PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

# KJERRHEIA 15

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

# Tilstandsrapport

Kjerrheia 15 , 4621 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 14, bnr. 1140

Andelsnummer 82

**Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 48 m²**



**Befaringsdato:** 21.04.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20127-1957 **Eiendomsverdi ref nr:** BX1812

**Foretak:** Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad **Takstingeniør:** Torleif Fjellestad **Vår ref:** Alexander Modal Eide

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.

# Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.
Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.
Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.
Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging
Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



**Rapportansvarlig**



Torleif Fjellestad
Uavhengig Takstingeniør
torl-fj@online.no
900 65 203

# 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.

TG 0

### 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.

TG 1

### 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.

TG 2

### 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Et åpnevindu av type tre-veis og to større vinduer med fast karm i stue og soverom.
Slett hoveddør av type B-30 og en balkongdør med middels høy brystning.
Større innglasset balkong er funnet i bra stand.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat.
Himling: Malte slette med en del spotter.
Vegger: Malte slette overflater.
Overflater har minimal slitasje ut i fra alder.

Etasjeskiller er av betongdekke med overliggende flytende laminatgulv. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (Boenheter)
Ble registert noen mindre høydeforskjelle, målt igjennom hele stuen ved hjelp av en målelaser.
Innerdører av type formpresset slett hvit.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Bygget opp på nytt i 2021.
Veggene har fliser og en malt slett himling.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra bod mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Laminatgulv, malte slette vegger og himling med spotter.
Innredning med slette fronter type sort.
Det er kjøkkenventilator i koketopp med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap i bod.
Antar at det er avløpsrør av støpejern i denne type blokk med tanke på lyd. (Ikke synlig for vurdering)
Leiligheten har balansert ventilasjon som er blitt montert i ettertid og enheten er plassert på felles vaskerom.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og ble byttet i 2021.
Sikringsskapet er et stort felles skap i fellesgangen og har merkede kurser. Anlegget ble lagt opp på nytt i 2021 i samband med oppgradering av leiligheten og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

Ingen avvik registert med tanke på helse, miljø og sikkerhet.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

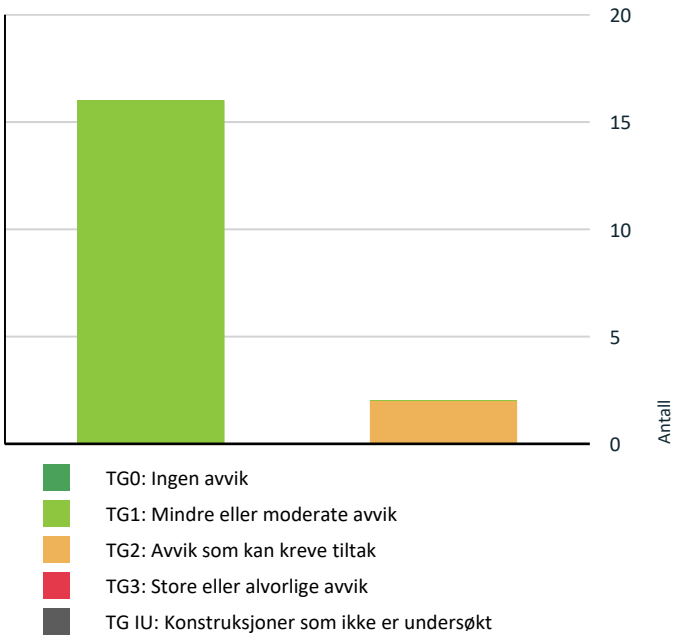
## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Kjøkken > Sjette > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

**Våtrom > Sjette > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1976

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2021 | Modernisering | Større oppgraderinger av hele leiligheten. |

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Et åpnevindu av type tre-veis og to større vinduer med fast karm i stue og soverom.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Slett hoveddør av type B-30 og en balkongdør med middels høy brystning.

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

**Beskrivelse**

Større innglasset balkong er funnet i bra stand.



Deler av inneglasset balkong

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv: Laminat.
Himling: Malte slette med en del spotter.
Vegger: Malte slette overflater.
Overflater har minimal slitasje ut i fra alder.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av betongdekke med overliggende flytende laminatgulv. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (Boenheter)
Ble registert noen mindre høydeforskjelle, målt igjennom hele stuen ved hjelp av en målelaser.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innerdører av type formpresset slett hvit.

## VÅTROM

### SJETTE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser og en malt slett himling.

### SJETTE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

### SJETTE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.

# Tilstandsrapport



Sluk i dusjhjørne

## SJETTE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Innredning.



Ingen hull for synliggjøring av lekkasjevann.

## SJETTE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon av rommet.



Avtrekk i veggen

# Tilstandsrapport

## SJETTE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt i fra bod mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i bod.

## KJØKKEN

## SJETTE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Laminatgulv, malte slette vegger og himling med spotter.
Innredning med slette fronter type sort.



Deler av innredningen.

## SJETTE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator i koketopp med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

# Tilstandsrapport



Avtrekk i koketoppen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap i bod.



Fordelerskap er plassert i bod

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Antar at det er avløpsrør av støpejern i denne type blokk med tanke på lyd. (Ikke synlig for vurdering)

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leiligheten har balansert ventilasjon som er blitt montert i ettertid og enheten er plassert på felles vaskerom.



Enheter er plassert på felles vaskerom.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og ble byttet i 2021.




Bereder er plassert i hjørne av kjøkkenbenken.

## 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**

Sikringsskapet er et stort felles skap i fellesgangen og har merkede kurser. Anlegget ble lagt opp på nytt i 2021 i samband med oppgradering av leiligheten og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2021.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Arbeidet er utført av meg som faglært elektriker. Dokumentasjon foreligger.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Se min egenerklæring.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

# Tilstandsrapport

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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



Stort felles sikringsskap i fellesgangen.



Merkede kurser.

## 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**

Ingen avvik registert med tanke på helse, miljø og sikkerhet.

# 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

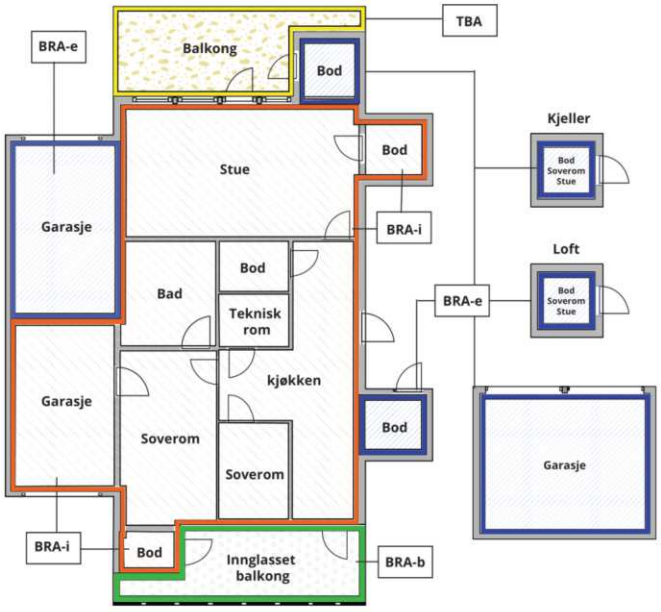
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Sjette | 48 | | 19 | 67 | |
| Første | | 3 | | 3 | |
| **SUM** | **48** | **3** | **19** | | |
| **SUM BRA** | **70** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Sjette | Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, bod | | Innglasset balkong |
| Første | | Bod | |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Større oppgraderinger av hele leiligheten.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 21.4.2026 | Torleif Fjellestad | Takstingeniør |
| | Alexander Modal Eide | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4204 KRISTIANSAND | 14 | 1140 | | 0 | 14207.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Kjerrheia 15

**Hjemmelshaver**
Kollen Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /KOLLEN BORETTSLAG | 953609096 | | | Eide Alexander Modal |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
82

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 13.04.2026 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Del med takstmann | 15.04.2026 | Kun plantegninger er gjennomgått. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 22.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 22.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 12.02.1976 | Plantegninger | Gjennomgått | 1 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 22.04.2026 | |

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

Ved utarbeidelse av tilstandsrapport for leiligheter i en større bygning i et borettslag er ikke utvendige deler med felles ansvar tatt med i rapporten.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Kristiansand |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 131260192 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Alexander Modal Eide |

| Gateadresse |
| --- |
| Kjerrheia 15 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| KRISTIANSAND S | 4621 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260192

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Gammelt bad ble revet og totalrenovert. Det er lagt varmekabler i gulv, gulvet er støpt med fall og det er påført membran. Det er benyttet Litexplater bak flisene, og det er installert nytt elektrisk anlegg på badet. Vann- og avløpsanlegg er delvis fornyet, og det er installert nytt rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i bod. Vask var tidligere plassert på samme side som toalettet, men er flyttet til motsatt side. Det er også etablert opplegg for vaskemaskin. I forbindelse med dette ble det meislet rør i gulv for nytt avløp, som er koblet til eksisterende avløpssystem i gulv. Arbeidet er utført som vennetjeneste av faglært håndverker, men det foreligger ikke dokumentasjon i form av faktura eller samsvarserklæring. Det finnes bilder av deler av arbeidet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja. Sluk og membran er fornyet i forbindelse med totalrenovering av badet. Arbeidet er utført av faglært håndverker som vennetjeneste, men det foreligger ikke dokumentasjon i form av faktura eller samsvarserklæring.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vann- og avløpsanlegg er delvis fornyet i forbindelse med totalrenovering av bad. Det er lagt nytt rør-i-rør-system for vann med fordelerskap i bod. Avløp er delvis tilpasset ved flytting av vask og opplegg for vaskemaskin, og koblet til eksisterende avløpssystem i gulv. Arbeidet er utført av faglært håndverker som vennetjeneste, men det foreligger ikke dokumentasjon i form av faktura eller samsvarserklæring.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er registrert noe ujevnhet/skjevhet i gulv i stue enkelte steder. Faglært håndverker har vurdert forholdet og anså det ikke som nødvendig å utbedre.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det elektriske anlegget i leiligheten er fornyet. Det gamle anlegget ble fjernet og erstattet med nytt anlegg. Arbeidet er utført av faglært elektriker, og det foreligger dokumentasjon.

Arbeid utført av: Arbeidet er utført av faglært elektriker (eier av boligen). Det foreligger Dokumentasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260192

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er felles Lade anlegg i parkeringsgarasje, Kontakt styre for mer info angående dette.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rørleggerarbeid knyttet til bad og kjøkken er utført av faglært som vennetjeneste, uten dokumentasjon.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: lagt opp egen kurs på veranda, til, lys stikk og varmeovn

Arbeid utført av: Arbeidet er utført av faglært elektriker (eier av boligen). Det foreligger samsvarserklæring.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: et forelå tilstandsrapport/takst ved kjøp av boligen, men denne er ikke lenger tilgjengelig.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260192

## Tilleggskommentar

Det var tidligere to vanninntak i leiligheten. Det ene, plassert i bod, er ikke lenger i bruk og er blitt stengt/blendet og bygget inn. Det aktive vanninntaket er plassert under kjøkkenbenk og forsyner hele leiligheten. Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredning og er tilgjengelig for inspeksjon ved å fjerning av foring.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131260192

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Alexander Modal eide | dbb821c79366672ab13c7f974fb70eb00e5ddcd5 | 25.04.2026 12:42:37 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 131260192

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

# Vedtekter

for Kollen borettslag org nr 953609096

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 29.04.1986, sist endret den 11.05.2021.

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
Kollen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

**2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

**2-2 Sameie i andel**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

**4-2 Bruksoverlating**

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

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

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

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

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

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

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

**6-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**6-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**6-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

**7-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

**7-2 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer samt 2 varamedlemmer. Innsyn i styrepapirer begrenses til de som møter fast i styremøter.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**

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

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

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Kollen Borettslag.

Kristiansand januar 2024

## Info for eiendomsmegler og kjøper.

Kollen borettslag består av 126 leiligheter, fordelt på 6 blokker, og frittliggende parkeringshus.

Kjøper med bil eller motorsykkel vil få tildelt plass i parkeringshuset. Ingen plasser tilhører den enkelte leilighet. Parkeringshuset inneholder kjeller, 1. og 2. etasje og tak, med plass til alle.

Borettslaget har ikke fast tilsatt vaktmester. Vaktmesteroppgavene ivaretas dels av innleide firma, dels av beboere i små stillinger.

For øvrig vises til vedlagte Husordensregler.

# Husordensregler for Kollen Borettslag

**Husordensreglene skal i hovedsak bidra til sikkerhet for beboere og gjester, og til at vi ikke blir til sjenanse for hverandre.**
**Vi kan har forskjellige forventninger til våre naboer, ulik livsstil og ulik oppfatning av hva det betyr å bo i et borettslag.**
**Følgene er uttrykk for hva som skal til for å bidra til sikkerhet og trivsel.**

1. **Ro og orden.**

    a. Beboer plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet, og for at denne, dennes husstand og alle som gis adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for noen.

    b. Banking eller annet arbeid som medfører støy, må ikke foregå mellom kl. 18.00 og 08.00 og ikke på søn- og helligdager. Om det i spesielle tilfeller trengs en utvidelse av denne tiden, må styret kontaktes og tilstøtende leiligheter varsles tre dager i forveien.

    c. Mellom kl. 23.00 og kl. 08.00, samt søn- og helligdager, skal det være ro i leiligheten så andre beboere ikke sjeneres.

    d. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra styret. Før slik tillatelse gis, skal styret innhente uttalelser fra tilstøtende leiligheter. Bruk av musikkinstrument mellom kl. 20.00 og 08.00 er ikke tillatt uten særskilt tillatelse.

2. **Sykkelboder, trappeoppganger og andre fellesrom.**

    a. Her må det ikke plasseres ting som kan hindre fremkommelighet og renhold av fellesrom. I trappeoppganger skal det ikke plasseres noen private gjenstander f.eks. sko og klær, med unntak av dørmatter. I sykkelbodene skal det kun oppbevares sykler og elektriske rullestoler. Lading av el-sykler og rullestoler er kun tillatt i sykkelbod. Andre private ting i kjellerne må oppbevares i egen bod. Åpen ild må ikke anvendes i kjellerne. I kjellerne må det ikke oppbevares ting som kan skape lukt.
    b. Ytterdører skal alltid være låst. Det samme gjelder dører til kjellerbod og sykkelrom. Lyset skal slukkes etter bruk.

    c. Barn skal ikke oppholde seg i parkeringshus, trappeoppganger eller kjeller uten tilsyn.

3. **Vasking, tørke og risting av tøy.**

    a. Vasking og tørking av tøy er ikke tillatt mellom kl. 23.00-07.00. Vaskerom og tørkeskap skal rengjøres av hver enkelt etter bruk.
    b. Bruk av tørketrommel som slipper ut fukt og støv, er forbudt i vaskerommene. Tørketrommel som ikke trenger ventilasjon, og betegnes som «kondenserende tørketrommel», er tillatt.

    c. Tørkeplassen mellom nr. 7 og 9. skal bare benyttes på ukedager, ikke søn- og helligdager.

    d. Det er ikke tillatt å banke og riste tøy fra balkong eller vindu. Benytt det oppsatte stativet mellom nr. 7 og nr.9. Tørking og lufting av klær, tepper og lignende skal ikke være synlig utenfra.

4. **Ventilasjon.**

    a. Ventilasjonsanlegget må ikke slås av, selv om leiligheten står tom, da dette kan medføre sopp- og fuktskader. Justering eller stenging av luftkanalene må ikke gjøres av andre enn vedlikeholdspersonell eller andre autorisert av styret.

5. **Maling av fasade**

    a. Maling av fasaden må ikke forekomme, uten godkjenning fra styret.

6. **Avfall.**

    a. Søppelsjakter er ikke lenger i bruk. Restavfall må også bæres ned til grå dunk.

    b. Matavfall må sorteres og bæres ned i brun dunk.
    c. Papp og papir må sorteres, brettes sammen og bæres ned i grønn dunk.
    d. Plast, metall og elektriske artikler sorteres og legges på dertil tilviste plasser.
    e. Større ting må beboerne fjerne/kjøre bort selv. Sigarettstumper må ikke hives fra vinduer eller balkonger.
    f. Papirbleier, sanitetsbind og lignende må ikke kastes i toalettene. Det må kun benyttes toalettpapir.

7. **Husdyrhold.**

    a. Husdyr er generelt ikke tillatt i borettslaget. Dispensasjon kan gis av styret dersom det dreier seg om førerhund eller andre spesielle årsaker. Ved pass av hund, må det sendes søknad til styret. Eventuelle hunder skal alltid holdes i bånd på borettslagets eiendom og må ikke være til sjenanse for andre beboere.

8. **Uteområder.**

    a. Hageanlegg, fellesarealer og lekeplasser skal holdes i orden og ikke forringes ved feil bruk.

9. **Leiligheten.**

    a. Bruksoverlating tillates dersom andelseier har bebodd leiligheten i ett (1) av de to (2) siste år. Bruksoverlating godkjennes for maks tre (3) år. Leietaker skal godkjennes av styret.

    b. Ved fraflytting skal beboer levere samtlige nøkler uten vederlag.

10. **Beboerens rettigheter og plikter.**

    a. Medlemmer av borettslaget har både rett og plikt til å påta seg tillitsverv i borettslaget.

    b. Parkering skal skje på tildelt plass og på gjesteparkering. Det pålegger hver beboer at denne, dennes husstand og deres gjester overholder skilter i området. Styret vil påtale eventuelt misbruk.

    c. Den tildelte garasjeplassen skal holdes ren av den enkelte eier. Utleie/utlån er ikke tillatt. Dette gjelder også parkeringsplassene på parkeringstaket. Se også detaljerte regler for parkeringshuset.

    d. Uregistrerte biler, bilvrak, må ikke plasseres i parkeringshuset, på taket eller andre fellesarealer.

    e. Campingvogner/båter og lignende må ikke plasseres på borettslagets fellesarealer uten avtale med styret.

11. **Postkasser.**

    a. Alle beboerne skal ha ensartede skilt på postkassene. Styret vil informere om hvor disse kan kjøpes.

12. **Brannsikringsutstyr.**

    a. Beboer er ansvarlig for vedlikehold av det brannsikringsutstyr som hører til boligen og at dette fungerer til enhver tid.

13. Beboer dekker utgifter til vedlikehold og utskifting av varmebereder, toalett og punkterte/knuste vinduer.

14. **Balkonger.**

    a. Det er ikke tillatt å bore eller skru i sideveggene, balkongdekket, eller skrus i profilene/vinduskarmene. Det må ikke legges fliser eller varmekabler på balkongdekket.

    b. Eventuelle blomsterkasser på balkongen, skal henges på innsiden av rekkverket. Ting må ikke plasseres slik på balkongen at de kan falle ned og volde skade.

    c. Mating av fugler er ikke tillatt p.g.a. eventuelle rotteplager.

    d. Grilling med bruk av gass eller kull er ikke tillatt på balkongen.

    e. Parabolantenner må ikke monteres høyere enn verandarekkverket. Arbeid/koplinger innenfor antennekontakten, må kun utføres av autorisert servicepersonell. Dersom man ønsker parabolantenne, må denne ikke monteres ut imot innglassering, men trekkes ned og inn mot hovedvegg.

15. Eventuelle rundskriv eller meldinger fra styret gjelder på samme vis som husordensreglene.

16. Alle henvendelser til styret, uansett art, skal skje skriftlig, enten på Styret@KollenKRS.no eller legges i postkasse utenfor Kollenstua.

17. Overtredelse av husordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Desember 2023
Kollen Borettslag

# Regler for parkeringshuset i Kollen borettslag.

**Vedtatt av generalforsamlingen .....2024.**
Parkeringshuset er tinglyst på borettslaget.
Ingen plasser eies av den enkelte beboer/boenhet.

1. Hver boenhet har en eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass i parkeringshuset, til motorkjøretøy; eiet av beboer. Den tildelte parkeringsplassen skal følge boenheten ved eierskifte.
2. Dersom boenheten ikke benytter parkeringsplassen i løpet av 6 mnd., skal beboer gi beskjed til styret og styret kan disponere plassen ifølge vedtatte parkeringsregler. Plassen tilbakeføres til boenheten ved eget behov for plass til motorkjøretøy, med 1 måneders varsel.
3. Boenhet med parkeringsplass på taket, kan søke styret om plass ved ledig tilgjengelighet under tak, til motorkjøretøy eiet av beboer. Det skal ikke betales leie for plassen.
4. Leie av ekstra parkeringsplass under tak; Boenhet med flere motorkjøretøy, kan leie ekstra plasser av borettslaget avhengig av tilgjengelighet. Ekstra plasser kan styret, om nødvendig, trekke tilbake for å gi plass for boenhet med parkeringsplass på taket. Pris fra 1. januar 2024 er 200 kr per påbegynt måned per plass.
   Leie av ekstra parkeringsplass på tak; Campingvogner, bobiler, båter og tilhengere, skal plasseres på taket. NB; Parkeringstaket blir ikke brøytet. Pris fra 1.januar 2024 er 100 kr per påbegynt måned per plass.
5. Beboer som bytter motorkjøretøy, campingvogn og tilhengere, må gi melding til styret om nytt registreringsnummer (båthenger/serienummer).
6. På tildelt plass må det ikke lagres dekk/eller annet utstyr som medfører at parkert motorkjøretøy belegger areal som kan redusere manøvreringsmuligheter for andre brukere. Gjenstander som oppbevares skal festes forsvarlig. Søppel/skrot skal ikke oppbevares på parkeringsplassen.
7. All leie og lån av parkeringsplasser skal organiseres av styret i borettslaget og være skriftlig. Innbetaling av leie skal skje uoppfordret forskuddsvis for leieperioden, eller ved utflytting. Innbetalingen skal skje til Kollen borettslags bankkonto.
8. Vedtatte parkeringsregler regnes som et vedlegg til husordensreglene. Endringer av parkeringsreglene kan kun vedtas av generalforsamlingen.

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Kollen Borettslag | | Vår ref.: | 60/82 | Fødselsdato eier: | 11.11.2000 |
| Kjerrheia 15 | | Type: | Borettslag | | |
| 4621 KRISTIANSAND | | Eiere: | Alexander Modal Eide | | |
| Organisasjonsnr: | 953 609 096 | Andelsnr: | 82 | | |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 139

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån | 1 126 |
| | Driftskostnader | 2 157 |
| | Renter felleslån | 1 387 |
| Tilleggsytelser: | Telenor Norge TV / Bredbånd | 469 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 409 234 | Gjeld siste årsoppg.: | 409 234 |
| Klient ajourf. lån: | 55 589 552 | Klient gj. s. årsoppg.: | 55 589 551 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 115217218, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 13.04.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 40

Saldo per 13.04.2026: 55 589 552

Andel av saldo: 409 235

Første termin/første avdrag: 30.06.2016 ( siste termin 31.12.2045 )

Rehabilitering og nye balkonger m/innglassing

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Tormod Flem Vegge |
| Adresse: | Kjerrheia 13, 6 etg |
| Postnr/-sted: | 4621 KRISTIANSAND |
| Telefon: | Mob.: 41466266 |
| E-post: | styret@KollenKRS.no |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 13.04.2026

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

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 409 234 | Andre inntekter: | 868 |
| Annen formue: | 24 033 | Utgifter: | 19 041 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 31 500 |
| Andelsnr: | 82 | Partialobligasjonsnr: | 00082 |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Gårds/bruksnr: | 14/1140 |
| Feste/eiet tomt: | Eiet |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP588197 |

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kollen Borettslag | Vår ref.: | 60/82 | Fødselsdato eier: | 11.11.2000 |
| Kjerrheia 15 | Type: | Borettslag | | |
| 4621 KRISTIANSAND | Eiere: | Alexander Modal Eide | | |
| Organisasjonsnr: 953 609 096 | | | | |

## 9: Forsikring

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

# Innkalling til ordinær generalforsamling i Kollen Borettslag

**Tidspunkt**: Tirsdag 14.04.2026, kl. 18:00
**Sted**: Kollenstua.

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Tormod Flem Vegge velges som møteleder.

### 1.2 Valg av sekretær

Tormod Flem Vegge og Siri Kristin Moen velges som sekretærer.

### 1.3 Valg av protokollvitne

Jan Berge velges som protokollvitne.

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

Julie Rasmussen Ekeland og Siri Kristin Moen registrerer antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkallingen og saksliste godkjennes.

## 2. Årsmelding

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

## 3. Årsregnskap og budsjett

Erik Rostoft oppsummerer regnskapet.

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

## 4. Saker fra styret

Det foreligger ingen saker fra styret til behandling på generalforsamlingen.

# 5. Saker fra eierne

## 5.1 Forslag til endring av husordensregler

**Det er kommet forslag fra en beboer om å endre paragraf 2a i husordensreglene.**

**Fra dette:**

Her må det ikke plasseres ting som kan hindre fremkommelighet og renhold av fellesrom. I trappeoppganger skal det ikke plasseres noen private gjenstander f.eks. sko og klær, med unntak av dørmatter. I sykkelbodene skal det kun oppbevares sykler og elektriske rullestoler. Lading av el-sykler og rullestoler er kun tillatt i sykkelbod. Andre private ting i kjellerne må oppbevares i egen bod. Åpen ild må ikke anvendes i kjellerne. I kjellerne må det ikke oppbevares ting som kan skape lukt.

**Til dette:**

Her må det ikke plasseres ting som kan hindre fremkommelighet og renhold av fellesrom. I trappeoppganger skal det ikke plasseres noen private gjenstander f.eks. sko og klær, med unntak av dørmatter. I sykkelbodene skal det kun oppbevares sykler og elektriske rullestoler. **Elektriske rullestoler og andre elektriske fremkomstmidler, som elektriske sykler og sparkesykler, skal lades i sykkelrom eller i egen leilighet.** Andre private ting i kjellerne må oppbevares i egen bod. Åpen ild må ikke anvendes i kjellerne. I kjellerne må det ikke oppbevares ting som kan skape lukt.

## 5.2 Forslag til endring av regler i parkeringshuset

**Det er kommet forslag fra en beboer om å endre punkt 1 i "Regler for parkeringshuset i Kollen Borettslag":**

**Fra følgende formulering:** "Hver boenhet har en eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass i parkeringshuset, til motorkjøretøy, eiet av beboer. Den tildelte parkeringsplassen skal følge boenheten ved eierskifte."

**Til følgende formulering:** "Hver boenhet har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i parkeringshuset, **til større gjenstander som må stå under tak**, eiet av beboer. Den tildelte parkeringsplassen skal følge boenheten ved eierskifte."

## 5.3 Avstemning om nye ladeordning - fra Ladegruppa

Dokumenter er vedlagt på side 18 til 22.

# 6. Styrehonorar

Totalt styrehonorar for 2026/2027 fastsettes til **180.000** kroner, i tråd med tidligere nivå. Styret gis fullmakt til å fordele beløpet internt.

**Forslag til vedtak:** Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 180.000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

# 7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene.

Styret har bestått av:

Styreleder, Tormod Flem Vegge
Styremedlem, Svein Drange
Styremedlem, Jan Arvid Berge
Styremedlem, Jan Fredrik Simonsen
Styremedlem, Julie Rasmussen Ekeland
Varamedlem, Siri Kristin Moen
Varamedlem, Blerim Surdulli

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

## 7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen innstiller Erik Rostoft som styreleder **(velges for 1 år)**

## 7.2 Valg av styremedlemmer

Vilde Harbak Skomedal **(velges for 2 år)**
Joachim Eriksen **(velges for 2 år)**
Fredrik Melbye **(velges for 2 år)**
Rune Andre Frustøl **(velges for 2 år)**

Julie Rasmussen Ekeland er ikke på valg **(har 1 år igjen)**

**Forslag til vedtak:**

## 7.3 Valg av varamedlemmer

**Som varamedlemmer foreslås:**

Første varamedlem: Blerim Surdulli **(velges for 1 år)**
Andre varamedlem: Lisbeth Frøvold **(velges for 1 år)**

## 7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

**Nåværende valgkomité innstiller følgende personer til ny valgkomité:**

- **Leder** Inger Marilyn Jensen **(velges for 1 år)**
- Liv Madeleine Kristiansen **(velges for 1 år)**
- Arnhild Kristiansen **(velges for 1 år)**

## 7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Borettslaget har mulighet til å stille med 3 delegater.

**Forslag til vedtak:** Styret får fullmakt til å velge 3 kandidater i fra styret.

## Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

## FULLMAKT

**Fullmakt gis til (navn):**……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Kollen Borettslag tirsdag 14.04.2026

**Fullmaktsgiver:**

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV ANDELSNUMMER: ……

SIGNATUR:…….

**Leveres til møteleder**

.....

# Styrets årsmelding for Kollen Borettslag 2025

Kollen Borettslag (org. nr: 953609096) 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 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

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

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Tormod Flem Vegge, Kjerrheia 13, 6 etg
Styremedlem, Svein Drange, Kjerrheia 9 5.Etg.
Styremedlem, Jan Arvid Berge, Kjerrheia 7
Styremedlem, Jan Fredrik Simonsen, Kjerrheia 15
Styremedlem, Julie Rasmussen Ekeland, Kjerrheia 15
Varamedlem, Siri Kristin Moen, Kjerrheia 11 6.Etg.
Varamedlem, Blerim Surdulli, Kjerrheia 9 8.Etg.

## Styrets arbeid i 2025/2026

Siden forrige generalforsamling har styret hatt jevnlige møter og behandlet saker knyttet til drift, vedlikehold og forbedringer i borettslaget.

Vi har i snitt hatt et møte per måned og har hver gang behandlet rundt ti sakspunkter.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 25. september 2025. Bakgrunnen var at daværende styreleder Svein Drange, som ble valgt på den ordinære generalforsamlingen, måtte trekke seg av helsemessige årsaker. Tormod Flem Vegge fungerte som styreleder frem til generalforsamlingen, hvor han formelt ble valgt som ny styreleder. Det ble der også gjort andre endringer i styret.

**Styrets sammensetning:**
**Styreleder:** Svein Drange (frem til 1. september 2025), deretter Tormod Vegge
**Nestleder:** Tormod Vegge (frem til 1. september 2025), deretter Svein Drange
**Styremedlemmer:** Jan Arvid Berge, Julie Rasmussen Ekeland, Jan Fredrik Simonsen
**Varamedlemmer:** Erik Rostoft (frem til 25. september 2025), deretter Siri Kristin Moen

**Ansvarsfordeling i styret nå:**

- Tormod Flem Vegge er styreleder og sekretær
- Svein Drange er nestleder, og har blant annet hatt ansvar for parkeringshuset
- Jan Arvid Berge har blant annet ansvar for HMS
- Julie Rasmussen Ekeland har ansvar for utleie av Kollenstua
- Jan Simonsen har diverse oppgaver, og har blant annet ansvar for søppelrom og bytting lyspærer
- Siri Kristin Moen er første varamedlem og har deltatt i ulike arbeidsgrupper

**Drift og saker**
Styret har hatt fokus på å sikre god og stabil drift i borettslaget.

Det er inngått avtale om vaktmestertjenester med Brabo, som omfatter blant annet renhold, avfallshåndtering, vintervedlikehold og plenklipping. Erfaringene så langt er gode, og det har vært få klager på utført arbeid.

Styret har hatt fokus på å løse praktiske utfordringer som har oppstått, og har prioritert ressurser til nødvendig vedlikehold i borettslaget.

I 2025 ble det solgt ti leiligheter i Kollen Borettslag, ifølge Bosør. Vi har et borettslag med god økonomi, noe som gjør det mulig å gjennomføre det som trengs av vedlikehold og oppgraderinger.

Styret takker for tilliten i året som har gått og oppfordrer til deltakelse på generalforsamlingen.

## Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

**Her er noen eksempler på hva som er utført i styrets periode:**

- Bytte av heisleverandør og oppgraderinger av heisanlegg fra 2G til 4G
- Takarbeid i blokk 11
- Service og oppfølging av ventilasjonsanlegg
- Tiltak innen brannsikkerhet
- Oppfølging av varmtvannsberedere
- Forbedringer i parkeringshuset
- Utredning av ny finansieringsmodell for parkeringshuset
- Utarbeidelse av regler og rutiner for bruk av Kollenstua
- Impregnering av fasader mot alger

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2026

# Resultatrapport klient 60 Kollen Borettslag

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| Inntekter | | | | | |
| Inndekning av felleskostnader | | 3 671 520 | 3 886 032 | 3 672 000 | 3 672 000 |
| Inndekning av renter | | 2 617 618 | 2 679 392 | 2 712 000 | 2 400 721 |
| Inndekning av ord. avdrag | | 1 676 458 | 1 599 120 | 1 644 000 | 1 790 201 |
| Innbetalt kabel TV | | 648 270 | 0 | 648 000 | 648 648 |
| Leieinntekt parkering | | 0 | 700 | 0 | 0 |
| Andre driftsinntekter | 1 | 142 843 | 143 973 | 140 000 | 160 000 |
| **Sum inntekter** | | **8 756 709** | **8 309 217** | **8 816 000** | **8 671 570** |
| Driftskostnader | | | | | |
| Revisjonshonorar | 2 | 19 563 | 18 688 | 19 200 | 16 000 |
| Styrehonorar | 3 | 180 000 | 180 000 | 180 000 | 180 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 149 603 | 145 726 | 144 000 | 152 400 |
| Rådgivningstjenester | | 7 500 | 7 500 | 5 000 | 3 000 |
| Kontingent boligbyggelag | | 37 500 | 37 000 | 38 000 | 45 000 |
| Vaktmestertjenester | | 86 206 | 0 | 0 | 204 000 |
| Lønn | 4 | 120 080 | 248 329 | 250 000 | 132 000 |
| Arbeidsgiveravgift/ sos. kost. | 4 | 46 814 | 68 531 | 69 600 | 44 920 |
| Vedlikehold/serviceavtaler | 5 | 1 016 716 | 614 604 | 600 000 | 898 000 |
| Kabel-tv | | 653 794 | 455 668 | 654 000 | 648 648 |
| Forsikring | | 432 109 | 373 697 | 450 000 | 466 000 |
| Kommunale avgifter | | 1 535 875 | 1 563 685 | 1 656 000 | 1 532 000 |
| Strøm | | 188 125 | 185 352 | 192 000 | 144 000 |
| Renhold, fellesareal | | 46 097 | 89 852 | 102 000 | 0 |
| Verktøy, driftsmatriell, inventar | | 1 529 | 15 293 | 42 000 | 16 000 |
| Kontorrekvisita, trykksaker | | 5 126 | 9 926 | 16 000 | 10 000 |
| Telefon og porto | | 168 | 0 | 0 | 0 |
| Drift maskiner | | 867 | 5 131 | 6 000 | 2 000 |
| Andre driftsutgifter | 6 | 29 325 | 58 446 | 79 200 | 43 609 |
| Avskrivninger | | 52 187 | 52 186 | 54 000 | 51 121 |
| **Sum driftskostnader** | | **4 609 185** | **4 129 614** | **4 557 000** | **4 588 698** |
| **Driftsresultat** | | **4 147 524** | **4 179 603** | **4 259 000** | **4 082 872** |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | | |
| Renteinntekter | | 116 123 | 130 420 | 90 000 | 100 000 |
| Annnen finansinntekt | | 7 000 | 7 200 | 7 000 | 8 430 |
| Rentekostnad | | 2 587 307 | 2 672 709 | 2 712 000 | 2 400 721 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **-2 464 184** | **-2 535 089** | **-2 615 000** | **-2 292 291** |
| **Årsresultat** | **7, 8** | **1 683 341** | **1 644 514** | **1 644 000** | **1 790 581** |
| Disponering av resultat | | | | | |
| Overføring til/fra opptjent egenkapital | | -1 683 341 | -1 644 514 | 1 644 000 | 1 790 581 |
| **Sum disponering av resultat** | | **-1 683 341** | **-1 644 514** | **1 644 000** | **1 790 581** |

| | Note | Beholdning pr. 31.12.25 | Beholdning pr. 01.01.2025 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 9, 10 | 20 693 140 | 20 693 140 |
| Andre fellesanlegg | 9, 10 | 29 629 341 | 29 629 341 |
| Andre driftsmidler | 9 | 277 709 | 329 896 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **50 600 189** | **50 652 376** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 25 991 | 0 |
| Andre fordringer | | 292 842 | 710 322 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 3 283 671 | 3 288 730 |
| Skattetrekkskonto, bundne midler | | 0 | 25 380 |
| **Sum omløpsmidler** | 7 | **3 602 504** | **4 024 433** |
| **SUM EIENDELER** | | **54 202 693** | **54 676 809** |

| | Note | Beholdning pr. 31.12.25 | Beholdning pr. 01.01.2025 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | 12 600 | 12 600 |
| Annen egenkapital | | -8 476 987 | -8 476 987 |
| Årets resultat | | 1 683 341 | 0 |
| **Sum egenkapital** | **8** | **-6 781 047** | **-8 464 387** |
| **Gjeld** | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Husbanken | 10, 11 | 55 589 552 | 57 283 517 |
| Borettsinnskudd | 10, 11 | 5 200 540 | 5 200 540 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **60 790 092** | **62 484 057** |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 54 287 | 78 297 |
| Leverandørgjeld | | 125 443 | 510 537 |
| Skyldig off. myndigheter | | 1 441 | 37 931 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 12 477 | 30 374 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | **7** | **193 648** | **657 139** |
| **Sum gjeld** | | **60 983 740** | **63 141 196** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **54 202 693** | **54 676 809** |

Kollen Borettslag

04.03.2026

(Signert elektronisk)

| | | |
|---|---|---|
| Tormod Flem Vegge<br>Styreleder | Julie Rasmussen Ekeland<br>Styremedlem | Jan Fredrik Simonsen<br>Styremedlem |
| Svein Drange<br>Styremedlem | Jan Arvid Berge<br>Styremedlem | |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

### Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Eiendommer
Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tilllegg for eventuelle påkostninger.

## Note 1 - Andre driftsinntekter

Består av følgende
- Telia og Telenor leieinntekter antenneutstyr kr 116.593,-
- Vipps innbetalinger utleie etc kr 26.250,-

## Note 2 - Revisjonshonorar

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6700 Revisjon | 19 563 | 18 688 |
| **Sum** | **19 563** | **18 688** |

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

## Note 3 - Styrehonorar

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 5330 Styrehonorar | 180 000 | 180 000 |
| **Sum** | **180 000** | **180 000** |

## Note 4 - Personalkostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 5000 Lønn | 105 450 | 217 955 |
| 5150 Opptjente feriepenger | 14 630 | 30 374 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 40 666 | 57 117 |
| 5401 Arb.g.avg.opparb.feriepenger | 2 063 | 4 283 |
| 5422 Pensjonspremie til pensjonsordning | 4 086 | 7 131 |
| **Sum** | **166 894** | **316 860** |

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn 1 årsverk.
Borettslaget har hatt pensjonsordning for ansatt.
Ordningen oppfyller kravene til lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP).
Utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar kr.19.600,-

## Note 5 - Vedlikehold

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6600 Div. Vedlikehold bygg | 286 845 | 77 943 |
| 6601 Garasje Vedlikehold | 27 883 | 15 716 |
| 6603 Vedlikehold vvs | 16 264 | 29 389 |
| 6604 Vedlikehold elektro | 28 587 | 55 846 |
| 6605 Vedlikehold utv. anlegg | 146 183 | 52 641 |
| 6607 Vedlikehold vaskeri | 11 490 | 22 414 |
| 6608 Service/Vedlikehold heis | 204 250 | 215 956 |
| 6613 Vedl grende /allhus | 3 451 | 0 |
| 6614 Egenandel skader | 0 | 10 000 |
| 6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale | 52 103 | 45 610 |
| 6626 Skadedyrkontroll | 12 504 | 10 627 |
| 6629 Service/vedlikehold ventilasjon | 202 156 | 78 461 |
| 6630 Brøyting | 25 000 | 0 |
| **Sum** | **1 016 716** | **614 604** |

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

## Note 6 - Andre driftsutgifter

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6390 Kostnader fellesarealer innv. | 7 082 | 9 636 |
| 7420 Gaver fredragsberettiget | 1 560 | 6 545 |
| 7440 Kontingent NBBL | 8 316 | 8 316 |
| 7770 Bankomkostninger | 2 942 | 2 450 |
| 7771 Bankomkostninger Klare | 1 875 | 1 875 |
| 7790 Andre kostnader | 7 551 | 29 625 |
| **Sum** | **29 325** | **58 446** |

## Note 7 - Disponible midler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler IB** | **3 367 293** | **3 253 229** |
| Årets resultat | 1 683 341 | 1 644 514 |
| Tilbakeføring avskrivninger | 52 187 | 52 186 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -1 693 965 | -1 582 636 |
| **B. Årets endringer i disponible midler** | **41 563** | **114 064** |
| **C. Disponible midler UB** | **3 408 856** | **3 367 293** |
| Omløpsmidler | 3 602 504 | 4 024 433 |
| - Kortsiktig gjeld | 193 648 | 657 139 |
| **Disponible midler 31.12** | **3 408 856** | **3 367 293** |

## Note 8 - Egenkapital

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Innskutt kapital | 12 600 | 12 600 |
| Annen egenkapital 01.01 | -8 476 987 | -10 121 501 |
| Årets resultat | 1 683 341 | 1 644 514 |
| **Sum egenkapital 31.12** | **-6 781 047** | **-8 464 387** |

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

## Note 9 - Anleggsmidler

| | Bygninger | Kabel Tv Anlegg | Balkonger | Snøfreser PRO ST 28 DLE | Snøfreser | Autronica alarmutstyr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 20 693 140 | 236 250 | 28 430 000 | 23 500 | 63 900 | 1 199 340 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 20 693 140 | 236 250 | 28 430 000 | 23 500 | 63 900 | 1 199 340 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 236 250 | 0 | 23 500 | 52 185 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 20 693 140 | 0 | 28 430 000 | 0 | 11 715 | 1 199 340 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 780 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 1976 | 2007 | 2014 | 2015 | 2021 | 2021 |
| Antatt levetid i år : | | 10 | | 5 | 5 | |

| | Traktor |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 394 065 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 394 065 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 128 071 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 265 994 |
| Årets avskrivninger : | 39 406 |

## Note 9 - Anleggsmidler

| | |
|---|---|
| Anskaffelsesår : | 2022 |
| Antatt levetid i år : | 10 |

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

## Note 10 - Pantstillelser

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Bokført gjeld sikret ved pant 31.12 | 60 790 092 | 62 484 057 |
| Eiendom stilt som sikkerhet 31.12 | 50 322 481 | 50 322 481 |

## Note 11 - Pantegjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **Husbanken** |
| **Lånenummer:** | **115217218** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2015 |
| Rentesats: | 4.354 % |
| Betingelser: | Flytende nominell rente 4,304 % |
| Beregnet innfridd: | 31.12.2045 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 75 500 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 57 283 517 |
| Avdrag i perioden: | 1 693 965 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **55 589 552** |

## Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 115217218 | 4 | 564 080 | 2 256 320 |
| | 22 | 492 188 | 10 828 136 |
| | 38 | 459 006 | 17 442 228 |
| | 58 | 409 235 | 23 735 630 |
| | 4 | 331 812 | 1 327 248 |

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

Resultat og balanse med noter for Kollen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kollen Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Tormod Flem Vegge (sign.) | 11.03.2026 |
| Styremedlem | Svein Drange (sign.) | 04.03.2026 |
| Styremedlem | Julie Rasmussen Ekeland (sign.) | 11.03.2026 |
| Styremedlem | Jan Arvid Berge (sign.) | 05.03.2026 |
| Styremedlem | Jan Fredrik Simonsen (sign.) | 10.03.2026 |

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i Kollen Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**
Vi har revidert årsregnskapet for Kollen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**
Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

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

Kristiansand, 12. mars 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

# Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-03-13 07:47:14 UTC+01:00

**Ole-Kristen Stenberg**

bankID

NO BankID - 1c77bc12-09f1-4fdc-a489-ff5bef252e89

**This document package contains:**
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

**Kollen BRL**

*Ladegruppa*

*Til generalforsamlingen i borettslaget 2026* *26.mars 2026*

**Historie:**

Siden 2017 har både styret og generalforsamling diskutert mulig tilrettelegging for lading av elektriske biler i Kollen BRL.

I 2020 kom det frem ønsker om at borettslaget skulle tilrettelegge for ladning av elektriske biler i garasjeanlegget. Dette temaet var også en del av forarbeidet til ny borettslagslov.

Med denne bakgrunn inngikk styret i Kollen BRL en avtale om utbygging og drift av ladeanlegg 31.mai 2020 med Aneo Mobility AS. (Tidligere Ohmia AS).

Avtalen var 2 delt;

Selve investeringen i infrastruktur skulle nedskrives med 5% årlig. Denne kunne etter avtalen innløses til restverdi på et tidligere tidspunkt en avtales utløp.

Driften og vedlikeholdet herunder tilpasset lader, skulle belastes den enkelte bruker av ladeplass til en pris pr. måned. I tillegg skulle bruker betale en etableringsavgift som inkluderte tilgang til lader. Ladeboksen er Aneo Mobility sin eiendom.

Vi legger til grunn at kontraktspart Aneo Mobility AS *kan* vurdere å endre avtalen på en måte hvor bruker får lavere faste kostnader mens borettslaget får en fast kostnad. Dette er typen avtaler som i dag inngås med borettslag og gjenspeiler også de forhandlinger vi i dag har med selskapet.

Borettslaget har ikke frem til nå vært belastet med noen kostnad.

Ladeinfrastrukturen ble igangsatt september 2020. Avskrivningstiden er 20 år. (5% pr.år). Teknisk verdi inntreffer etter 10 driftsår.

**Status i dag:**

Flere forhold gjorde at styret nedsatte en ladegruppe for å gjennomgå struktur og pris for elektrisk ladning i Kollen BRL. Gruppen har bestått av: Erik Rostoft, Jan Arvid Berge og Siri Kristin Moen. Den har gjennom høsten/vinteren 2025/26 foretatt grundig gjennomgang for å skaffe seg oversikt over mulige, fremtidige løsninger.

Gruppen har sett på følgende forhold;

1. Høye faste kostnader for brukerne har medført få brukere (20 pr. 10.01.26)
2. Normal andel bruker i BRL er ca.30-35% av beboerne (2025-tall)
3. Antall beboere med elektriske kjøretøy er økende i borettslaget
4. Ny borettslagslov fra 2021 gir retningslinjer for hva BRL bør tilrettelegge
5. Bør BRL eiet anlegget eller fortsatt sette bort driften til ekstern aktør
6. Hvilken avgrensing bør trekkes mellom felleskostnader og brukerkostnader

Gruppens mandat er å fremme en sak for generalforsamlingen 14/4- 2026 som belyser muligheten. Med bakgrunn i generalforsamlingens behandling vil styret iverksette eventuelle endringer. Ladegruppen har underveis avholde et dialogmøte/informasjonsmøte om arbeidets omfang og fremtidige mulige veivalg. Møtet ble avholdt 20/1-26 med ca.40 beboere til stede.

## Nye borettslagslovens beskrivelse:

Den norske borettslagsloven er det nå eksplisitte regler om tilrettelegging for lading av elektriske biler (elbil og ladbar hybrid) for andelseiere som bor i borettslag:

Lovfestet rett til ladepunkt:
Fra 1. januar 2021 ble det innført en ny bestemmelse i borettslagsloven § 5-11 a som gir andelseiere rett til å få etablert ladepunkt for elbil eller ladbar hybrid ved sin parkeringsplass på borettslagets eiendom – så lenge visse vilkår er oppfylt.

Styret i Kollen BRL vurder det slik at dagens avtaler som gjøres etter borettslagsloven, medfører en belastning for borettslaget enten ved investering i anlegg eller som fast leiekostnad for anlegget.

## Veien videre og mulige løsninger:

Ingen endringer fra dagens modell er mulig. Denne betyr en høy tilkoblingsavgift, en høy fast månedsavgift for brukere. I tillegg kommer handelskostnader som påslag på strøm- og nettleieutgifter Modellen kan også bli endret ved oppsigelse fra dagens leverandør på grunn av lav inntjening.

Ladegruppen har gjennom sitt arbeide redusert alternativene ned til 2 mulige alternativer til hovedløsninger;

1. Aneo Mobility AS forsetter med en reforhandlet avtale
   Dette vil innebære at Kollen BRL får en månedlig kostnad for overordnet drift/nedbetaling av anlegget (5% årlig) samtidig som bruker får en lavere månedskostnad.
   Denne modellen betyr lavere kostnad for brukerne, men en ny fast utgift for Kollen BRL. Modellen medfører små endringer fra dagens bruk, men en tredjepart som tar seg av teknisk vedlikehold, support og fakturering. Etableringskostnad dekker tilgang til ladepunkt og månedsleie inkluderer leie av ladeboks.

2. Kollen BRL kjøper ut anlegget og setter bort økonomidelen til et tredjeparts selskap.
   Forventet utkjøpsdato vil være september 2026 som utgjør 6 års avskrivning/nedskrivning av anleggskostnadene. Brukerne vil ha tredjepartsleverandøren som fakturaavsender og som vil gi support på selve ladeløsningen.
   Utkjøpet vil også gjelde for ladeportalen som styrer ladebelastningen i anlegget. Teknisk vedlikehold vil tilfalle borettslaget. I denne modellen vil beboer selv bekoste kjøp av lader og installasjon. Beboer eier da ladeutstyret selv. Forventet pris ca. Kr.8000,- pr ladepunkt.

Et utkjøpsalternativ kan finansieres på 2 måter;

2.1 Borettslaget kjøper ut anlegget for midler på disposisjonsfondet. Forventet totalbeløp inntil Kr.500.000,-

2.2 Borettslaget kjøper ut anlegget og belaster alle 126 leiligheter med en månedlig belastning i 5 år. Beløpet vil da være mindre enn Kr.67,- pr. leilighet. Når anlegget er betalt faller belastning bort.

## Styrebehandling februar 2026

Styret har i styremøte 12/2-26 fått forelagt og presentert innholdet i dette dokumentet. Styret ber ladegruppa legge frem sitt forslag direkte på generalforsamlingen. Styret ber også om assistanse for det nyvalgte styret slik at eventuelle forhandlinger ikke stopper opp.

## Ladegruppens økonomiske vurderinger

Dagens tilkobling til ladeanlegget og bruk er etter dagens prisnivå høyt for beboerne i Kollen BRL. Ladegruppens arbeid har vært å fremskaffe rimeligere alternativer til billading. Beboere som i dag er tilkoblet har opplevd flere endringer i prismodell de siste årene. Vårt mål er å tilrettelegge for at beboerne skal få et kostnadsnivå som er konkurransedyktig med andre borettslag og sameier. Dersom borettslaget tar over ladeskruturen, vil vi ha lokal styring på prismodellen. Gjennom det vil alle brukere oppnå rimeligere lading enn i dag. I stedet for en leiebasert ordning vil beboerne selv eie laderen. Utover dette vil borettslaget til enhver tid kunne velg sine nett- og strømleveranser til markedspriser. Borettslaget velger selv administrasjonsmodell. På den måten kan brukervennligheten holdes opp og kostnadene holdes lave. Dette medfører en positiv verdi også for borettslagets leiligheter i fremtiden.

## Tidslinje

For de forskjellige alternativene gjelder følgende tidslinje for endringer;

Alternativ 0: Dagens ordning fortsetter som tidligere inntil videre.

Alternativ 1: Dagens avtale med Aneo Mobility AS reforhandles. Forventet endring fra 1.7.2026

Alternativ 2 (a og b): Utkjøp forventes pr. september/oktober 2026. Seneste ikrafttredelse forventes å være 1.1.2027

***Vedlagt følger indikasjoner på kostnader ved de forskjellige løsningene. Disse er foreløpige. Eksakte beløp formidles alle beboere etter at endringene er forhandlet ferdig.***

**Forslag til vedtak:**

*Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å kjøpe ut eksisterende ladeanlegg/ladeportal fra Aneo Mobility AS. Innen 1.januar 2027 vil borettslaget selv eie og drifte anlegget.*

*Kjøpet, estimert inntil NOK 500.000, finansieres på følgende måte;*

*Alternativ a) Husleien økes med NOK 67,-/mnd pr. leilighet inntil beløpet er nedbetalt om 5 år.*

*Alternativ b) Utkjøpet dekkes av disposisjonsfondet til Kollen BRL.*

*Styret får fullmakt til å innføre en tilkoblingsavgift som skal dekke forskriftsmessig ettersyn av anlegget.*

*Styret skal i overgang til nytt system likebehandle de beboere som har kjøpt lader i tidlig fase slik at dagens brukere blir likeverdig behandlet.*

*Styret skal holde beboerne orientert om fremdriften.*

*På vegne av ladegruppa*

*Erik Rostoft (s)*

*Vedlegg: Oversikt over modeller med kostnadsanslag.*

# Modeller:

***Alle modeller er eksklusiv strømkostnad og nettleie. Kollen BRL bruker i dag Norgespris.***

**Alternativ 0:**

Kollen BRL fortsetter dagens ordning inntil en eventuell reforhandling fra leverandør

Pris for bruker: Etablering inkl. lader-leie Kr.4990,- Mnd.pris fast NOK 399,-

**Alternativ 1:**

Kollen BRL reforhandler dagens avtale med Aneo Mobility AS. Forventet prisnivå

Pris for bruker: Etablering inkl. lader-leie Kr.599,- Mnd.pris fast NOK 249,-

Kostnad for BRL: Månedlig kostnad NOK 55,-/leilighet, totalt NOK 6930/mnd

Dette betyr en årskostnad for borettslaget på Kr.83.160 pr.år så lenge ladeanlegget er i drift

**Alternativ 2:**

Kollen BRL kjøper ut dagens ladeanlegg/driftsportal. Investering inntil NOK 500.000,-

Kostnad pr. leilighet er avhengig av om **a** eller **b** blir valgt.

***Pris for bruker ved alternativ a;***

Bruker kjøper egen lader (selveier) estimert pris NOK 8000,- + montering i anlegg

Mnd.pris for administrasjon/ladeapp

estimert NOK 100,-/mnd

Hver leilighet belastes med NOK 67,-/mnd inntil ladeanlegget er nedbetalt. (5 år)

***Pris for bruker ved alternativ b;***

Bruker kjøper egen lader (selveier) estimert pris NOK 8000,- + montering i anlegg.

Mnd.pris for administrasjon/ladeapp estimert til NOK 100,- /mnd

*For begge disse alternativene må beboer som i dag bruker anlegget, kjøpe ut sin lader. Styret vil tilrettelegge for overgangsordninger slik at dagens brukere blir likebehandlet.*

Med forbehold om feil

# Innkalling til ordinær generalforsamling i KOLLEN BORETTSLAG

Onsdag 14.05.2025 Kl: 18:00
Kollenstuen

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Erik Rostoft og Rune André Sørtveit Frustøl

**Styrets innstilling:** Erik Rostoft og Rune André Sørtveit Frustøl

### 1.2 Valg av protokollfører

**Forslag til vedtak:** Sekretær i styret Vilde Harbak Skomedal

**Styrets innstilling:** Sekretær i styret Vilde Harbak Skomedal

### 1.3 Valg av 2 til å signere protokollen

**Forslag til vedtak:** Helge Hollerud og Anne May Johannessen

**Styrets innstilling:** Helge Hollerud og Anne May Johannessen

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

**Forslag til vedtak:** Oppnevnes i møtet

**Styrets innstilling:** Oppnevnes i møtet

### 1.5 Tellekorps

Generalforsamling velger 2 stk til å telle stemmer

**Forslag til vedtak:** Oppnevnes i møtet

**Styrets innstilling:** Oppnevnes i møtet

### 1.6 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Forslag til vedtak:** Innkalling og dagsorden godkjennes.

**Styrets innstilling:** Innkalling og dagsorden godkjennes.

## 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

**Forslag til vedtak:** Ingen innkommende saker fra eiere.

**Styrets innstilling:** Ingen innkommende saker fra eiere.

## 5. Saker fra styret

**Forslag til vedtak:** Ingen innkommende saker fra styret.

**Styrets innstilling:** Ingen innkommende saker fra styret.

## 6. Styrehonorar

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

**Forslag til vedtak:** Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 180 000
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

## 7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Rune André Sørtveit Frustøl
Nestleder, Anne-May Johannessen
Styremedlem, Brynjulf Vestøl
Styremedlem, Jan Arvid Berge
Styremedlem, Vilde Harbak Skomedal

Varamedlem, Erik Rostoft
Varamedlem, Trine Bakke

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

**Forslag til vedtak:** Svein Drange

### 7.2 Valg av styremedlemmer

Verv må fordeles mellom styremedlemmene

**Forslag til vedtak:** Julie Rasmussen Ekeland
Jan Fredrik Simonsen
Tormod Flem Vegge

Ikke på valg i 2025:
Jan Arvid Berge

## 7.3 Valg av varamedlemmer

**Forslag til vedtak:** Varamedlemmer (velges for 1 år)
Erik Rostoft 1. vara
Blerim Surdulli 2. vara

## 7.4 Valg av valgkomite

**Forslag til vedtak:** Inger Marilyn Jensen og Liv Madeleine Kristiansen

Vi oppfordrer en tredje person til å stille som medlem i valgkomité.

# Styrets årsmelding for KOLLEN BORETTSLAG 2024

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

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Rune André Sørtveit Frustøl, Kjerrheia 11
Nestleder, Anne-May Johannessen, Kjerrheia 9
Styremedlem, Brynjulf Vestøl, Kjerrheia 5
Styremedlem, Jan Arvid Berge, Kjerrheia 7
Styremedlem, Vilde Harbak Skomedal, Kjerrheia 15
Varamedlem, Erik Rostoft, KJERRHEIA 9
Varamedlem, Trine Bakke, Kjerrheia 15

## Styrets arbeid i 2024/2025

Styrets arbeid i 2024/2025

Siden generalforsamlingen 09.05.2023, har det vært holdt 8 styremøter og 59 saker er behandlet. Det ble gjennomført ekstraordinær generalforsamling 24. september 2024. Nye parkeringsregler for garasjeanlegget ble vedtatt. Det ble også gjort supplering av styret, grunnet styreleder Dag Pedersen trakk seg. Anne-May Johannessen fungerte som styreleder frem til ekstraordinær generalforsamling i september 2025.

Styret har kjøpt internkontroll hjelpeverktøy "Bevar Hms" av Sbbl i 2023. Det gjør at kollen brl. lettere kan oppfylle lovkravet ift internkontroll i borettslaget.

Styret har vedtatt et budsjett som er lagt etter forventede utgifter og inntekter i 2025.

Budsjettet fremgår av regnskaps oversikten. På konto for disponible midler var pr. 31/12/2024 kr. 3 288 730.

Styret vurderer fortløpende behovet for en justering av felleskostnadene p.g.a. generelle utgifter som strøm, forsikring, etc. Flere forhold har gjort at driftsutgiftene har økt, og styret vedtok en økning i husleien fra januar 2025. Kostnader knyttet til TV/internett er skilt ut som egen post på faktura.

Kollen borettslag har de siste årene hatt 2 ansatte i en stillingsprosent på tilsammen 20%. I tillegg en person som har fast arbeidsoppgaver med søppelhåndtering. Det er også det siste året vært flere beboere som har gjort arbeid for borettslaget på timebasis.

Anne-May Johannessen og Jan Otto Johannessen sa opp sine stillinger i borettslaget, og jobber ut mai måned 2025.

Det er omsatt flere leiligheter (mai 2024 til april 2025):

9 - 2 romsleiligheter

3 - 3 romsleiligheter

3 - 4 romsleiligheter

Styret takker for tilliten i året som er gått.

## Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024/2025

I 2024 ble det gjennomført dugnad også på høsten, flere beboere deltok på denne dugnaden. Dette e med på å holde kostnadene nede.

Det ble skiftet ut alle vannkraner på alle vaskerom (137 stk).

Vask av fasader på siden som har luftebalkong, og garasjeanlegg. Dette ble gjennomført i mars 2025. Det er bestilt påføring av algemiddel på samme områder høsten 2025.

Ellers er det utført kontroll av røykluker, heiser, nødlys og garasjeporter.

## Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.04.2025

# Resultatrapport klient 60 KOLLEN BORETTSLAG

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Inndekning av felleskostnader | | 3 886 032 | 3 886 032 | 3 886 800 | 3 672 000 |
| Inndekning av renter | | 2 679 392 | 1 907 440 | 2 286 000 | 2 712 000 |
| Inndekning av ord. avdrag | | 1 599 120 | 1 841 972 | 1 728 000 | 1 644 000 |
| Innbetalt kabel TV | | 0 | 0 | 0 | 648 000 |
| Leieinntekt parkering | | 700 | 0 | 0 | 0 |
| Andre driftsinntekter | 1 | 143 973 | 164 407 | 140 000 | 140 000 |
| **Sum inntekter** | | **8 309 217** | **7 799 851** | **8 040 800** | **8 816 000** |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Revisjonshonorar | 2 | 18 688 | 17 438 | 18 900 | 19 200 |
| Styrehonorar | 3 | 180 000 | 180 000 | 180 000 | 180 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 145 726 | 145 751 | 144 000 | 144 000 |
| Rådgivningstjenester | | 7 500 | 6 876 | 5 000 | 5 000 |
| Kontingent boligbyggelag | | 37 000 | 37 250 | 37 500 | 38 000 |
| Lønn | 4 | 248 329 | 271 484 | 225 000 | 250 000 |
| Arbeidsgiveravgift/ sos. kost. | 4 | 68 531 | 66 498 | 60 000 | 69 600 |
| Vedlikehold/serviceavtaler | 5 | 614 604 | 693 486 | 600 000 | 600 000 |
| Kabel-tv | | 455 668 | 477 473 | 456 000 | 654 000 |
| Forsikring | | 373 697 | 353 583 | 384 000 | 450 000 |
| Kommunale avgifter | | 1 563 685 | 1 391 232 | 1 550 000 | 1 656 000 |
| Strøm | | 185 352 | 177 467 | 180 000 | 192 000 |
| Renhold, fellesareal | | 89 852 | 86 265 | 80 000 | 102 000 |
| Verktøy, driftsmatriell, inventar | | 15 293 | 52 995 | 55 000 | 42 000 |
| Kontorrekvisita, trykksaker | | 9 926 | 6 169 | 5 200 | 16 000 |
| Drift maskiner | | 5 131 | 0 | 6 000 | 6 000 |
| Andre driftsutgifter | 6 | 58 446 | 33 715 | 27 800 | 79 200 |
| Avskrivninger | | 52 186 | 52 186 | 54 000 | 54 000 |
| **Sum driftskostnader** | | **4 129 614** | **4 049 866** | **4 068 400** | **4 557 000** |
| **Driftsresultat** | | **4 179 603** | **3 749 984** | **3 972 400** | **4 259 000** |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | | |
| Renteinntekter | | 130 420 | 13 837 | 10 200 | 90 000 |
| Annnen finansinntekt | | 7 200 | 4 000 | 4 000 | 7 000 |
| Rentekostnad | | 2 672 709 | 1 857 206 | 2 286 000 | 2 712 000 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **-2 535 089** | **-1 839 369** | **-2 271 800** | **-2 615 000** |
| **Årsresultat** | **7, 8** | **1 644 514** | **1 910 616** | **1 700 600** | **1 644 000** |
| **Disponering av resultat** | | | | | |
| Overføring til/fra opptjent egenkapital | | -1 644 514 | -1 910 616 | 1 700 600 | 1 644 000 |
| **Sum disponering av resultat** | | **-1 644 514** | **-1 910 616** | **1 700 600** | **1 644 000** |

# Balanserapport klient 60 KOLLEN BORETTSLAG

| | Note | Beholdning pr. 31.12.24 | Beholdning pr. 01.01.2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 9, 10 | 20 693 140 | 20 693 140 |
| Andre fellesanlegg | 9, 10 | 29 629 341 | 29 629 341 |
| Andre driftsmidler | 9 | 329 896 | 382 082 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **50 652 376** | **50 704 563** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 0 | 7 547 |
| Andre fordringer | | 710 322 | 215 456 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 3 288 730 | 3 227 276 |
| Skattetrekkskonto, bundne midler | | 25 380 | 25 122 |
| **Sum omløpsmidler** | **7** | **4 024 433** | **3 475 401** |
| **SUM EIENDELER** | | **54 676 809** | **54 179 964** |

| | Note | Beholdning pr. 31.12.24 | Beholdning pr. 01.01.2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | 12 600 | 12 600 |
| Annen egenkapital | | -10 121 501 | -10 121 501 |
| Årets resultat | | 1 644 514 | 0 |
| **Sum egenkapital** | **8** | **-8 464 387** | **-10 108 901** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Husbanken | 10, 11 | 57 283 517 | 58 866 153 |
| Borettsinnskudd | 10, 11 | 5 200 540 | 5 200 540 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **62 484 057** | **64 066 693** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 78 297 | 70 539 |
| Leverandørgjeld | | 510 537 | 80 202 |
| Skyldig off. myndigheter | | 37 931 | 38 132 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 30 374 | 33 299 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | **7** | **657 139** | **222 172** |
| **Sum gjeld** | | **63 141 196** | **64 288 865** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **54 676 809** | **54 179 964** |

KOLLEN BORETTSLAG

Kristiansand, 18.02.25

| | | |
|---|---|---|
| Rune André Sørtveit Frustøl<br>Styreleder | Anne-May Johannessen<br>Nestleder | Brynjulf Vestøl<br>Styremedlem |
| Vilde Harbak Skomedal<br>Styremedlem | Jan Arvid Berge<br>Styremedlem | |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

### Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Eiendommer
Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tilllegg for eventuelle påkostninger.

## Note 1 - Andre driftsinntekter

Består av følgende
- Telia og Telenor leieinntekter antenneutstyr kr 114.626
- Vipps innbetalinger utleie etc kr 29.347

## Note 2 - Revisjonshonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6700 REVISJON | 18 688 | 17 438 |
| **Sum** | **18 688** | **17 438** |

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

## Note 3 - Styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5330 STYREHONORAR | 180 000 | 180 000 |
| **Sum** | **180 000** | **180 000** |

## Note 4 - Personalkostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5000 LØNN | 217 955 | 238 185 |
| 5150 OPPTJENTE FERIEPENGER | 30 374 | 33 299 |
| 5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT | 57 117 | 59 301 |
| 5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER | 4 283 | 4 695 |
| 5422 PENSJONSPREMIE TIL PENSJONSORD | 7 131 | 2 502 |
| **Sum** | **316 860** | **337 981** |

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn 1 årsverk.
Borettslaget har hatt pensjonsordning for ansatt.
Ordningen oppfyller kravene til lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP).
Utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar kr.58.940

## Note 5 - Vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG | 77 943 | 29 038 |
| 6601 GARASJER VEDLIKEHOLD | 15 716 | 62 697 |
| 6603 VEDLIKEHOLD VVS | 29 389 | 39 024 |
| 6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO | 55 846 | 31 581 |
| 6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG | 52 641 | 210 342 |
| 6607 VEDLIKEHOLD VASKERI | 22 414 | 0 |
| 6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS | 215 956 | 160 249 |
| 6613 VEDL. GRENDE-/ALLHUS/FELLESROM | 0 | 7 634 |
| 6614 EGENANDEL SKADER | 10 000 | 0 |
| 6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE | 45 610 | 44 044 |
| 6626 SKADEDYRKONTROLL | 10 627 | 9 754 |
| 6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON | 78 461 | 99 123 |
| **Sum** | **614 604** | **693 486** |

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

## Note 6 - Andre driftsutgifter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV. | 9 636 | 2 729 |
| 7420 GAVER, FRADRAGSBERETTIGET | 6 545 | 0 |
| 7440 KONTINGENT NBBL | 8 316 | 8 316 |
| 7710 KOSTNADER VEDR.STYRET | 0 | 2 216 |
| 7720 GENERALFORSAMLING | 0 | 4 243 |
| 7770 BANKOMKOSTNINGER | 2 450 | 5 078 |
| 7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE | 1 875 | 0 |
| 7790 ANDRE KOSTNADER | 29 625 | 11 134 |
| **Sum** | **58 446** | **33 715** |

## Note 7 - Disponible midler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler IB** | **3 253 229** | **3 060 403** |
| Årets resultat | 1 644 514 | 1 910 616 |
| Tilbakeføring avskrivninger | 52 186 | 52 186 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -1 582 636 | -1 769 976 |
| **B. Årets endringer i disponible midler** | **114 064** | **192 826** |
| **C. Disponible midler UB** | **3 367 293** | **3 253 229** |
| Omløpsmidler | 4 024 433 | 3 475 401 |
| - Kortsiktig gjeld | 657 139 | 222 172 |
| **Disponible midler 31.12** | **3 367 293** | **3 253 229** |

## Note 8 - Egenkapital

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Innskutt kapital | 12 600 | 12 600 |
| Annen egenkapital 01.01 | -10 121 501 | -12 032 117 |
| Årets resultat | 1 644 514 | 1 910 616 |
| **Sum egenkapital 31.12** | **-8 464 387** | **-10 108 901** |

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

## Note 9 - Anleggsmidler

| | Bygninger | Kabel Tv Anlegg | Balkonger | Snøfreser PRO ST 28 DLE | Snøfreser | Autronica alarmutstyr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 20 693 140 | 236 250 | 28 430 000 | 23 500 | 63 900 | 1 199 340 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 20 693 140 | 236 250 | 28 430 000 | 23 500 | 63 900 | 1 199 340 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 236 250 | 0 | 23 500 | 39 405 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 20 693 140 | 0 | 28 430 000 | 0 | 24 495 | 1 199 340 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 780 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 1976 | 2007 | 2014 | 2015 | 2021 | 2021 |
| Antatt levetid i år : | | 10 | | 5 | 5 | |

| | Traktor |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 394 065 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 394 065 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 88 664 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 305 400 |
| Årets avskrivninger : | 39 406 |
| Anskaffelsesår : | 2022 |
| Antatt levetid i år : | 10 |

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

## Note 10 - Pantstillelser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Bokført gjeld sikret ved pant 31.12 | 62 484 057 | 64 066 693 |
| Eiendom stilt som sikkerhet 31.12 | 50 322 481 | 50 322 481 |

## Note 11 - Pantegjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **Husbanken** |
| **Lånenummer:** | **115217218** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2015 |
| Rentesats: | 4.755 % |
| Betingelser: | Flytende nominell rente 4,705 % |
| Beregnet innfridd: | 31.12.2045 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 75 500 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 58 866 153 |
| Avdrag i perioden: | 1 582 636 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **57 283 517** |

## Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 115217218 | 4 | 581 269 | 2 325 076 |
| | 22 | 507 186 | 11 158 092 |
| | 38 | 472 994 | 17 973 772 |
| | 58 | 421 705 | 24 458 890 |
| | 4 | 341 923 | 1 367 692 |

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

Resultat og balanse med noter for KOLLEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For KOLLEN BORETTSLAG**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Rune André Sørtveit Frustøl (sign.) | 27.03.2025 |
| Styremedlem | Brynjulf Vestøl (sign.) | 27.03.2025 |
| Styremedlem | Vilde Harbak Skomedal (sign.) | 27.03.2025 |
| Styremedlem | Anne-May Johannessen (sign.) | 27.03.2025 |
| Styremedlem | Jan Arvid Berge (sign.) | 27.03.2025 |

Til generalforsamlingen i KOLLEN BORETTSLAG

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Kristiansand, 28. mars 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 60

**Signers:**

| *Name* | *Method* | *Date* |
|---|---|---|
| Henriksen, Reidar | BANKID | 2025-03-28 14:24 |

**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.

# 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 ekstraordinær generalforsamling i KOLLEN BORETTSLAG

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i KOLLEN BORETTSLAG .

**Tidspunkt:** tirsdag 25.11.2025 Kl: 18:00
**Sted:** Kollenstua.

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 ny styreleder

Styret i Kollen Borettslag kaller inn til ekstraordinær generalforsamling for å velge ny styreleder, ett nytt styremedlem og ett varamedlem (første vara).

Nåværende styreleder **Svein Drange** har måttet trekke seg som styreleder på grunn av sykdom. I tillegg har første varamedlem **Erik Rostoft** trukket seg.

Valgkomiteen, bestående av **Marilyn Jensen (leder)**, **Liv Madeleine Kristiansen** og **Arnhild Kristiansen**, foreslår følgende kandidater:

- **Styreleder:** Tormod Flem Vegge
- **Styremedlem:** Svein Drange
- **Første varamedlem:** Siri Kristin Moen

**Forslag til vedtak:** Tormod Flem Vegge velges til ny styreleder frem til neste generalforsamling.

### 2.2 Valg av styremedlem og 1 varamedlem

Se beskrivelse under sak 2.1. Dersom ett styremedlem velges som ny styreleder må det velges ett nytt styremedlem.

**Forslag til vedtak:** Svein Drange velges som styremedlem frem til neste generalforsamling.
Siri Kristin Moen velges som 1 varamedlem frem til neste generalforsamling.

## 2.3 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, org nr 935 416 779, velges til selskapets revisor.

## 2.4 Overvåkingskamera

Det er tidligere blitt montert overvåkingskameraer i garasjene og i sykkelbodene i borettslaget. Ingen av disse er satt i drift.

Kameraene ble montert etter vedtak gjort av generalforsamlingen.

Kameraovervåking i borettslag reguleres av personopplysningsloven og Datatilsynets retningslinjer. All overvåking skal varsles tydelig med skilting. Dette gjelder også kameraer som fremstår som ekte, selv om de ikke er i bruk.

For å ta kameraene i bruk kreves det flere investeringer enn selve kameraene – blant annet strømtilkobling, lagringsløsning, Wi-Fi, lovpålagt skilting og ordninger for drift og tilsyn. Totalt sett kan dette bli kostbart. I tillegg er det flere juridiske og tekniske spørsmål som må avklares.

Styret har siden kameraene ble montert fått installert smekklåser i alle søppel- og sykkelboder i Kollen. Det har ikke vært registrert hærverk eller innbrudd i sommer/ høst.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta de avgjørelser knyttet til overvåkingskameraene som styret mener er best for borettslaget, herunder å vurdere demontering av kameraene.

## 2.5 Felles tørkeskap

Hver etasje i borettslagets seks blokker har et felles tørkeskap. Skapene begynner å bli gamle, og så langt har de blitt reparert etter behov når de har gått i stykker.

På et tidspunkt vil skapene trolig måtte byttes ut. Pris per skap ligger mellom **10 000 og 15 000 kroner**.

Et alternativ kan være å fase ut skapene gradvis etter hvert som de blir defekte. Dette kan gi besparelser i fellesstrøm, siden skapene bruker mye strøm.

Styret ønsker innspill fra generalforsamlingen:

- Skal vi beholde og fortsette å reparere/erstatte skapene?
- Eller skal vi planlegge å fase dem ut?

# FULLMAKT

**Fullmakt gis til (navn):**…….

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinær generalforsamling til KOLLEN BORETTSLAG tirsdag 25.11.2025

**Fullmaktsgiver:**

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. …….....

SIGNATUR:…….....

**Leveres til møteleder**

**……**

## Regler for fullmakter:

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

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

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i KOLLEN BORETTSLAG onsdag 14.05.2025 kl. 18:00 - Kollenstuen.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Erik Rostoft og Rune André Sørtveit Frustøl er foreslått.

**Vedtak:**

Erik Rostoft og Rune André Sørtveit Frustøl ble valgt til møteledere.

### 1.2 Valg av protokollfører

Vilde Harbak Skomedal er foreslått.

**Vedtak:**

Vilde Harbak Skomedal ble valgt til protokollfører.

### 1.3 Valg av 2 til å signere protokollen

Helge Hollerud og Anne May Johannessen ble foreslått.

**Vedtak:**

Helge Hollerud og Anne May Johannessen ble valgt til å signere protokollen.

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Rune André Sørtveit Frustøl ble foreslått.

**Vedtak:**

Rune André Sørtveit Frustøl ble valgt til opptelling av stemmer.

### 1.5 Tellekorps

57 stemmeberettiget inkludert 4 fullmakter.

Generalforsamling velger 2 stk til å telle stemmer - Helge Hollerud og Anne May Johannessen ble foreslått.

**Vedtak:**

Helge Hollerud og Anne May Johannessen ble valgt.

### 1.6 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

## 2. Årsmelding

Møteleder/styreleder forteller litt om driftsåret som har vært. Styreleder forteller om både ulike oppgraderinger i borettslaget, og arbeid som er gjort. Det er et ønske om at det skal være et fin sted å bo for alle som bor i borettslaget.
Vask av fasadene i blokkene er gjennomført, og noe vil også gjøres til høsten. Oppmaling må vurderes etterhvert.

Møteleder/styreleder svarer på spørsmål underveis.
- NHK har kontrollert heisene slik som de skal, men det er fortsatt en del feil med heisene. Det er heiser av eldre type, og KONE rykker ut når styret ringer pga feil på heis. Det er dessverre en teknisk installasjon, og det vil være noe feil.

**Vedtak:**
Styrets årsmelding ble tatt til orientering

## 3. Regnskap og budsjett

Møteleder/styreleder går gjennom regnskapet.

Møteleder/styreleder forklarer hvordan TV/internett på regnskapet er tenkt.
- Økning på 129 kr skyldes at borettslaget har gått inn for at alle leiligheter med kabel boks.

Spørsmål fra forsamling:
- Disponible midler i dag er 3,3 mill.

**Vedtak:**
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

## 4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker fra eierne.

**Vedtak:**
Ingen saker fra eierne.

## 5. Saker fra styret

Ingen saker fra styret.

**Vedtak:**
Ingen saker fra styret.

Sterk oppfordring fra nåværende styre er at når det flytter inn nye eiere eller andre eiere skal pusse opp bad eller kjøkken, så bør det byttes rør i leiligheten.

## 6. Styrehonorar

**Vedtak:**
Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr 180.000,- som tidligere. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Enstemmig vedtatt.

## 7. Valg

## 7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen sin innstilling var vedlagt innkallingen til generalforsamlingen.

Valgkomiteen innstilte Svein Drange som styreleder for 2 år.

**Vedtak:**

Svein Drange velges som styreleder i 2 år.

## 7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen sin innstilling var vedlagt innkallingen til generalforsamlingen. Verv må fordeles mellom styremedlemmene.

Valgkomiteen innstilte følgende styremedlemmer:
- Julie Rasmussen Ekeland ble innstilt for 2 år.
- Jan Fredrik Simonsen ble innstilt for 2 år.
- Tormod Flem Vegge ble innstilt for 2 år.

Jan Arvid Berge er ikke på valg, og har 1 år igjen av perioden sin.

**Vedtak:**

Følgende styremedlemmer er valgt:

- Julie Rasmussen Ekeland ble valgt for 2 år.
- Jan Fredrik Simonsen ble valgt for 2 år.
- Tormod Flem Vegge ble valgt for 2 år.

Jan Arvid Berge er ikke på valg, og har 1 år igjen av perioden sin.

## 7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen sin innstilling var vedlagt innkallingen til generalforsamlingen.

Valgkomiteen innstilte følgende:
- 1. vara – Erik Rostoft velges for 1 år.
- 2. vara – Blerim Surdulli velges for 1 år.

**Vedtak:**

Følgende varamedlemmer er valgt:

1. vara – Erik Rostoft valgt for 1 år.
2. vara – Blerim Surdulli valgt for 1 år.

## 7.4 Valg av valgkomite

Nåværende valgkomite innstiller følgende:

Inger Marilyn Jensen for 1 år.

Liv Madeleine Kristiansen for 1 år.

Arnhild Kristiansen foreslås under generalforsamlingen.

**Vedtak:**
Følgende ble valgt til valgkomite:

Inger Marilyn Jensen ble valgt for 1 år, og går inn som leder av valgkomiteen.

Liv Madeleine Kristiansen ble valgt for 1 år.

Arnhild Kristiansen ble valgt for 1 år.

# Protokoll for KOLLEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Rune André Sørtveit Frustøl (sign.) | 14.05.2025 |
| Sekretær | Vilde Harbak Skomedal (sign.) | 14.05.2025 |
| Protokollvitne | Anne-May Johannessen (sign.) | 14.05.2025 |
| Protokollvitne | Helge Arild Hollerud (sign.) | 14.05.2025 |

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i KOLLEN BORETTSLAG tirsdag 25.11.2025 kl. 18:00 - Kollenstua.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Tormod Flem Vegge** foreslås valgt som møteleder.

**Vedtak:**

**Tormod Flem Vegge** velges som møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Jan Arvid Berge** og **Tormod Flem Vegge** foreslås valgt som protokollførere.

**Vedtak:**

**Jan Arvid Berge og Tormod Flem Vegge** velges som protokollførere.

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

**Hallgerd Skarpeid** foreslås som den som skal signere protokollen sammen med møteleder.

**Vedtak:**

**Hallgerd Skarpeid** velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Hun må signere med ektemannens navn, **Karl Erik Skarpeid**, ettersom han er registrert som hjemmelshaver.

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

**Tilstedeværende:** 37

**Fullmakter:** 8

**Ann-Mari Mortensen** foreslås som den som skal telle stemmer ved en eventuell avstemning.

**Vedtak:**

**Ann-Mari Mortensen** velges som den som skal telle stemmer ved en eventuell avstemning.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og dagsorden.

## 2. Saker fra styret

## 2.1 Valg av ny styreleder

Styret i Kollen Borettslag kaller inn til ekstraordinær generalforsamling for å velge ny styreleder, ett nytt styremedlem og ett varamedlem (første vara).

Nåværende styreleder **Svein Drange** har måttet trekke seg som styreleder på grunn av sykdom. I tillegg har første varamedlem **Erik Rostoft** trukket seg.

Valgkomiteen, bestående av **Marilyn Jensen (leder)**, **Liv Madeleine Kristiansen** og **Arnhild Kristiansen**, foreslår følgende kandidater:

- **Styreleder:** Tormod Flem Vegge
- **Styremedlem:** Svein Drange
- **Første varamedlem:** Siri Kristin Moen

**Vedtak:**

**Tormod Flem Vegge** velges til ny styreleder frem til neste generalforsamling.

## 2.2 Valg av styremedlem og 1 varamedlem

Se beskrivelse under sak 2.1. Dersom ett styremedlem velges som ny styreleder må det velges ett nytt styremedlem.

**Vedtak:**

**Svein Drange** velges som styremedlem frem til neste generalforsamling.
**Siri Kristin Moen** velges som 1 varamedlem frem til neste generalforsamling.

## 2.3 Valg av revisor

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

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

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

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

**Vedtak:**

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

## 2.4 Overvåkingskamera

Det er tidligere blitt montert overvåkingskameraer i garasjene og i sykkelbodene i borettslaget. Ingen av disse er satt i drift.

Kameraene ble montert etter vedtak gjort av generalforsamlingen.

Kameraovervåking i borettslag reguleres av personopplysningsloven og Datatilsynets retningslinjer. All overvåking skal varsles tydelig med skilting. Dette gjelder også kameraer som fremstår som ekte, selv om de ikke er i bruk.

For å ta kameraene i bruk kreves det flere investeringer enn selve kameraene – blant annet strømtilkobling, lagringsløsning, Wi-Fi, lovpålagt skilting og ordninger for drift og tilsyn. Totalt sett kan dette bli kostbart. I tillegg er det flere juridiske og tekniske spørsmål som må avklares.

Styret har siden kameraene ble montert fått installert smekklåser i alle søppel- og sykkelboder i Kollen. Det har ikke vært registrert hærverk eller innbrudd i sommer/høst.

**Vedtak:**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta de avgjørelser knyttet til overvåkingskameraene som styret mener er best for borettslaget, herunder å vurdere demontering av kameraene.

## 2.5 Felles tørkeskap

Hver etasje i borettslagets seks blokker har et felles tørkeskap. Skapene begynner å bli gamle, og så langt har de blitt reparert etter behov når de har gått i stykker.

På et tidspunkt vil skapene trolig måtte byttes ut. Pris per skap ligger mellom **10 000 og 15 000 kroner**.

Et alternativ kan være å fase ut skapene gradvis etter hvert som de blir defekte. Dette kan gi besparelser i fellesstrøm, siden skapene bruker mye strøm.

**Styret ønsker *innspill* fra generalforsamlingen:**

- Skal vi beholde og fortsette å reparere/erstatte skapene?
- Eller skal vi planlegge å fase dem ut?

**Vedtak:**

Det fattes ikke noe vedtak under dette punktet. Styret ønsket kun innspill for å danne seg et tydeligere bilde av hva beboerne mener om videre drift eller eventuell utfasing av tørkeskap.

# Protokoll ekstraordinært møte for KOLLEN BORETTSLAG

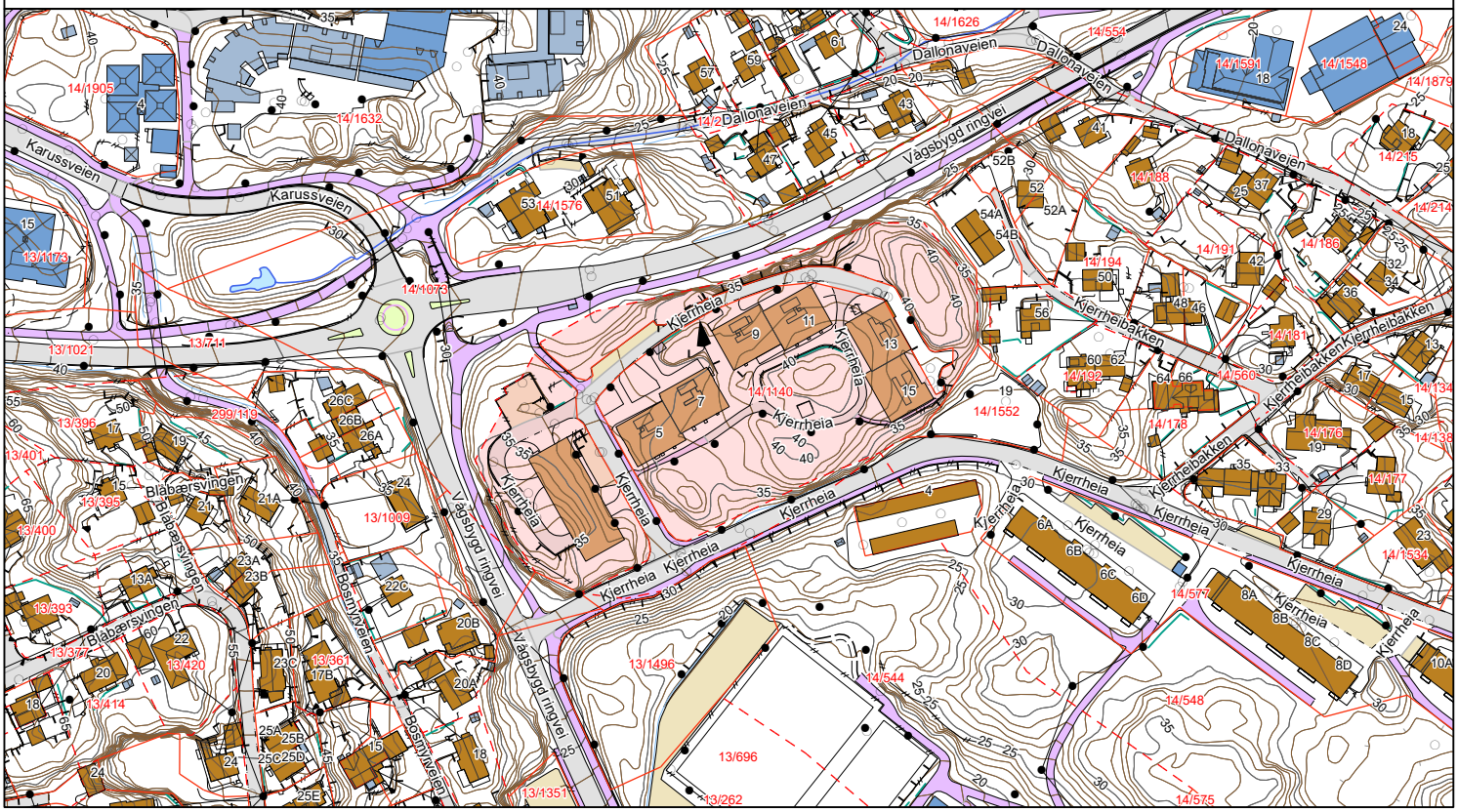
Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Tormod Flem Vegge (sign.) | 27.11.2025 |
| Sekretær | Jan Arvid Berge (sign.) | 27.11.2025 |
| Protokollvitne | Karl Erik Skarpeid (sign.) | 27.11.2025 |
| Protokollvitne | Tormod Flem Vegge (sign.) | 27.11.2025 |

# Oversiktskart

Adresse: **Kjerrheia 15, 4621 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/14/1140/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 14208 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.04.2026



# Matrikkelkart

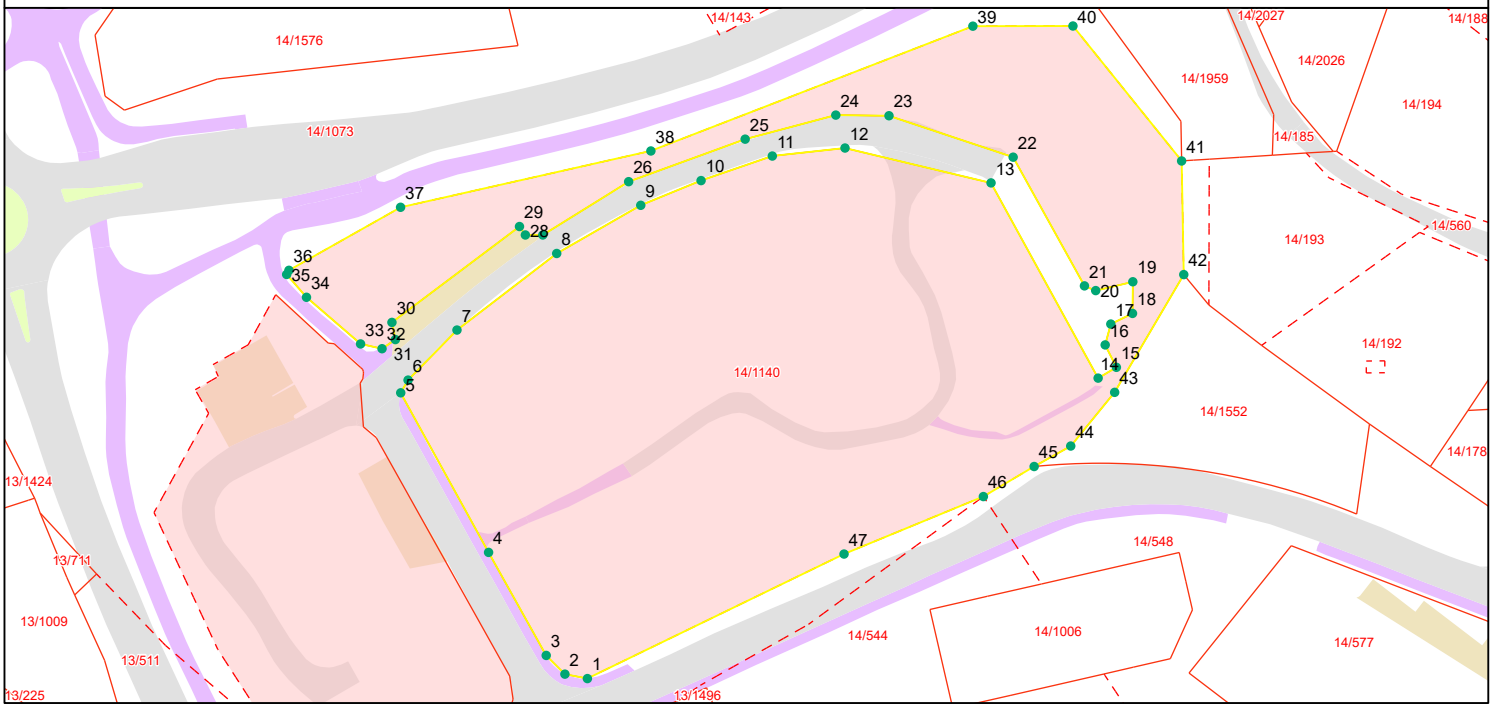
Adresse: **Kjerrheia 15, 4621 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/14/1140/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 10826 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.04.2026

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: 10826 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6443365.25 | 438301.82 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 4.29 | 0 |
| 2 | 6443366.08 | 438297.62 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 4.95 | 0 |
| 3 | 6443369.58 | 438294.13 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 22.12 | 0 |
| 4 | 6443388.85 | 438283.37 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 34.12 | 0 |
| 5 | 6443418.69 | 438266.97 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 2.75 | 0 |
| 6 | 6443421.07 | 438268.34 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 13.1 | 0 |
| 7 | 6443430.43 | 438277.47 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 23.54 | 0 |
| 8 | 6443444.75 | 438296.09 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 18.13 | 0 |
| 9 | 6443453.76 | 438311.78 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 12.2 | 0 |
| 10 | 6443458.38 | 438323.04 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 14.1 | 0 |
| 11 | 6443462.97 | 438336.34 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 13.68 | 0 |
| 12 | 6443464.47 | 438349.91 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 28.09 | 0 |
| 13 | 6443457.95 | 438377.17 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 41.71 | 0 |
| 14 | 6443421.44 | 438397.16 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 3.97 | 0 |
| 15 | 6443423.46 | 438400.57 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 4.69 | 0 |
| 16 | 6443427.65 | 438398.48 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 4.05 | 0 |
| 17 | 6443431.55 | 438399.53 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 4.52 | 0 |
| 18 | 6443433.54 | 438403.58 | Fjell | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 5.93 | 0 |
| 19 | 6443439.46 | 438403.64 | Fjell | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 7.14 | 0 |
| 20 | 6443437.81 | 438396.71 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 2.28 | 0 |
| 21 | 6443438.69 | 438394.61 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 27.56 | 0 |
| 22 | 6443462.76 | 438381.3 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 24.49 | 0 |
| 23 | 6443470.51 | 438358.12 | Annen terrengdetalj | Gjerdestolpe | GPS Fasemåling RTK | 10 | 9.95 | 0 |
| 24 | 6443470.63 | 438348.19 | Annen terrengdetalj | Gjerdestolpe | GPS Fasemåling RTK | 10 | 17.54 | 0 |
| 25 | 6443466.13 | 438331.27 | Annen terrengdetalj | Gjerdestolpe | GPS Fasemåling RTK | 10 | 23.21 | 0 |
| 26 | 6443458.18 | 438309.52 | Annen terrengdetalj | Gjerdestolpe | GPS Fasemåling RTK | 10 | 18.92 | 0 |
| 27 | 6443448.21 | 438293.49 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 3.26 | 0 |
| 28 | 6443448.21 | 438290.24 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 1.93 | 0 |
| 29 | 6443449.79 | 438289.14 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 29.87 | 0 |
| 30 | 6443431.86 | 438265.33 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 3.28 | 0 |

# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 10826 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 31 | 6443428.65 | 438265.97 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 3.03 | 0 |
| 32 | 6443426.94 | 438263.48 | Annen terrengdetalj | Asfaltspiker | GPS Fasemåling RTK | 10 | 4.11 | 0 |
| 33 | 6443427.83 | 438259.47 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 13.37 | 0 |
| 34 | 6443436.56 | 438249.38 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 5.66 | 0 |
| 35 | 6443440.83 | 438245.68 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0.88 | 0 |
| 36 | 6443441.6 | 438246.1 | Ikke spesifisert | Umerket | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | 23.99 | 0 |
| 37 | 6443453.39 | 438266.94 | Ikke spesifisert | Umerket | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | 48 | 0 |
| 38 | 6443463.92 | 438313.67 | Ikke spesifisert | Umerket | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | 64.62 | 0 |
| 39 | 6443487.26 | 438373.78 | Ikke spesifisert | Umerket | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | 18.72 | 0 |
| 40 | 6443487.29 | 438392.46 | Ikke spesifisert | Umerket | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | 32.45 | 0 |
| 41 | 6443462.05 | 438412.75 | Fjell | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 21.3 | 0 |
| 42 | 6443440.8 | 438413.15 | Fjell | Offentlig godkjent grensemerke | Totalstasjon | 10 | 25.57 | 0 |
| 43 | 6443418.78 | 438400.25 | Fjell | Offentlig godkjent grensemerke | Totalstasjon | 10 | 12.99 | 0 |
| 44 | 6443408.74 | 438392.05 | Fjell | Offentlig godkjent grensemerke | Totalstasjon | 10 | 7.85 | 0 |
| 45 | 6443404.91 | 438385.22 | Ikke spesifisert | Umerket | Totalstasjon | 10 | 11.04 | 0 |
| 46 | 6443399.29 | 438375.74 | Ikke spesifisert | Hushjørne | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | 28.2 | 0 |
| 47 | 6443388.54 | 438349.73 | Ikke spesifisert | Umerket | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | 53.38 | 0 |

# Matrikkelkart

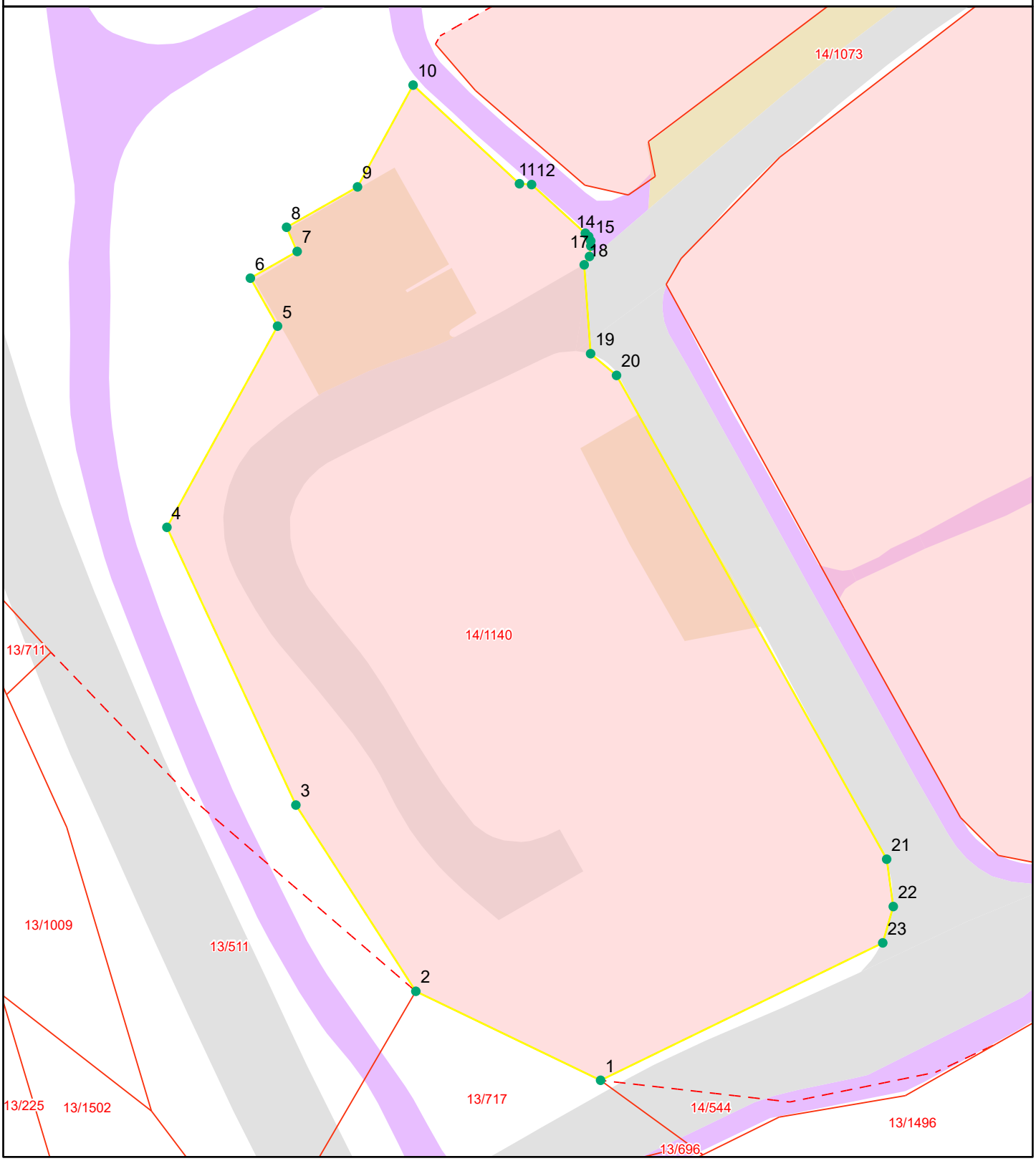
Adresse: **Kjerrheia 15, 4621 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/14/1140/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 3382 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.04.2026

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: 3382 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6443345.36 | 438260.92 | Fjell | Bolt | Totalstasjon | 10 | 18.96 | 0 |
| 2 | 6443353.56 | 438243.87 | Fjell | Bolt | Totalstasjon | 10 | 20.46 | 0 |
| 3 | 6443370.72 | 438232.8 | Ikke spesifisert | Umerket | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | 28.28 | 0 |
| 4 | 6443396.31 | 438220.9 | Ikke spesifisert | Umerket | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | 21.21 | 0 |
| 5 | 6443414.85 | 438231.11 | Ikke spesifisert | Umerket | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | 5.09 | 0 |
| 6 | 6443419.27 | 438228.6 | Ikke spesifisert | Umerket | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | 4.98 | 0 |
| 7 | 6443421.73 | 438232.92 | Ikke spesifisert | Umerket | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | 2.44 | 0 |
| 8 | 6443423.96 | 438231.94 | Ikke spesifisert | Umerket | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | 7.55 | 0 |
| 9 | 6443427.68 | 438238.49 | Ikke spesifisert | Umerket | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | 10.71 | 0 |
| 10 | 6443437.06 | 438243.62 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 13.41 | 0 |
| 11 | 6443427.97 | 438253.43 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 1.12 | 0 |
| 12 | 6443427.89 | 438254.55 | Annen terrengdetalj | Annen detalj | GPS Fasemåling RTK | 10 | 6.7 | 0 |
| 13 | 6443423.41 | 438259.51 | Annen terrengdetalj | Annen detalj | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0.43 | 0 |
| 14 | 6443423.11 | 438259.82 | Annen terrengdetalj | Annen detalj | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0.45 | 0 |
| 15 | 6443422.7 | 438260.01 | Annen terrengdetalj | Annen detalj | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0.47 | 0 |
| 16 | 6443422.23 | 438260.02 | Annen terrengdetalj | Annen detalj | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0.97 | 0 |
| 17 | 6443421.27 | 438259.9 | Ikke spesifisert | Asfaltspiker | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0.91 | 0 |
| 18 | 6443420.5 | 438259.41 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 8.23 | 0 |
| 19 | 6443412.31 | 438260 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 3.12 | 0 |
| 20 | 6443410.31 | 438262.39 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 51.18 | 0 |
| 21 | 6443365.73 | 438287.32 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 4.41 | 0 |
| 22 | 6443361.37 | 438287.93 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 3.49 | 0 |
| 23 | 6443358.02 | 438286.96 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 29.01 | 0 |

# KARTUTSKRIFT

**INNBYGGERTORG:** Tlf.: 38 07 50 00

**Område:** Kjerrheia 15

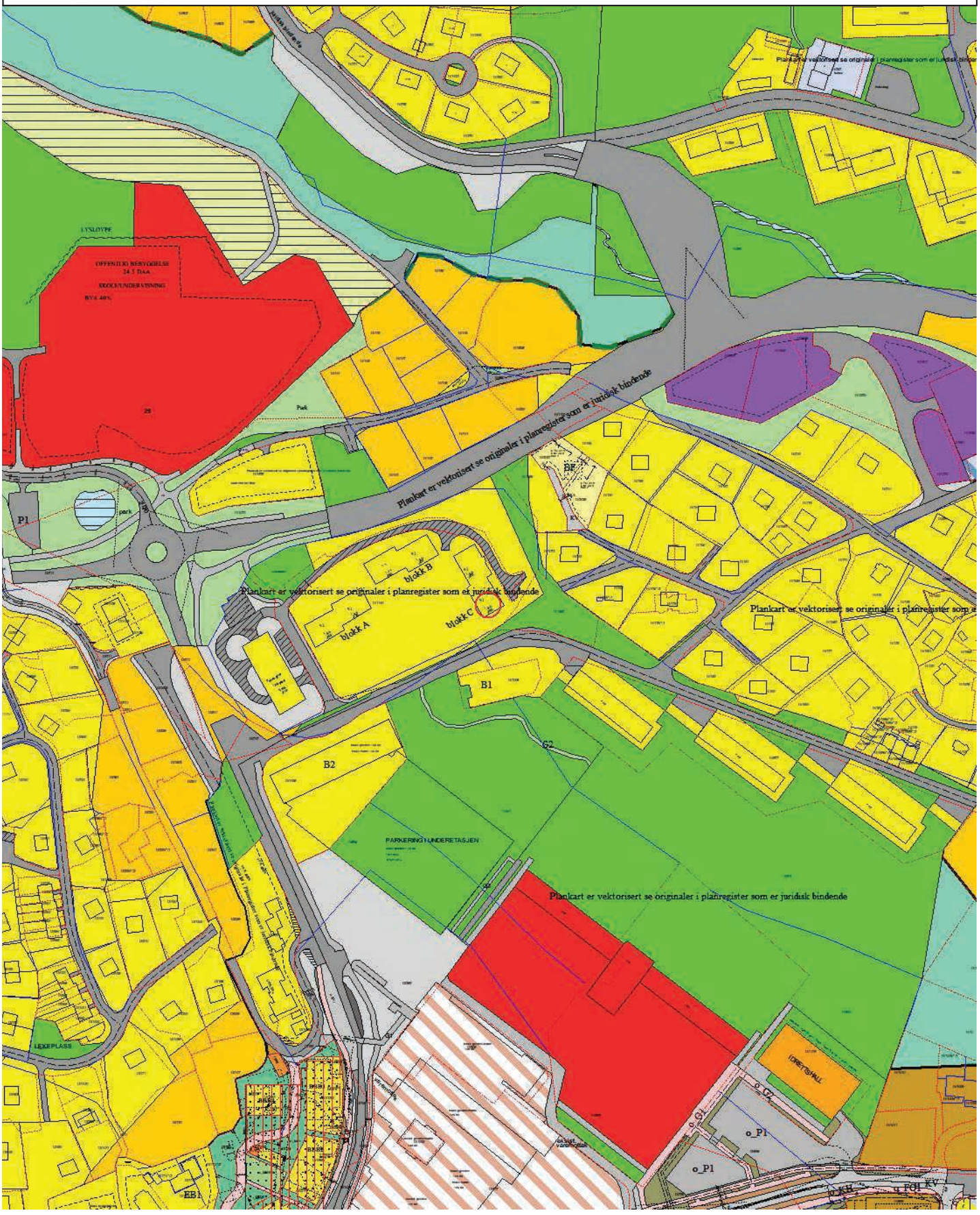
**Dato:** 14.04.2026

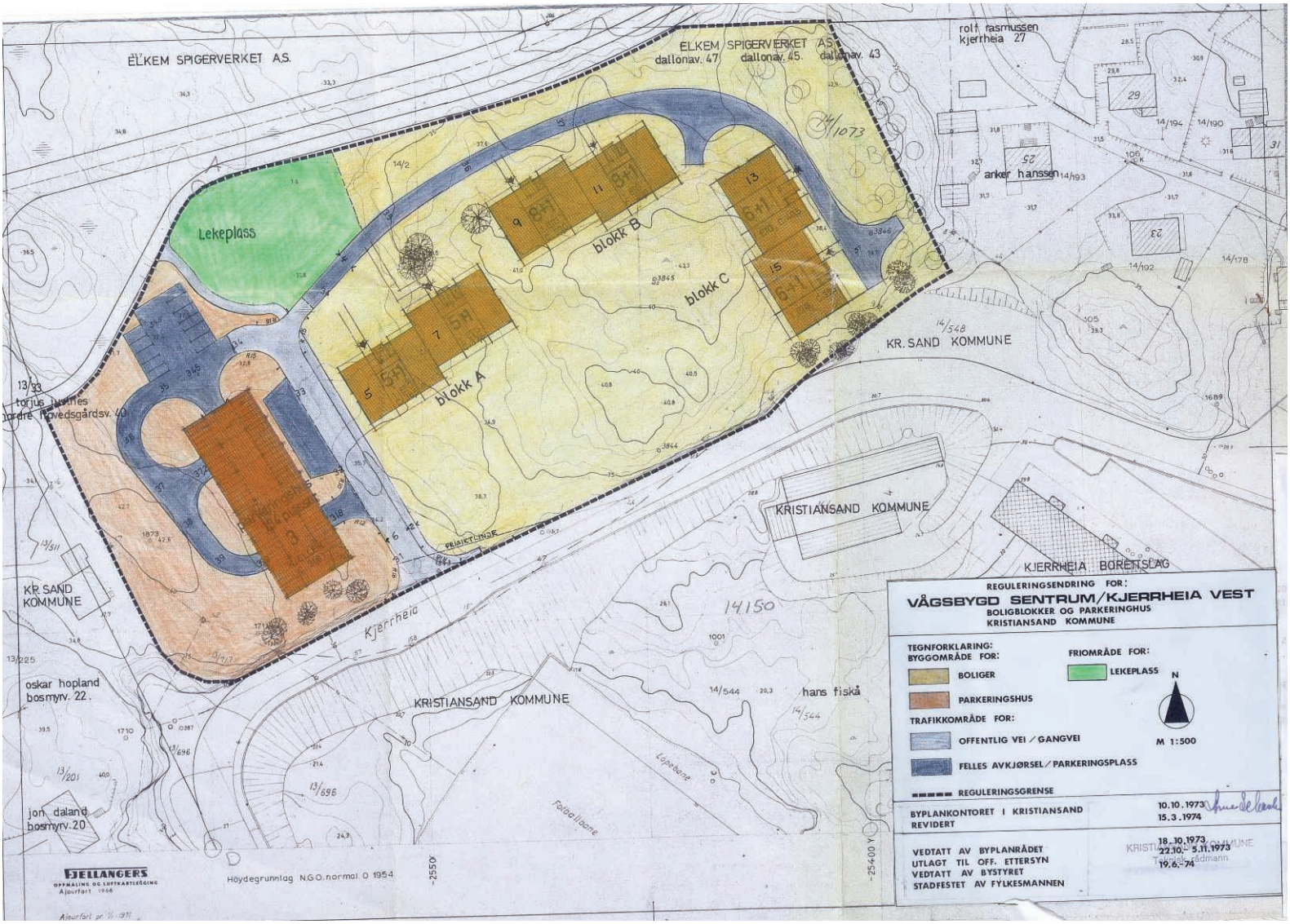
**Målestokk:** 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

**Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.**

**Koordinatsystem: Euref89 Sone32**




ELKEM SPIGERVERKET A.S.
ELKEM SPIGERVERKET A.S
dallonav. 47
dallonav. 45.
dallonav. 43
rolf rasmussen
kjerrheia 27
arker hanssen
Lekeplass
blokk A
blokk B
blokk C
KR. SAND KOMMUNE
KRISTIANSAND KOMMUNE
KJERRHEIA BORETTSLAG
KR SAND KOMMUNE
oskar hopland
bosmyrv. 22.
jon daland
bosmyrv. 20
hans fiskå
torjus knutes
Kjerrheia
Løpebane
Fotballbane
FELLESTRASE
REGULERINGSENDRING FOR:
VÅGSBYGD SENTRUM/KJERRHEIA VEST
BOLIGBLOKKER OG PARKERINGHUS
KRISTIANSAND KOMMUNE
TEGNFORKLARING:
BYGGOMRÅDE FOR:
BOLIGER
PARKERINGSHUS
FRIOMRÅDE FOR:
LEKEPLASS
TRAFIKKOMRÅDE FOR:
OFFENTLIG VEI / GANGVEI
FELLES AVKJØRSEL / PARKERINGSPLASS
REGULERINGSGRENSE
N
M 1:500
BYPLANKONTORET I KRISTIANSAND 10.10.1973
REVIDERT 15.3.1974
VEDTATT AV BYPLANRÅDET 18.10.1973
UTLAGT TIL OFF. ETTERSYN 22.10.- 5.11.1973
VEDTATT AV BYSTYRET 19.6.-74
STADFESTET AV FYLKESMANNEN
FJELLANGERS
Høydegrunnlag N.G.O. normal 0 1954

# 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.