. nr. 637)

Den 15.03.2023 ble det gjennomført en befaring i ovenstående Boligsameie med det formål og avdekke behov for eventuell rens av deres ventilasjonssystem.

Objektet består av flere bygg med totalt 60 boenheter, oppført ca. 2003.

Befaringen ble gjennomført hvor vi besøkte 2 boenheter og følgende observasjoner ble gjort:

Boligsameiet har mekanisk ventilasjon av type Flexit, med avtrekkspunkter fra kjøkken, bad og andre våtrom. Disse forgrener seg fra ventilpunkter frem til vifte/viftehus på kaldloft i øverste etasje. (Jeg befarte en leilighet over 2 og en leilighet over 3 etasjer.) Avtrekksystemet i leilighetene over et plan, vil sannsynligvis være plassert i kjøkkenskap.

Beboere må selv sørge for å åpne spalter, vinduer eller ventiler som gjør at luften kommer inn (tilluft). Dette for å kompensere med luften som blir trukket ut gjennom avtrekkspunktene, for å ikke oppleve undertrykk, men skape sirkulasjon.

Kanalføringene vi befarte inneholdt mye støv. Slike kanaler bør renses hvert. 7 år samt viftene og viftehus. Når ventilasjonen ikke fungerer optimalt kan det bli fare for fukt og muggsopp, samt andre ting som følger med ved dårlig trekk i kanalene.

Vi vil på bakgrunn av befaringen, anbefale en rens av kanalføringer og ventilasjonsviftene i Tommelitenvei Boligsameie.

5. Saker fra styret

5.6 Felles vedlikehold hvor seksjonseierne har vedlikeholdsansvar

Seksjonseiere har vedlikeholdsansvar for innvendig gassanlegg, eget elektrisk anlegg, brannvern i egen leilighet, ventilasjonsanlegg, avløpsrør til felles stikkledning m.m, ref. §5 i vedtektene.

Pga gjentakende manglende service av innvendig gassanlegg ble det, for alles sikkerhet, innført felles gass service koordinert av styret. I fjor ble lignende service innført ift brannvern.

Nå gjenstår vedlikehold av eget elektrisk anlegg, vannsjekk, ventilasjonsanlegg og avløpsrør.

Det har foreløpig ikke blitt vurdert felles koordinering av el.sjekk eller vannsjekk, men det bør drøftes. Vi bor tett og all sikkerhet bør tas på alvor. Statistisk er feil på el.anlegg mange ganger brannårsaken. Vannlekkasjer er også høyt på listen over forsikringsskader. Slike forebyggende tiltak kan bidra til rabatter på boligforsikringen som i gjennomsnitt har steget 10% årlig de siste 4 årene.

Siden det ofte blir krevende for eier å utføre slikt vedlikeholdet kan det løses på samme måte som service på innvendig gassanlegg, nemlig at hver eier betaler inn et månedlig beløp over felleskostnaden. Da koordinerer styret felles rens med anbefalte intervaller og tar hånd om felles faktura. Dette vil medføre lavere kostnad enn om hver eier bestiller direkte selv. Normale intervaller vil være 6-8 år.

Sameiet fikk utført befaring av noen leiligheters ventilasjonsanlegg og avløpsrør i 2023. Deretter mottok vi tilbud for både ventilasjons- og avløpsrens. Felles utførelse av dette ble da tilbudt for kr 1812,5,- (inkl mva) pr stk, altså kr 3625,- (inkl mva) for begge. Dette vil utgjøre et månedlig beløp for fremtidig avløps- og ventilasjonsrens på kr 50,-.

Styret har hatt jevnlig kontakt med potensielt utførende firma og fått bekreftet at de fortsatt tilbyr disse til samme pris med forutsetning om høy deltakelse fra seksjonseierne. Dvs ift avløpsrens beskriver de nå at pga sikkerhet må alle utføre det pga felles stikkledning, eller ingen. Når det gjelder ventilasjon er alle anlegg "stand alone" og utføres 1 og 1. Oppgitt enhetskostnad gjelder også her alle, og den blir høyere desto mindre oppslutning blant seksjonseierne. Hvor mye høyere må avklares med tilbyder.

Befaringsrapport – Avløp

Boligsameiet Tommelitenvei, med tilhørende adresser (G. nr. 61 B. nr. 637)

Den 15.03.2023 ble det gjennomført en befaring i ovenstående boligsameie med det formål og avdekke behov for eventuell rens av deres avløpssystem. Objektene består av rekkehus med totalt 60 boenheter, oppført ca. 2003.

- Avløpssystemet er i sin helhet av plastmateriale i stikkledninger til bad og kjøkken, og i vertikale fallstammer. Fallstammene er av kombinert type- Det vil si at avløp fra kjøkken og bad er ført til felles fallstammer. Bunnledningsnettet frem til offentlig påkobling, er observert til å være av plastmateriale (PVC).
- Det er påvist til dels betydelige og til dels alvorlige mengder fett og avleiringer i 2 inspiserte leiligheter, spesielt fra kjøkken. Her er fyllingsgraden ca. 35%-40% i ledningsstrekk. Dette kan igjen føre til tilstoppinger av ledningsstrekk, samt medfølgende tilbakeslag av avløpsvann.
- Det er observert noe dårlig fall i horisontale ledningsstrekk, både fra inspiserte kjøkken og sluk bad- Dette er en av årsakene til observerte mengder fett og avleiringer.

Vi er ikke gjort kjent med om at det tidligere har vært utført en systematisk rens av avløpssystemet i boligsameiet- Men, etter befaringen konkluderer vi med at deres sameie vil være en særs god kandidat for rens innen rimelig tid- Dette med tanke observerte akkumulerte mengder av fett og avleiringer i inspiserte stikkledninger, bunn og uttrekksledning, samt at det er å anta at leiligheter som ikke er inspisert har tilsvarende mengder fett og avleiringer som i inspiserte leiligheter.

Avløpssystemer er en teknisk installasjon som på lik linje med elektrisitet og ventilasjon og må vedlikeholdes med jevnlige intervaller.

Med bakgrunn i våre observasjoner gjort under befaringen, samt erfaring med tilsvarende objekter, vil vi anbefale at deres avløpssystem renses med et intervall på ca. 8-10 år.



Dårlig inneluft er direkte helsefarlig!

På tide med rens i borettslaget eller sameiet?

Godt inneklima er god helse

Ifølge arbeidstilsynet har inneklima stor betydning for trivsel, helse og produktivitet. Et dårlig inneklima kan bidra til hodepine, trøtthet, kløe, tørr hals/hud og risiko for allergier. Ved å rense ventilasjonskanaler sørger man for et bedre inneklima, fjerner effektivt matlukt, reduserer spredning av smitte samtidig som man får et lavere strømforbruk.



Før



Etter

Brannsikkerhet i fokus

De fleste branner på kjøkken starter på komfyren. Videre kan brannen spe seg videre til ventilator. Hvis det er mye støv og fett i ventilasjonskanalene kan brann raskt spre seg veldig raskt til flererom.

I et borettslag eller sameie kan det også ramme flere boliger og få katastrofale følger. Ved å rense jevnlig reduserer man dermed risikoen for brannspredning. Det er i dag ingen krav til hvor ofte ventilasjonskanaler skal rengjøres men Sintef anbefaler rens av kanalene hvert femte år.



Kim Ruben Hannevig
Prosjektleder
krh@powerclean.no Tlf. 97 64 41 28
www.tt-teknikk.no

SERWENT
TT-Teknikk

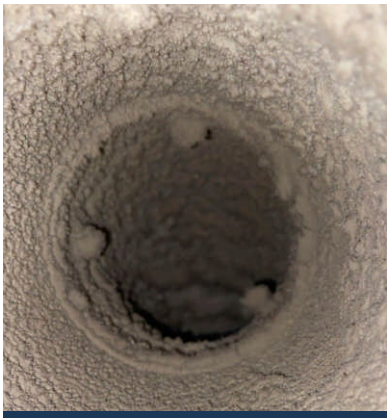
Vi renser alle typer ventilasjonsanlegg

Et ventilasjonsanlegg må rengjøres jevnlig for at det skal fungere. Ved rens vil det sikre et godt inneklima og bruke mindre strøm. Vi renser alle type anlegg og har renset mer enn 10 000 borettslag og sameie siden oppstarten i 1999.

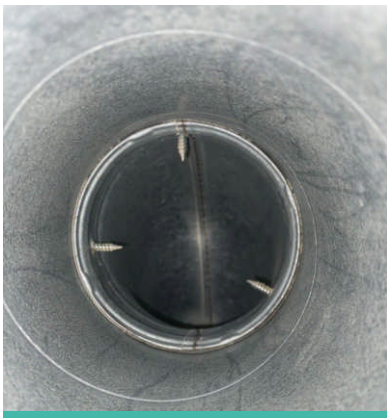
Vi er markedsleder innen rens av ventilasjon og med oss kan du føle deg trygg på atvi gjør jobben profesjonelt. Vi anbefaler rens hvert 5 år og tilbyr en serviceavtale som sikrer at dette blir fulgt opp og at ventilasjonsanlegget fungerer som det skal.



Vi har utført over 10.000 oppdrag for boligselskaper



Ventilasjonskanal før rens



Ventilasjonskanal etter rens



Ventilasjonskanal før rens



Ventilasjonskanal etter rens

SERWENT
TT-Teknikk

Oslo
Fetveien 33,
2007 Kjeller

Bergen
Florvågvegen 23
5303 Florvåg

Buskerud
Holmenvegen 2,
3402 Lier

Trøndelag
Hornebergvegen 11b,
7038 Trondheim

Vestfold
Løkka 33,
3271 Larvik

www.tt-teknikk.no | post@tt-teknikk.no | Tlf: 02490

5. Saker fra styret

5.7 Endring av styresammensetning

I år skal det velges 3 nye medlemmer, 2 styremedlemmer og 1 vara.

Historisk har det ikke vært behov for nåværende styresammensetningen i sameiet, 4 styremedlemmer og 1 varamedlem. Varamedlemmet har aldri blitt involvert i styrearbeidet og dermed vært ubenyttet. Vedtektene §18, 2. ledd beskriver at styret skal bestå av minst 3 medlemmer og 1 varamedlem.

Foreslår derfor endring av styresammensetning og at det i år velges kun 1 nytt styremedlem og 1 vara i år, slik at ny sammensetningen blir 3 medlemmer og 1 varamedlem. Hensikten er at varamedlemmet skal involveres mer i styrearbeid og dermed motta styrehonorar. Kanskje vara kan velges som styremedlem etter endt periode. Med 1 mindre i styret vil det gjøre det litt enklere å rekruttere nye styremedlemmer. Annet hvert år velges det 2 nye styremedlemmer og det blir en kontinuitet i styret.

Forklaring:

Det vil sannsynligvis gjør det enklere å finne nye medlemmer annet hvert år.

FULLMAKT

NAVN:_____

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

i _____ (navn på boligselskapet)

den _____/_____-_____

NAVN:_____

ADRESSE:_____

Leilighetsnummer._____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

✂ .....

NAVNESEDDEL

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

Navn:_____

Adresse:_____

Leilighetens nummer:_____

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

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

Leveres ved inngangen

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i BOLIGSAMEIET TOMMELITENVEI

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i BOLIGSAMEIET TOMMELITENVEI .

Tidspunkt: torsdag 20.11.2025 Kl: 19:00
Sted: Offentlig parkeringsplass ved nr 12.

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. 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.

Forslag til vedtak: Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):…….

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinært årsmøte til BOLIGSAMEIET TOMMELITENVEI torsdag 20.11.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. ……..

SIGNATUR:……..

Leveres til møteleder

……

Regler for fullmakter:

På ekstraordinært årsmøte 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 ekstraordinært årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjemaet benyttes.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i BOLIGSAMEIET TOMMELITENVEI torsdag 20.11.2025 kl. 19:00 - Offentlig parkeringsplass ved nr 12.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Det anbefales at styreleder er møteleder.

Styreleder hadde ikke mulighet til å møte. Derfor må en annen fra styret være møteleder.

Vedtak:

Styremedlem, Kjetil Kuhn Hansen, velges til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Anbefaler et av styremedlemmene som protokollfører.

Vedtak:

Styremedlem, Kjetil Kuhn Hansen, velges som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

En av seksjonseierne skal, sammen med møteleder, signere protokollen.

Vedtak:

Seksjonseier, Maria Moren Barstad i nr. 34, velges til å signere protokollen sammen med møteleder, Kjetil Kuhn Hansen.

Protokollen signeres i tillegg av protokollfører, Kjetil Kuhn Hansen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Tilstedeværende og fullmakter dokumenteres i fremmøtelisten.

Vedtak:

Åtte (8) seksjonseiere tilstede, 0 fullmakter. Totalt åtte (8) stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Har noen av de fremmøtte kommentarer til innkallingen eller dagsorden?

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

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 velges til selskapets revisor.

Enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for BOLIGSAMEIET TOMMELITENVEI

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjetil Kühn Hanssen (sign.)	26.11.2025
Sekretær	Kjetil Kühn Hanssen (sign.)	26.11.2025
Protokollvitne	Maria Moren Barstad (sign.)	24.11.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i BOLIGSAMEIET TOMMELITENVEI tirsdag 29.04.2025 kl. 17:30 - Solkollen Barnehage - Gymsalen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Det anbefales at styreleder er møteleder.

Vedtak:

Styreleder, Vidar Nilsen, er møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Anbefaler et av styremedlemmene som protokollfører.

Vedtak:

Styremedlem, John Svenke Svinstad, velges som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

En av seksjonseierne skal, sammen med møteleder, signere protokollen.

Vedtak:

Seksjonseier, Arne Solbakken i nr. 16, velges til å signere protokollen sammen med styreleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Tilstedeværende og fullmakter dokumenteres i fremmøtelisten.

Vedtak:

14 tilstede, 2 fullmakter (nr. 1 og nr. 14). Totalt 16 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Har noen av de fremmøtte kommentarer til innkallingen eller dagsorden?

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Ingen spørsmål om regnskap og budsjett.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Parkering om vinteren

Innkommet forslag:

Ang parkering til di små leilighetene som ikke har fast plass. Tenker spesielt om vinteren når man skuffer plass på parkeringa. Kommer tilbake andre tatt plassen. Da må vel vi som bor der og skuffer plass få lov å ha fast plass om vinteren sette opp skilt? Er dette noe dere kan bringe videre snakk om noen mnd som man kan benytte fast plass.

Forslag til vedtak trenger 2/3 flertall.

Vedtak:

Årsmøtet stiller seg bak forslag til at vedtak gjelder helårig, ikke kun vinterstid.

13 stemte for, 3 mot fast parkering for 2-roms leiligheter hele året i henhold til styrets forslag til vedtak.

Vedtak inngår som del av styrets sak 5.2 Ny §23 Parkeringsreglement

4.2 Parkering på felles p-plasser

Innkommet forslag:

Gjeste parkeringer har i lengre periode blitt benyttet av en og samme husstand med 2 kjøretøy. I perioder står den ene bilen der over lengre tid uten å bli brukt. Forslag om å parkere bil nr 2 på p-plass ved postkassene.

Forslag til vedtak trenger 2/3 flertall.

Vedtak:

Vedtatt, 14 for og 2 mot:
Det tillates ikke parkering av to (2) biler fra samme husstand
på samme felles parkeringsplass/område rundt om i sameiet.
Evt bil nr 2 skal parkeres på øvre p-plass ved postkassene.

Vedtak inngår som del av styrets sak 5.2 Ny §23 Parkeringsreglement

4.3 Dugnad

Innkommet forslag:

Det foreslås at det trekkes kr. 100,- pr. måned av husleien som et gebyr. De som stiller til dugnad får tilbakebetalt pengene, derimot de som ikke stiller får ikke.

Styrets kommentar til forslaget:

Seksjonseierne betaler inn et likt beløp, kr. 100,- hver mnd som tillegg på felleskostnaden. Det legges inn i budsjettet på egen linje kalt "Dugnadsarbeid". Ved utbetaling belastes det kr. 25,- + moms (kr. 31,25) pr utbetaling. Dette blir belastet sameiet, skriver SØBO.

Forslag til ny §24 i vedtektene:

Seksjonseierne betaler inn et fast beløp, kr. 100,- over felleskostnaden forbeholdt dugnadsarbeid. Beløpet kan kun justeres på sameiets årsmøte.

Dugnadspenger tilbakebetales til de seksjonseierne som fysisk har deltatt på dugnad. Normalt utføres dugnad over to (2) dager. Dugnadspengene fordeles over de to dagene. De som ikke deltar, får ikke refundert. Ved utbetaling belastes et gebyr, p.t. kr. 25,- + moms (kr. 31,25) pr refundert beløp. Gebyret trekkes fra beløpet som refunderes seksjonseier.

Forslag til endringer av ordensreglene §8:

Sameiet arrangerer dugnad~~er etter behov.~~ hver vår. ~~Sameiere~~ Seksjonseiere/leietakere oppfordres til å delta. De som deltar på fellesdugnader ~~eller påtar seg andre dugnadsoppgaver kompenseres for dette~~. kompenseres iht beskrivelse i vedtektene.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt, men med endret ordlyd i siste setning av ny vedtekt:

"Gebyret trekkes fra beløpet som refunderes seksjonseier" endres til "*Gebyret belastes sameiet, ikke seksjonseier*".

Ny §24 i vedtektene:
Seksjonseierne betaler inn et fast beløp, kr. 100,- over felleskostnaden forbeholdt dugnadsarbeid. Beløpet kan kun justeres på sameiets årsmøte.
Dugnadspenger tilbakebetales til de seksjonseierne som fysisk har deltatt på dugnad. Normalt utføres dugnad over to (2) dager. Dugnadspengene fordeles over de to dagene. De som ikke deltar, får ikke refundert. Ved utbetaling belastes et gebyr, p.t. kr. 25,- + moms (kr. 31,25) pr refundert beløp. Gebyret belastes sameiet, ikke seksjonseier.

Oppdatering av ordensreglene §8:
Sameiet arrangerer dugnad hver vår. Seksjonseiere/leietakere oppfordres til å delta. De som deltar på fellesdugnader kompenseres iht beskrivelse i vedtektene.

4.4 Sette frem søppeldunk

Innsendt sak:

Ansvar om å sette frem søppel boks eller dra de på plass er fraværende av beboer!

Forslag til vedtak trenger 2/3 flertall.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt at Ordensreglene §5 oppdateres med nytt ledd:

Alle må ta hensyn til hverandre når flere leiligheter deler søppeldunker, bidra til ut- og innsetting og til fornuftig bruk, spesielt grønn dunk.

Vedtak inngår som del av styrets sak 5.4 Oppdatering av ordensreglene §5

4.5 Bruksrett til fellesareal ved nr 5

Innkommet søknad:

I 2015 ble Tommelitenvei 5 overtatt av dagens eiere av Tommelitenvei 5.

Under visning og ved overtakelse fikk vi opplyst om at det var en enighet i sameiet om at hagearealet tilhørte eiendommen, dersom det ble utførte nødvendig vedlikehold av arealet. Dette er vedtatt i et tidligere årsmøte. Bakgrunnen for vedtaket er, så vidt jeg kjenner til, at sameiet ønsket mindre vedlikeholdsutgifter til fellesarealer. Siden overtakelsen har vi vedlikeholdt arealet.

Vi ønsker nå å stadfeste en bruksrett til arealet.

I henhold til Eierseksjonsloven § 25 kan bruksrett til fellesareal innføres i vedtektene med en varighet inntil 30 år. Det må gjerne legges føringer på at bruksretten kan inndras dersom arealet ikke vedlikeholdes av brukshaver.

Bakgrunnen for at vi ønsker å formalisere bruksretten er at vi ønsker å investere i arealet ved blant annet å fylle et nytt jordlag og anlegge ny plen og beplantning. I dag blir gresset veldig fort brunt, gartner mente at det sannsynligvis er for lite jord på hageflekken.

Se vedlagt dok. med bilder.

Forslag til vedtak kreves 2/3 flertall.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt iht styrets forslag til vedtak.

Ny §25:

Tommelitenvei 5 (seksjon 52) har midlertidig enerett til bruk av hage i tilknytning til sin seksjon. Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet 29.04.2025, dvs 29.04.2055. Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av hagen. Bruksretten inndras etter 2. gangs skriftlige varsel hvis arealet ikke vedlikeholdes.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av vedtektene: Tillegg i §7, nytt 2. ledd

I § 7 i vedtektene står det at det endringer ikke skal gjøres uten godkjenning fra styret, men ingenting om konsekvenser hvis det gjøres.

Forslag: Legge til nytt 2. ledd i vedtektene §7 som beskrevet i forslag til vedtak.

Forslag til vedtak trenger 2/3 flertall.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt iht styrets forslag til vedtak.

Nytt 2. ledd i §7 i vedtektene:

Utføres tiltak uten godkjent søknad, kan styret kreve det tilbakeført til det opprinnelige og kostnad belastes seksjonseier.

5.2 Endring av vedtektene: Ny §23 Parkeringsbestemmelser legges til

Parkeringsbestemmelser er ikke beskrevet i vedtektene. Det har skapt og kan fremover også skape konflikter i sameiet ifm parkering. Derfor ønsker styret å legge til en ny paragraf om parkering og bestemmelser ift det.

Forslag:

Det tillates ikke parkering i innkjørsler for 2- og 3-roms leiligheter foran trapp til 3-roms og inngang til 2-roms pga evt beredskaps-/førstehjelpssituasjoner. For evt evakuering eller medisinsk førstehjelp, skal det være fri passasje til leilighetene. Det tillates kun korte stopp for av- og pålessing.

Alle 2-roms leiligheter har ikke disponibel parkeringsplass i innkjørsel til egen leilighet.

Alle 2-roms leiligheter tildeles nummerert p-plass på en av sameiets felles p-plasser. Gjelder ikke kommunale/offentlige p-plasser som er merket "Parkering forbudt over 24 timer". Tildelte p-plasser skal markeres på kart over Boligsameiet, hvor de er tydelig markert og nummerert.

Det tillates ikke parkering av to (2) biler fra samme husstand på samme felles parkeringsplass/område rundt om i sameiet. Evt bil nr 2 skal parkeres på øvre p-plass ved postkassene.

Parkering av motorkjøretøy skal kun skje på godkjent oppstillingsplass. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy som er avregistrert, har kjøreforbud eller er uten gyldig kjennemerke på sameiets felles parkeringsplasser inkl øvre parkeringsplass mot Vardåsveien.

Langtidsparkering av motorkjøretøy i sameiet for mer enn to måneder sammenhengende er ikke tillatt. Det skal heller ikke parkeres båter, bobiler, lastebiler eller busser i sameiet. Tilleggsutstyr til motorkjøretøy som tilhengere, campingvogner og lignende skal ikke parkeres i sameiet.

Brudd på dette kan medføre parkeringsgebyr eller borttauing på eiers regning. Styret kan gi dispensasjon fra 5. og 6. ledd.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt iht styrets forslag til vedtak.

Ny §23 i vedtektene:

Det tillates ikke parkering i innkjørsler til 2- og 3-roms leiligheter foran trapp til 3-roms og inngang til 2-roms pga evt beredskaps-/førstehjelpssituasjoner. For evt evakuering eller medisinsk førstehjelp, skal det være fri passasje til leilighetene. Det tillates kun korte stopp for av- og pålessing.

Alle 2-roms leiligheter har ikke disponibel parkeringsplass i innkjørsel til egen leilighet.

Alle 2-roms leiligheter tildeles nummerert p-plass på en av sameiets felles p-plasser. Disse skal markeres på kart over Boligsameiet, hvor p-plass er tydelig markert og nummerert.

Det tillates ikke parkering av to (2) biler fra samme husstand på samme felles parkeringsplasser rundt om i sameiet. Evt bil nr 2 skal parkeres på øvre p-plass.

Parkering av motorkjøretøy skal kun skje på godkjent oppstillingsplass. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy som er avregistrert, har kjøreforbud eller er uten gyldig kjennemerke på sameiets felles parkeringsplasser.

Langtidsparkering av motorkjøretøy i sameiet for mer enn to måneder sammenhengende er ikke tillatt. Det skal heller ikke parkeres båter, bobiler, lastebiler eller busser i sameiet. Tilleggsutstyr til motorkjøretøy som tilhengere, campingvogner og lignende skal ikke parkeres i sameiet.

Brudd på dette kan medføre parkeringsgebyr eller borttauing på eiers regning. Styret kan gi dispensasjon fra 5. og 6. ledd

5.3 Endring av vedtektene: Endring av tekst §10

Noe endring av tekst.

Kursiv foreslås fjernet

Understreket foreslås lagt til

Forslag:

Sameiet tegner bygningskaskoforsikring for alle bygningene under ett, og forsikringspremien fordeles på den enkelte seksjonseier i henhold til sameiebrøkene. Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skadene.

Egenandel for forsikringsskader er *kr. 10 000,-* kr. 12 000,-. For skader eller oppståtte skader pga manglende/mangelfullt vedlikehold som *beboer* seksjonseier er ansvarlig for iht vedtektene, vil *beboer* seksjonseier selv måtte dekke egenandelen.

Den enkelte seksjonseier eller leietaker må selv sørge for å betale forsikring for egne installasjoner, innretninger og inventar som ikke omfattes av bygningsforsikringen.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt, men med endring av ordlyd i første setning, 2. ledd:

"Egenandel for forsikringsskader er kr. 10 000,-", endres til "*Egenandel for forsikringsskader er for enhver tid gjeldende iht sameiets totalforsikring*".

§10 etter endring:

Sameiet tegner bygningskaskoforsikring for alle bygningene under ett, og forsikringspremien fordeles på den enkelte seksjonseier i henhold til sameiebrøkene. Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skadene.

Egenandel for forsikringsskader er for enhver tid gjeldende iht sameiets totalforsikring. For skader eller oppståtte skader pga manglende/mangelfullt vedlikehold som seksjonseier er ansvarlig for iht vedtektene, vil seksjonseier selv måtte dekke egenandelen.

Den enkelte seksjonseier eller leietaker må selv sørge for å betale forsikring for egne installasjoner, innretninger og inventar som ikke omfattes av bygningsforsikringen.

5.4 Endring av ordensreglene: §5 Renovasjon og ryddighet

Noe endring av ordlyd, samt tillegg av tekst.

Kursiv foreslås fjernet

Understreket foreslås lagt til

Forslag til endring av Ordensreglene §5 Renovasjon og ryddighet.:

Fellesarealene skal holdes rene og ryddige. Vis hensyn og ikke kast søppel, tomgods (bokser/flasker) og sigarett-/rullings sneiper o.l. på fellesarealer eller i gata.

Når Hvis søppeldunkene er fulle, må den enkelte sameier ta hånd om eget avfall på forsvarlig måte frem til dunkene er tømt. Dunkene må ikke overfylles, dvs lokket må kunne ligge på.

Alle må ta hensyn til hverandre når flere leiligheter deler søppeldunker, bidra til ut- og innsetting og til fornuftig bruk, spesielt grønn dunk.

For å unngå/redusere lukt og fluer *skal* bør søppeldunkene rengjøres etter hver tredje tømming, helst hver tømming i varmere perioder (typisk mai t.o.m. september). Resten av året ved behov.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt iht styrets forslag til vedtak.

§5 etter endringer:

Fellesarealene skal holdes rene og ryddige. Vis hensyn og ikke kast søppel, tomgods (bokser/flasker) og sigarett-/rullings sneiper o.l. på fellesarealer eller i gata.

Hvis søppeldunkene er fulle, må den enkelte sameier ta hånd om eget avfall på forsvarlig måte frem til dunkene er tømt. Dunkene må ikke overfylles, dvs lokket må kunne ligge på.

Alle må ta hensyn til hverandre når flere leiligheter deler søppeldunker, bidra til ut- og innsetting og til fornuftig bruk, spesielt grønn dunk.

For å unngå/redusere lukt og fluer bør søppeldunkene rengjøres etter hver tredje tømming, helst hver tømming i varmere perioder (typisk mai t.o.m. september). Resten av året ved behov

5.5 Endring av ordensreglene: Ny §10 Parkeringsreglement

Forslag:

Det tillates ikke parkering i innkjørsler for 2- og 3-roms leiligheter foran trapp til 3-roms og inngang til 2-roms pga evt beredskaps-/førstehjelpssituasjoner. For evt evakuering eller medisinsk førstehjelp, skal det være fri passasje til leilighetene. Det tillates kun korte stopp for av- og pålessing.

Det tillates ikke parkering av to (2) biler fra samme husstand på samme felles parkeringsplass/område rundt om i sameiet. Evt bil nr 2 skal parkeres på øvre p-plass ved postkassene.

Parkering av motorkjøretøy skal kun skje på godkjent oppstillingsplass. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy som er avregistrert, har kjøreforbud eller er uten gyldig kjennemerke på sameiets felles parkeringsplasser.

Langtidsparkering av motorkjøretøy i sameiet for mer enn to måneder sammenhengende er ikke tillatt. Det skal heller ikke parkeres båter, bobiler, lastebiler eller busser i sameiet. Tilleggsutstyr til motorkjøretøy som tilhengere, campingvogner og lignende skal ikke parkeres i sameiet.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt iht styrets forslag til vedtak.

5.6 Felles vedlikehold hvor seksjonseiere har vedlikeholdsansvar

Seksjonseiere har vedlikeholdsansvar for innvendig gassanlegg, eget elektrisk anlegg, brannvern i egen leilighet, ventilasjonsanlegg, avløpsrør til felles stikkledning m.m, ref. §5 i vedtektene.

Pga gjentakende manglende service av innvendig gassanlegg ble det, for alles sikkerhet, innført felles gass service koordinert av styret. I fjor ble lignende service innført ift brannvern.

Nå gjenstår vedlikehold av eget elektrisk anlegg, vannsjekk, ventilasjonsanlegg og avløpsrør.

Det har foreløpig ikke blitt vurdert felles koordinering av el.sjekk eller vannsjekk, men det bør drøftes. Vi bor tett og all sikkerhet bør tas på alvor. Statistisk er feil på el.anlegg mange ganger brannårsaken. Vannlekkasjer er også høyt på listen over forsikringsskader. Slike forebyggende tiltak kan bidra til rabatter på boligforsikringen som i gjennomsnitt har steget 10% årlig de siste 4 årene.

Siden det ofte blir krevende for eier å utføre slikt vedlikeholdet kan det løses på samme måte som service på innvendig gassanlegg, nemlig at hver eier betaler inn et månedlig beløp over felleskostnaden. Da koordinerer styret felles rens med anbefalte intervaller og tar hånd om felles faktura. Dette vil medføre lavere kostnad enn om hver eier bestiller direkte selv. Normale intervaller vil være 6-8 år.

Sameiet fikk utført befaring av noen leiligheters ventilasjonsanlegg og avløpsrør i 2023. Deretter mottok vi tilbud for både ventilasjons- og avløpsrens. Felles utførelse av dette ble da tilbudt for kr 1812,5,- (inkl mva) pr stk, altså kr 3625,- (inkl mva) for begge. Dette vil utgjøre et månedlig beløp for fremtidig avløps- og ventilasjonsrens på kr 50,-.

Styret har hatt jevnlig kontakt med potensielt utførende firma og fått bekreftet at de fortsatt tilbyr disse til samme pris med forutsetning om høy deltakelse fra seksjonseierne. Dvs ift avløpsrens beskriver de nå at pga sikkerhet må alle utføre det pga felles stikkledning, eller ingen. Når det gjelder ventilasjon er alle anlegg "stand alone" og utføres 1 og 1. Oppgitt enhetskostnad gjelder også her alle, og den blir høyere desto mindre oppslutning blant seksjonseierne. Hvor mye høyere må avklares med tilbyder.

Forslag:

Det besluttes utført felles avløps- og ventilasjonsrens i løpet av 2-3. kvartal iht tilbud, samt at fremtidig serviceavtale for avløps- og ventilasjonsrens koordineres av styret og at det avsettes månedlig beløp som beskrevet for dette.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt iht styrets forslag.

Det besluttes utført felles avløps- og ventilasjonsrens i løpet av 2-3. kvartal iht tilbud, engangsbeløp kr 1812,5 for avløpsrens og kr 1812,5 for ventilasjonsrens. Avløpsrens må utføres av alle leiligheter. Pris på ventilasjonsrens kan stige noe avhengig av antall, siden noen leiligheter forholdsvis nylig har fått utført ventilasjonsrens. Det skal opprettes fremtidig serviceavtale for avløps- og ventilasjonsrens som koordineres av styret og det skal avsettes månedlig beløp, for tiden kr 50,- som betales over felleskostnaden.

5.7 Endring av styresammensetning

I år skal det velges 3 nye medlemmer, 2 styremedlemmer og 1 vara.

Historisk har det ikke vært behov for nåværende styresammensetningen i sameiet, 4 styremedlemmer og 1 varamedlem. Varamedlemmet har aldri blitt involvert i styrearbeidet og dermed vært ubenyttet. Vedtektene §18, 2. ledd beskriver at styret skal bestå av minst 3 medlemmer og 1 varamedlem.

Foreslår derfor endring av styresammensetning og at det i år velges kun 1 nytt styremedlem og 1 vara i år, slik at ny sammensetningen blir 3 medlemmer og 1 varamedlem. Hensikten er at varamedlemmet skal involveres mer i styrearbeid og dermed motta styrehonorar. Kanskje vara kan velges som styremedlem etter endt periode. Med 1 mindre i styret vil det gjøre det litt enklere å rekruttere nye styremedlemmer. Annet hvert år velges det 2 nye styremedlemmer og det blir en kontinuitet i styret.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt iht styrets forslag.

Nytt styre består av 3 medlemmer (styreleder og 2 styremedlemmer) og 1 varamedlem.

6. Styrehonorar

Styrehonoraret har stått urørt over to perioder på samlet sum for styret kr 100000,-. Styret foreslår honoraret oppjustert med 10% til kr 110000,-.

Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtak:

3 for, 13 mot styrets forslag.

Dagens styrehonorar, kr 100000,-, beholdes.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i år.

Vedtak:

Vidar Nilsen har 1 år igjen av perioden (til 2026).

7.2 Valg av styremedlemmer

2 av styremedlemmene er på valg i år.

Følgende styremedlemmer er valgt:

Raymond Haugland, på valg.

John Svinstad, på valg.

Kjetil Hansen, er ikke på valg i år.

Ingen har forhåndsmeldt sin interesse som styremedlem.

Truls Heggekroken meldte interesse pr mail 3 dager før årsmøtet.

Arne Solbakken meldte interesse samme dag som årsmøtet.

Det velges 1 nytt styremedlem i år, slik at sammensetningen blir 3 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Truls Heggekroken valgt for 2 år (til 2027)

Kjetil Hansen har 1 år igjen av perioden (til 2026)

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmet er på valg i år.

Følgende varamedlem er valgt:

Ånund Etterstad, på valg.

Ingen har forhåndsmeldt sin interesse som vara.

Maria Barstad meldte interesse pr mail 3 dager før årsmøtet.

Vedtak:

Følgende varamedlem er valgt:

Maria Barstad valgt for 2 år (til 2027)

7.4 Valg av valgkomite

Sameiet har historisk ikke benyttet seg av en valgkomite.

Vedtak:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året.

Protokoll for BOLIGSAMEIET TOMMELITENVEI

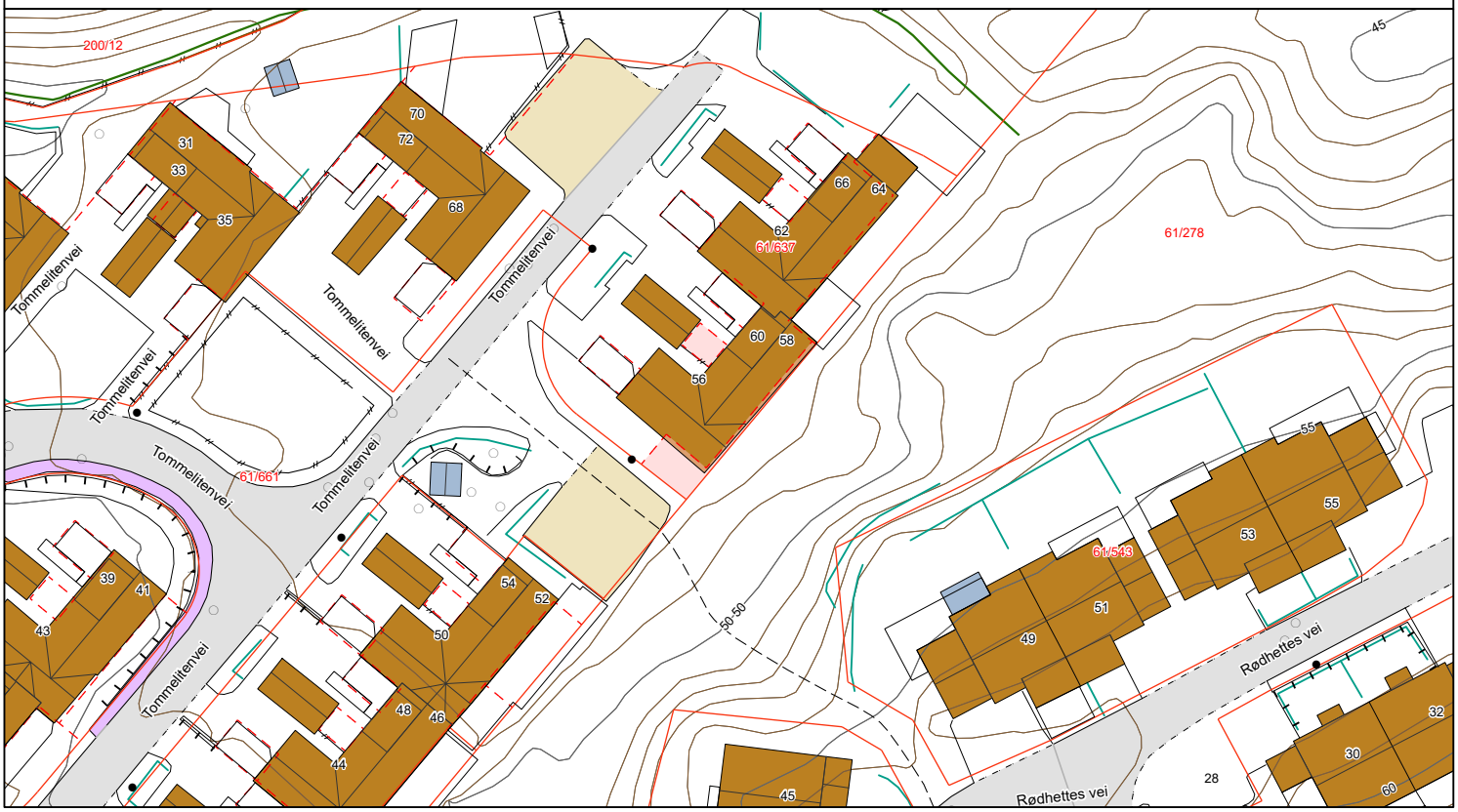
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vidar Nilsen (sign.)	30.04.2025
Sekretær	John Svinstad (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Arne Solbakken (sign.)	30.04.2025

Oversiktskart

Adresse: **Tommelitenvei 60, 4638 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/61/637/0/30**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 36 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.04.2026



Matrikkelkart

Adresse: **Tommelitenvei 60, 4638 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/61/637/0/30**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 9 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 9 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6446986.76	445279.09	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert fra krokering på kart	100	3.32	0
2	6446988.88	445276.55	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert fra krokering på kart	100	2.74	0
3	6446990.98	445278.3	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert fra krokering på kart	100	3.32	0
4	6446988.87	445280.85	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert fra krokering på kart	100	2.75	0

Matrikkelkart

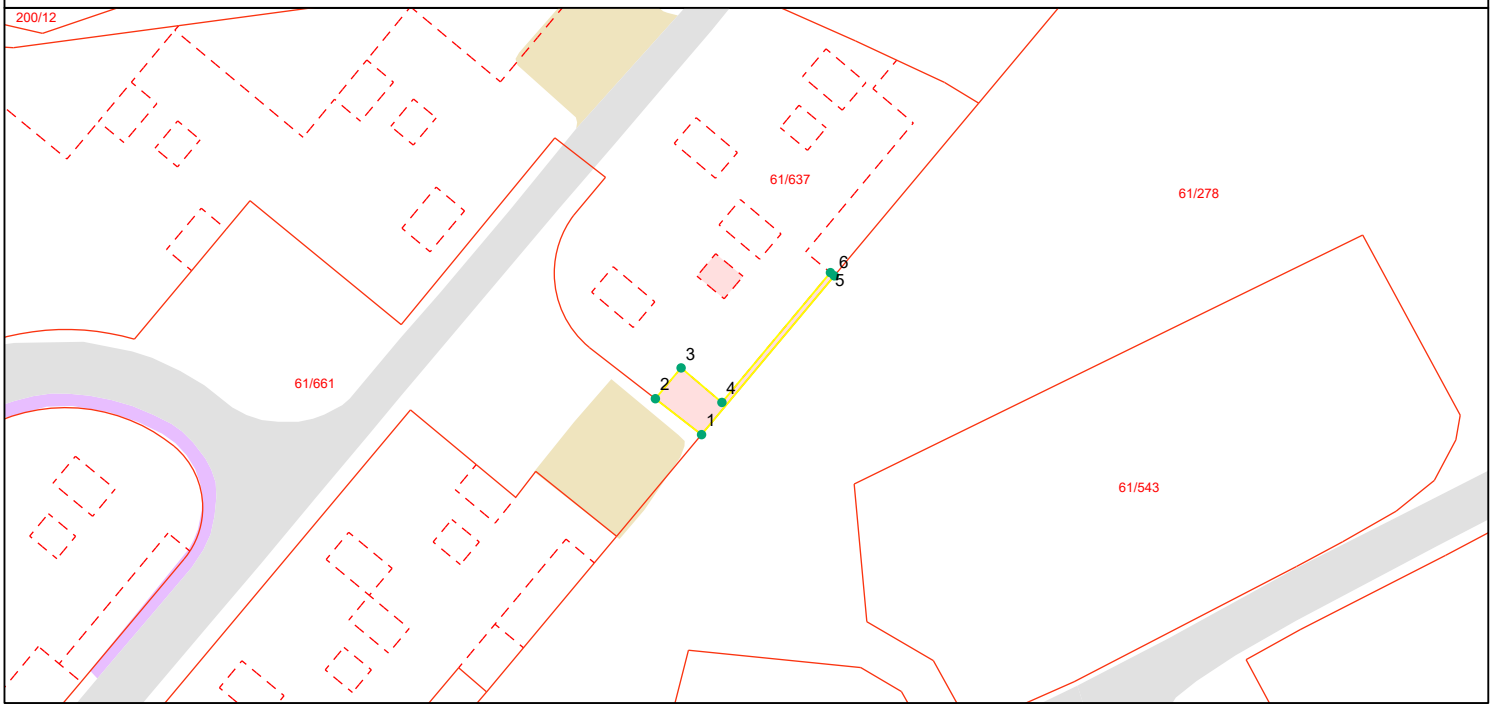
Adresse: **Tommelitenvei 60, 4638 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/61/637/0/30**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 27 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 27 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6446974.06	445276.98	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.48	0
2	6446977.42	445272.67	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	3.76	0
3	6446980.3	445275.07	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert fra krokering på kart	100	5	0
4	6446977.07	445278.88	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert fra krokering på kart	100	15.84	0
5	6446989.21	445289.01	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert fra krokering på kart	100	0.47	0
6	6446988.91	445289.37	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	19.38	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Tommelitenvei 60

Dato: 22.04.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 766.

Reguleringsplan for
STRØMME - KORSVIK, FELT I

Godkjent av bystyret 03.11.1999

§1 GENERELT

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål, overensstemmende med plan- og bygningsloven §25.

Byggeområder:
- Boliger
- Allmennyttig bebyggelse (felleshus)

Offentlige trafikkområder:
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Fortau
- Annet vegformål

Friområder:
- Lekeplass, turveger

Spesialområder:
- Vann- og avløpsanlegg
- Frisiktsoner i veikryss
- Støyvoll
- Trafo

Fellesområder:
- Felles veg/parkeringsplass
- Felles grøntområde/adkomster

§2 FELLESBESTEMMELSER

Sammen med byggemelding skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i M =1:500 eller 1:1000 som i tillegg til bebyggelsen skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis gjerder, forstøtningsmurer, adkomst, parkeringsareal, garasje, gårdsplass og terrengmessig behandling med høydeangivelser.

Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplan og bestemmelser.

Innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen og kommunens vedtekter til denne, kan kommunen gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når særlige grunner foreligger.

§3 BYGGEOMRÅDER

<u>Boliger</u>
Området skal benyttes til kjedehus/rekkehus sammensatt av to og to boliger. Hus skal plasseres som vist på planen med byggegrense i vegglivet. Høyder som vist på plan refererer seg til 1. etg. gulv.
Bygningene skal oppføres i inntil 2 etasjer med mønehøyde ikke høyere enn 8,5 m og gesimshøyden ikke høyere enn 6,0 m. Bygningene skal ha saltak med takvinkel 45 grader.
Det er forutsatt parkering i carport. I tillegg tillates parkering foran carport der avstand til off. Veg er 5 m eller mer.

Tillatt bruksareal T-BRA = 6500 kvadratmeter.
Tomteutnyttelse TU = 40%.

For noen boliger forutsettes parkering på felles parkeringsplass. Disse fremgår av planen. Antall parkeringsplasser følger kommunens vedtekter ihht. PBL §69. Det er i feltet avsatt 2,0 parkeringsplass pr husstand.

Langs Vardåsveien, for hus nr. 2a, 6a, 8a og 42 a og b skal det i byggemeldingene fremlegges planer for tiltak som gir akseptable støynivå innendørs og utendørs.

Utvendig boder skal være plassert på privat tomtegrunn.
Tomtedeling, bygningers plassering og takform skal for øvrig utføres som vist på planen.

§4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Veier skal anlegges i tråd med reguleringsplanen.
Hovedadkomsten, veg 1, fra Vardåsveien og fram til kryss vei 3 (ca 70 m) er regulert som A2 veg med fortau på 2,5 m bredde. Øvrige kjøreveger er regulert som A1 veger.

Som en forlengelse av eksisterende fortau fra Rødhettes vei, er det langs Vardåsveien regulert inn fortau frem til ny busslomme nord/vest i området. Det skal legges til rette for at gående kan krysse Vardåsveien i nærheten av avkjørselen til feltet. Dette kan gjøres ved nedsenket kantstein i fortauet og åpning i gressrabatten.

Standard reguleringbredder for veg:

A2 veg med fortau	7,0 meter + siktutvidelse
A1 veg	6,0 meter + siktutvidelse

Bredde og siktutvidelse er lagt inn ihht. Kommunale vedtekter med tilsvarende økning av reguleringsbredde.
Offentlige parkeringsplasser er regulert inn i tilknytning til offentlig veg i et antall som følger kommunens vedtekter.
Annet vegformål omfatter midtrabatter, veggrøfter og sideareal.
Skjæringer og fyllinger for offentlig trafikkområde tillates lagt på tilstøtende arealer selv om disse arealene ikke er regulert til trafikkformål.

§5 FRIOMRÅDER

Områdene skal benyttes til park, turveger og lekeplasser. Områdene skal opparbeides i tråd med kommunens vedtekter (jfr. PBL §69) og skal være ferdigstilt når boligen i området tas i bruk. Det tillates snøopplag i friområdene der dette er vist på plan.
Innenfor planområdet er det ikke avsatt areal til kvartalslekeplass, men opprusting av eksisterende lekeområde i tilstøtende areal skal være ferdigstilt før boligene i foreliggende område tas i bruk.

Det skal utarbeides detaljplaner for lekeplassene. Planene skal godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes.

§6 SPESIALOMRÅDE - TRAFOANLEGG

I området kan oppføres transformator som vist på planen.

§7 SPESIALOMRÅDE - FRISIKTSONER.

Frisiktsoner er vist på planen. Arealer til frisiktsoner skal holdes fri for beplanting eller innretninger høyere enn 0,5 meter over veibane.

§8 SPESIALOMRÅDE STØYVOLL

Det skal etableres en støyvoll mot E18, som vist i plan.

§9 SPESIALOMRÅDE - VANN OG AVLØPSANLEGG

Det opprettholdes areal for eksisterende kommunal spillvannspumpestasjon og kummer.

§10 FELLESOMRÅDER

Fellesområdene i planen er felles for alle boligene i området.
Fellesområdene skal opparbeides som grøntområder og avkjørsler til den enkelte bolig. Det skal opparbeides fellesparkering for beboere i tråd med planen. Plassene tildeles ihht. Kommunens normer.

§11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Støyvoll mot E18 etableres ved byggestart.
Sikringstiltak mot E18 skal være ferdig før boligene tas i bruk.
Fortau, gang- og sykkelvei skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk.
Lekeplasser og kvartalslekeplasser skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk.

Kr.sand 19.05.1999
Revisjon A: Revidert ihht. Merknader etter 1. Gangs behandling 03.09.1999
03.11.1999 i henhold il bystyrets vedtak av 03.11.1999.

Godkjent av bystyret i Kr.sand i møte 03.11.1999 som sak nr. 170.

Plan- og bygningssjefen

§3 revidert etter Byutviklingsstyrets vedtak den 07.09.2000.

§3 revidert etter Byutviklingsstyrets vedtak den 30.11.2000.
§11 revidert etter Byutviklingsstyrets vedtak den 30.11.2000.
§3 rev. etter del. fulmakt av Plan- og bygningssjefen ved brev av 19.12.2002.


Styrvoll
Sno
LEK
Sno
LEK
Sno
Sno
Sno

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT 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 el. Låses boder, uthus el. 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.