PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

SVARTTJØNNVEIEN 12

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

NITO

Svarttjønnveien 12 , 4615
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 1282

Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 12.01.2026 **Rapportdato:** 09.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20127-1934 **Referansenummer:** JD1538

Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad **Takstingeniør:** Torleif Fjellestad **Vår ref:** Synne Sofie Solveigsdatter

NITO

MESTER

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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Nyere vinduer av pvc som er blitt byttet i senere tid. Eldre stort vindu i stue er funnet i bra stand ut fra alder.
Det må nevnes at vinduer er et felles ansvar i borettslaget.
Nyere slett hoveddør av type B-30. Eldre balkongdør med høy brystning til inneglasset balkong trenger vanlig normalt vedlikehold.
Nyere innglasset element balkong trenger normalt vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Furugulv.
Himling: Mate himlingsplater og malt betong med struktur.
Vegger: Tapet.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av betongdekke med overliggende furugulv. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (boenheter)
Eldre mursteinspipe som blir benyttet av flere boenheter.
Nyere vedovn er blitt installert. Ingen informasjon om borettslaget har utført noen form for piperehabltering.
Eldre finerdører som er blitt malt og en nyere dør til bad/vaskerom av type formpresset slett hvit.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Veggene har fliser og malte himlingsplater.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Sluk er blitt byttet i samband med oppgraderingen av rommet og det er smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon av rommet ved hjelp av en mindre lufteventil til en felles luftesjakt.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murvegger mot tilstøttende rom i våtsoner)
Det ble foretatt fuktsøk i dusjhjørne og andre våtsoner ved hjelp av en fuktighetsindikator uten å få noen unormale utslag.

KJØKKEN Gå til side

Furugulv, tapet,, malte himlingsplater og våtromsplater over kjøkkenbenken.
Nyere innredning med stor spegel i fronter.
Det er kjøkkenventilator med dirkte avtrekk ut av veggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og noe nyere plastrør på bad/vaskerom.
Er foretatt rørfornying.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i hjørne av kjøkkenbenken.
Eldre sikringsskap med skrusikringer er plassert i fellesgangen. Er foretatt noen oppgraderinger av anlegget i samband med oppgraderinger av bad/vaskerom og kjøkken.

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

Ingen vesentlige avvik ble registrert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

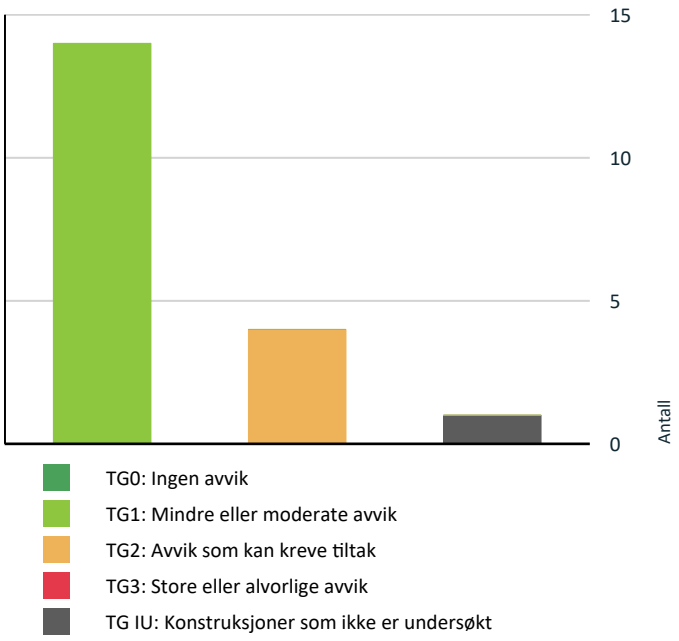
Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1958

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Nyere vinduer av pvc som er blitt byttet i senere tid. Eldre stort vindu i stue er funnet i bra stand ut fra alder.
Det må nevnes at vinduer er et felles ansvar i borettslaget.

TG 1 Dører

Nyere slett hoveddør av type B-30. Eldre balkongdør med høy brystning til inneglasset balkong trenger vanlig normalt vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nyere innglasset element balkong trenger normalt vedlikehold.



Deler av inneglasset balkong

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Furugulv.

Tilstandsrapport

Himling: Mate himlingsplater og malt betong med struktur.
Vegger: Tapet.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke med overliggende furugulv. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (boenheter)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ble registrert en god del "knirk" i furugulvene flere plasser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak må vurderes.

TG 1 Pipe og ildsted

Eldre mursteinspipe som blir benyttet av flere boenheter.
Nyere vedovn er blitt installert. Ingen informasjon om borettslaget har utført noen form for piperehabltering.



Vedovn i stue.

TG 1 Innvendige dører

Eldre finerdører som er blitt malt og en nyere dør til bad/vaskerom av type formpresset slett hvit.

VÅTROM

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Silikonfuge har også åpnet seg noe i overgang gulv og vegg i dusjhjørne. Svertesopp har nok mye med mangel på tilfredstillende ventilasjon av rommet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport



Silikonfuge har åpnet seg noe i dusjhjørne.



Noe svertesopp på silikonfuger i dusjhjørne.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk er blitt byttet i samband med oppgraderingen av rommet og det er smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk i dusjhjørne.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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



Innredning.

Tilstandsrapport

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon av rommet ved hjelp av en mindre lufteventil til en felles luftesjakt.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Det er avvik:

Ventillokket tar i taklist, som gjør at det kun blir en minimal åpning.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Tiltak:

Det må lages en utsparing i taklist.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murvegger mot tilstøttende rom i våtsoner)
Det ble foretatt fuktsøk i dusjhjørne og andre våtsoner ved hjelp av en fuktighetsindikator uten å få noen unormale utslag.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ANDRE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Furugulv, tapet,, malte himlingsplater og våtromsplater over kjøkkenbenken.
Nyere innredning med stor spegel i fronter.



Deler av innredningen.

ANDRE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med dirkte avtrekk ut av veggen.

Tilstandsrapport



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og noe nyere plastrør på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder eldre kobberrør.

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



Deler av kobberrør i kjøkkenbenken.



Kobblinger av plastrør ved siden av toalett.

TG 1 Avløpsrør

Skal ha blitt utført rørfornying i hele borettslaget i juni 2022.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i hjørne av kjøkkenbenken.

Tilstandsrapport



Nyere bereder i hjkørne av kjøkkenbenke

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.

Eldre sikringsskap med skrusikringer er plassert i fellesgangen. Er foretatt noen oppgraderinger av anlegget i samband med oppgraderinger av bad/vaskerom og kjøkken.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Noen mindre arbeider

Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskapet er plassert i fellesgangen.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad
Rådhusgt 21B
4614 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

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.

Ingen vesentlige avvik ble registrert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

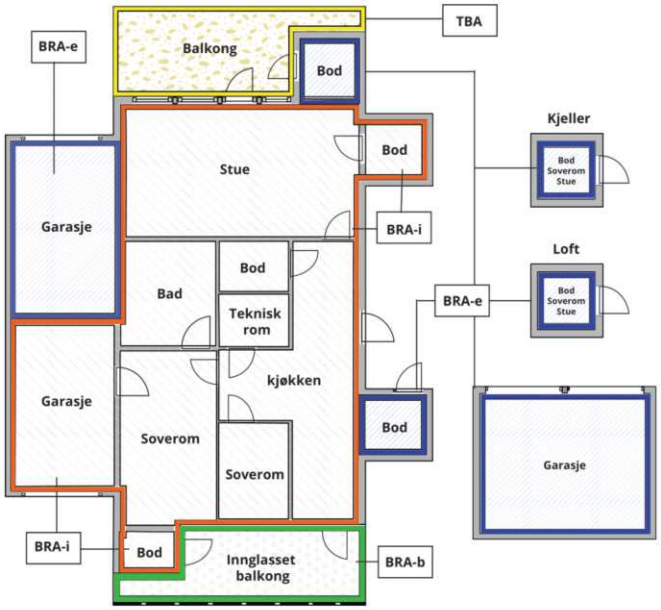
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)**
Andre	67		9	76	
Kjeller		5		5	
SUM	**67**	**5**	**9**		
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Andre	Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Mathias P. Bue	Leietaker

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1282		0	3832.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Svarttjønnveien 12

Hjemmelshaver
Svarttjønnveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG	954700909			Wroldsen Jørn, Solveigsdatter Synne Sofie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
43

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	25.11.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.02.1956	Plantegning.	Gjennomgått	1	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	10.03.2022	Utført av undertegnende.	Gjennomgått	15	Nei
Egenerklæring	06.02.2026		Gjennomgått	5	Nei

Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad
Rådhusgt 21B
4614 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

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.
131250600

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Synne Sofie Solveigsdatter	Jørn Wroldsen

Gateadresse
Svarttjønnveien 12

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4615

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 11

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: 131250600

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av servant med skap på bad.
Arbeid utført av	Kristiansand VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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 faglært
Beskrivelse	Utført rørfornying i hele borettslaget juni.2022. "Rehabilitering av bunnledninger"
Arbeid utført av	TT-teknikk

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

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

Beskrivelse	Observert på bad i starten av 2023. Kontaktet anticimex etter oppfordring fra styret samt plassering av limfeller over 4 uker. Prøvene kom tilbake negative.

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	montering av belysning i walk-in closet samt en stikkontakt i gangen ved inngangsparti.
Arbeid utført av	Flekkerøy elektro

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

Beskrivelse	02.06.2025. Utført av Rejlers Elsikkerhet AS, Glitre nett AS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2 enheter fordelt på borettslaget. En på blokk nr.12 og en på nr.16

Document reference: 131250600

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	For vedlikehold av blokkene ble det utført taktekking august 2024 av firma.
Arbeid utført av	byggmester per otto ingebretsen as

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

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

Beskrivelse	Tidligere observert mus i kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250600

Tilleggskommentar

Kjøkken ble bygget i 2015 av sørlandskjøkken AS. Kjøleskap ble byttet i 2024 av Rolfs elektro, samt induksjon platetopp i 2023.

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: 131250600

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synne Sofie Solveigsdatter	8c5d812bf40c3273a6d81c94579ae734ed0f2cf1	06.02.2026 17:58:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Wroldsen	29fe05eafd2e3bb5ab67a44cab43f3184672d341	03.02.2026 09:57:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250600

→ 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 SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

Org nr. 954700909, tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag først vedtatt på generalforsamling den 08.april 1986, endret den 14.april 2010. På generalforsamlingen 29.april 2014 ble det vedtatt å oppdatere vedtektene vedrørende tilknytningen som nå er Sørlandet Boligbyggelag. Ellers ingen endringer foretatt. Opprinnelig ordlyd:

Vedtektene trer i kraft tidligst 01.januar 2005 eller når ny lov om borettslag i følge Odelstings prop.nr. 30 trer i kraft. Loven trådte i kraft 15.august 2005 og disse vedtektene trådte i kraft fra samme dato.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Svarttjønnveien 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 for tiden 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 andre 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 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og 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 borettslagslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som brukeroverlating vis en eller flere av sameierne ikke bor i borettslaget, jfr. 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 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 husstandsmedlem overtar andelene etter bestemmelsene i husstandsfelleskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget kan 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, jfr. 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 ansenitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i byggelaget 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 kungjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller annen egnet måte.

4. BORETT OG BRUKEROVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker a 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 utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer og nødvendig utskiftning av thermoruter.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning i 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 innsekter 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, jfr. 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 utskiftning 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 utskiftning. 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, jfr. borettslagslovens § 5-16

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, jfr. 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 eiendommens 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. 10.

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 med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksfør 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, jfr. 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 frem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

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

(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 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 om 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 styreleder 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 INNHABILITET. TAUSHETSPLIT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingene 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 noen 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 BORETTSLOVEN

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, jfr. 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 6. juni 2003 nr. 39 jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER/BOINFORMASJON

Disse husordensreglene gjelder for andelseieren og alle i dennes husstand som bor i Svarttjønnveien Borettslag. Husordensreglene gjelder også for dem som gir bruksoverlating av sin leilighet i borettslaget og alle i dennes husstand.

Det er andelseiers plikt å informere beboerne om innholdet i disse reglene.
Ut over dette er hver enkelt beboers plikt at reglene blir etterfulgt.

Disse husordensreglene ble først vedtatt av generalforsamlingen 27. mars 2003, og har senere blitt justert flere ganger, senest på generalforsamlingen 28. mai 2020.

1. **Private eiendeler**
   Båter/ski etc. skal ikke plasseres i eller på borettslagets trappoppganger/fellesareal (inne eller ute). Sykler og barnevogner kan plasseres i «bomberom» og ved utendørs sykkeloppstillingsplass.

2. **Regler om ro i leiligheten**
   Det skal være alminnelig ro i leilighetene i tiden mellom 23:00 og 07:00. Banking, boring og øving på musikkinstrumenter må ikke forekomme på søn- og helligdager samt offentlige fridager. På vanlige hverdager bør disse aktivitetene holdes til et minimum, og kun i tiden mellom 08.00 og 20.00. Ved spesielle anledninger kan disse tidspunktene avvikes. Beboerne skal da informeres om dette ved bruk av informasjonstavle.
   Ytterdørene skal til en hver tid være låst.

3. **Søppel**
   All søppel skal kildesorteres/pakkes korrekt og kastes i egnet søppeldunk.
   Grønn søppeldunk = Papir og papp. Plastavfall henges på dunkene i egne plastsekker ved tømming.
   Brun søppeldunk = Matavfall
   Rød søppeldunk = Batterier/Spesialavfall
   Grå søppeldunk = Annet avfall
   Burgunder (lokk) søppeldunk = Glass- og metallavfall
   For avfall til grønn dunk skal papp/kartong rives/brettes slik at det tar minst mulig plass.
   Feil sortering kan bli påtalt og er brudd på husordensreglene.

4. **Fellesvaskeri**
   a. Fellesvaskeriene kan kun benyttes av borettslagets beboere
   b. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere.
   c. Vaskeriet/tørkestativet disponeres kun av den som har reservert tid for dette.
   d. Vaskemaskiner/tørketromler og liknende må brukes i.h.t. bruksanvisningene. Den enkelte blokk kan bli enig om andre fordelingsmåter for vasketidene innenfor åpningstidene. Brukerne kan bli stilt til økonomisk ansvar ved skader.
   e. **Vaskeriets åpningstider er:**

Mandag – Fredag	07:00 til 22:00
Lørdag	07:00 til 18:00
Søndag	Stengt

   Kun beboere som har tegnet spesiell avtale med borettslaget har adgang og bruksrett til vaskeriene. Disse belastes automatisk med et fast beløp som inkorporeres i de månedlige felleskostnadene. Fysisk tilgang til vaskeriene oppnås ved å åpne et nøkkelskap med kode. Det er kun de som har tegnet avtale som kjenner koden, og de har med sin underskrift bekreftet ikke å røpe koden til andre som ikke har inngått den samme bruksavtalen.
   f. Den som har benyttet vaskeriet plikter etter bruk å forlate dette rent/ryddig og i god stand. Ved feil på maskinene/utstyret skal et av styremedlemmene, fortrinnsvis styreleder informeres. Det er kun styreleder eller den vedkommende har bemyndiget som kan bestille servicereparatør.

5. **Brannvern materiell**

Andelseier er ansvarlig for at påkrevd brannslukningsutstyr og røkvarsler til en hver tid er på plass i leiligheten og er i funksjonell tilstand. Andelseier er også ansvarlig for at utstyret oppfyller de nasjonale kvalitetskrav som gjelder for dette utstyret.

6. **Bruksoverlating**

Bruksoverlating av leiligheten er ikke tillatt uten styrets skriftlige godkjenning. Ved søknad må det oppgis årsak og tidspunkt fra og til. Søknaden sendes i god tid. Det presiseres at leier på vegne av andelseier er ansvarlig for å stille på dugnader og andre tiltak som pålegges av styret eller generalforsamlingen. Leieren skal formelt godkjennes av styret.

7. **Lufting og risting av tepper etc.**

Lufting og risting av tepper/sengetøy etc. fra balkongene/vinduene må ikke forekomme. Lufting fra fellesareal i kjeller og på loft må kun skje via luftespalter i vinduene og gjennom vinduer som har netting.

8. **TV og bredbånd**

Borettslaget har inngått kollektiv avtale med Get om levering av TV og bredbånd signaler til samtlige leiligheter. Ved eventuelle feil på mottakersignalene skal Get kontaktes direkte av beboer. Der er kun i et tenkt tilfelle at samme feil skulle oppstå samtidig hos flere husstander i samme blokk at et av styremedlemmene, fortrinnsvis styreleder skal underrettes.

9. **Parkering**

Det følger ikke med biloppstillingsplass ved salg/endring av eierforhold i borettslaget. Plasser som ligger på borettslagets eiendom, dvs. nærmest blokkene, tildeles etter ansiennitetsprinsippet regnet fra innflyttingsdato, og da kun til beboere som disponerer bil. Det forventes at beboerne i hver blokk internt kjenner til ansienniteten i blokken, og at rettferdig tildeling derfor kan ordnes internt.

Parkeringsbestemmelser.

1. Borettslagets plasser kan merkes/nummeres hvis ønskelig i den enkelte blokk.
2. Plassene fordeles slik at hver blokk får tilnærmet likt antall plasser avhengig av terrenget.
3. Hver blokk fordeler plassene internt etter ansiennitetsprinsippet. (Ansiennitet i henhold til innflyttingsdato).
4. Det er kun de beboere som disponerer en bil som har rett til å få tildelt egen plass.
5. Det tildeles kun *en* plass per leilighet.
6. Dersom en tildelt plass ikke er i bruk over et tidsrom på 4 måneder, eller at bruken ikke tilsvarer mer enn 1 måned over et tidsrom på 4 måneder, skal plassen tildeles neste mann på ansiennitetslisten.
7. Tildelte plasser følger ikke automatisk leiligheten ved salg, men følger ansiennitetsprinsippet.
8. Dersom det skulle oppstå en situasjon der en blokk får et «overskudd» av parkeringsplasser, så er det borettslagets styre som skal ta stilling til hvordan disse bør disponeres.
9. Dersom det oppstår «tvister» vedrørende tildelingen, eller det oppstår uenighet vedrørende disse oppmerkede parkeringsplassene, forbeholder styret seg retten til å ha den endelige myndighet og bestemmelsesrett.

10. **Husdyr**

Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for beboerne.

11. **Ledninger/kabler langs fasaden**

Det er ikke tillatt å henge ledninger/kabler ned langs fasadene fra balkonger eller vinduer. Unntak kan være et enkelttilfelle, eksempelvis for å støvsuge en bil innvendig.

12.Felling av trær

Felling av trær må ikke gjøres uten tillatelse fra styret.

13.Vedlikehold

Innvendig vedlikehold er det andelseieren selv om er ansvarlig for. Dette arbeidet skal utføres forskriftsmessig og i henhold til husleiekontrakten. Andelseier har ikke anledning til bygningsmessige forandringer i leiligheten før melding er sendt til styret. Det må ikke gjøres inngrep og/eller spikring av noe art i de nye brannsikrede dører inntil leilighetene. Ved vesentlige forandringer av boligen skal dette avklares skriftlig med styret i god tid før endringen ønskes utført. Med vesentlig forandring menes: Oppmuring av peis, flytting av dører, rivning av vegg etc. **Arbeid på rør- og elektriske installasjoner inne i leiligheten må gjøres av autoriserte håndverkere.** Alt annet vedlikehold organiseres utført av styret i borettslaget som er ansvarlig for drift/vedlikehold av den totale boligmassen. Som en del av borettslagets utvidede avtale med Sørlandet Boligbyggelag, foretas det med jevne mellomrom tilstandsvurderinger av blokkene som resulterer i tilstandsrapporter. Disse er viktige for styrets ansvar for vedlikehold og oppfølging av nødvendige gjøremål i den forbindelse. Det vises for øvrig til borettslagets vedtekter når det gjelder andelseiers vedlikeholdsplikt kontra borettslagets vedlikeholdsplikt.

14. Fyring i ovn/kaminer

Ved påsetting av røykvifter på loft ved fyring må en se til at viftene går rundt. Bryterne står på loftet, kontakt eventuelt andre i blokken for veiledning. Ved tvil, kontakt et styremedlem, fortrinnsvis styreleder. Det må kun brukes tørr ved til fyring. Brenning av aviser, melkekartonger, plast med videre må ikke finne sted.

15. Vaktmester

Borettslaget kjøper for tiden vaktmestertjenester av Brabo hvor også Sørlandet Boligbyggelag er medeier.

Vaktmesteren utfører følgende faste tjenester:

- Ut/innkjøring av søppeldunker i henhold til tømmedager. Hver uke sjekke plastsekker på stativene i de game søppelrommene i kjelleren, og henge disse ut på grønne dunker når disse skal tømmes.
- Rengjøring og desinfeksjon av søppeldunker etter tømming
- Rengjøring av søppelrom og tilgjengelige kjellerganger hver 14. dag
- Ukentlig vask av trappoppganger. Vinduene i trappoppganger ved behov etter avtale med styreleder

Vaktmesteren utfører også følgende periodiske tjenester:

- Rydding/spyling av utearealene
- Generelt tilsyn med utearealene
- Plenklipping når nødvendig
- Snørydding frem til kommunal vei ved snøfall over 10 cm samt strøing ved glatt framkomstvei til inngang
- Mindre vedlikeholdsoppdrag mot ekstra godtgjørelse og etter avtale med styret

Ved behov er det kun styrets medlemmer som har anledning til å kontakte vaktmester for eventuelle oppdrag.

Konsekvenser ved brudd på husordensreglene.

Dersom andelseieren, dennes husstand eller fremleier bryter bestemmelsene i husordensreglene, er det å betrakte som en vesentlig misligholdelse av husleiekontraktens bestemmelser. Dersom reglene gjentatte ganger brytes, kan styret begjære fravikelse i medhold til husleiekontraktens § 2.

Boligopplysninger:

SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG	Vår ref.:	18/43	Fødselsdato eier:	25.06.1996
Svarttjønnveien 12	Type:	Borettslag	Fødselsdato medeier:	14.07.1999
4615 KRISTIANSAND	Eiere:	Jørn Wroldsen, Synne Sofie Solveigsdatter		
Organisasjonsnr: 954 700 909	Andelsnr:	43		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 990

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån		483
	Renter felleslån		750
	Renter felleslån		288
	Driftskostnader		2 622
	Avdrag felleslån		215
Tilleggsytelser:	Telia TV / Bredbånd		492
	Tilkopling fellesstrøm (forfall hver 12. md.)	(525,00 i Feb. 25)	0
	Vaktmestertjenester		140

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.12.2025 Tot. utg. i kr.: 5 060

Felleskostnader:	Avdrag felleslån		483
	Renter felleslån		750
	Renter felleslån		288
	Driftskostnader		2 622
	Avdrag felleslån		215
Tilleggsytelser:	Telia TV / Bredbånd		562
	Tilkopling fellesstrøm (forfall hver 12. md.)	(525,00 i Feb. 25)	0
	Vaktmestertjenester		140

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 251 981 Gjeld siste årsoppg.: 256 562

Klient ajourf. lån: 11 432 127 Klient gj. s. årsoppg.: 11 639 961

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114978315, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.11.2025: 4.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 19.11.2025: 3 610 675
Andel av saldo: 79 585
Første termin: 30.06.2006Første avdrag: 30.06.2011 (siste termin 30.06.2036)

Lånenummer: 60308123645, Nordea

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.11.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116.1
Saldo per 19.11.2025: 7 821 452
Andel av saldo: 172 397
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2054)
Innfrielsesdato: 30.12.2054

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hauk Adrian Norum Sitre
Adresse: SVARTTJØNNVEIEN 16
Postnr/-sted: 4615 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 46692717
E-post: svarttjonnveienbl@sobopost.no

Boligopplysninger:

SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG	Vår ref.:	18/43	Fødselsdato eier:	25.06.1996
Svarttjønnveien 12	Type:	Borettslag	Fødselsdato medeier:	14.07.1999
4615 KRISTIANSAND	Eiere:	Jørn Wroldsen, Synne Sofie Solveigsdatter		
Organisasjonsnr: 954 700 909				

5: Restanse felleskostnader pr. 19.11.2025

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	256 562	Andre inntekter:	502
Annen formue:	10 104	Utgifter:	11 470		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	4 500
Andelsnr:	43	Partialobligasjonsnr:	43

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	150/1282
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588164

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Innkalling til ordinær generalforsamling i SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

Torsdag 24.04.2025 Kl: 18:00
Møtested: Niels Henrik Abels Hus kl. 1800 - Kristiansand

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker er meldt fra eierne.

5. Saker fra styret

Ingen saker er meldt fra styret.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Det vises til valgkomiteens innstilling som vist i innkallingen, og som nedenfor spesifisert for de enkelte styremedlemmene.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 133.100,- som valgkomiteen har kommet frem til. Alle beløpene er ifølge valgkomiteen justert noen kroner i følge konsumprisindeksen etter honorarene som ble vedtatt året før.

Beløpene fremkommer slik:

Styreleder: Dag Thorbjørnsen kr. 77.600,-

Nestleder: Magne Andersen kr. 17.400,-

Sekretær: Dag Thorbjørnsen kr. 16.500,-

Styremedlem: Bjørn Ivan Premak kr. 7.200,-

Styremedlem: Victoria Constanse Vervik kr. 7.200,-

Styremedlem: Karl-Martin Karlsen kr. 7.200,-

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Dag Eigill Thorbjørnsen
Nestleder, Magne Andersen
Styremedlem, Bjørn Ivan Premak
Styremedlem, Victoria Constanse Vervik
Styremedlem, Karl-Martin Karlsen
Varamedlem, Ørjan Iversen
Varamedlem, Maren Stiland
Varamedlem, Synne Sofie Solveigsdatter

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Dag Thorbjørnsen har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Bjørn Ivan Premak er ferdig med perioden

Magne Andersen er ferdig med perioden

Karl-Martin Karlsen har 1 år igjen

Victoria Constanse Vervik har 1 år igjen

Forslag til vedtak: Bjørn Ivan Premak er gjenvalgt for 2 år

Adrian Christopher Leine er valgt for 2 år

Karl-Martin Karlsen har 1 år igjen

Victoria Constanse Vervik har 1 år igjen

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Maren Stiland valgt for ett år

Christian Berg Hanssen valgt for ett år

Synne Sofie Solveigsdatter valgt for ett år

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Henrik Lehnborg valgt for ett år

Jean Nitzke valgt for ett år

Birgitte Ording valgt for ett år

Styrets årsmelding for SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG 2024

SVARTTJØNNVEIEN 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, Dag Eigill Thorbjørnsen, Svarttjønnveien 14
Nestleder, Magne Andersen, Strandveien 15 B
Styremedlem, Bjørn Ivan Premak, Svarttjønnveien 10 3.Etg.
Styremedlem, Victoria Constanse Vervik, Svarttjønnveien 16
Styremedlem, Karl-Martin Karlsen, Svarttjønnveien 16
Varamedlem, Ørjan Iversen, c/o Karen Beurling Iversen
Varamedlem, Maren Stiland, Svarttjønnveien 14
Varamedlem, Synne Sofie Solveigsdatter, Svarttjønnveien 12

Styrets arbeid i 2024

På det konstituerende styremøtet etter generalforsamlingen 6. mai ble det fra et styremedlem fremsatt tanker om å få nye hoveddører. Pris ble via SØBO innhentet, men kostnaden ble oppgitt til å bli kr. 288.695. Dette ble styret per e-post kommunikasjon enige om ikke å gå videre med. I stedet vil styret ved en senere anledning innhente pris på å skrape og så olje de eksisterende dørene på nytt.

Etter grundig forarbeid og fagkyndig uttalelse fra firma Elpunkt besluttet styret den 28. august å installere 2 ladekontakter av typen Zaptec Go for el-biler samt hybrider. Av plassmessige hensyn ble kontaktene bestemt plassert på kortveggene av nr. 12 og nr 16 til en pris av ca. kr. 35.000. Montasjen skjedde noen uker senere, og styret inngikk da en avtale med firma Laddel som administrator av anlegget. Laddel legger på et administrasjonstillegg på 15% pluss moms på den til en hver tid pris på strømmen, og det er brukeren som betaler de aktuelle kostnadene per lading direkte til Laddel. Borettslaget mottar dernest en gang per måned overføring av medgått strøm i perioden inklusive et påslag på 10 øre per kw/t som skal tilfalle borettslaget som fortjeneste, dvs. som et dekningsbidrag for installasjonskostnadene.

På generalforsamlingen i 2023 ble det vedtatt at styret kunne oppta et nytt lån på ca. 2,7 millioner basert på innhentet pristilbud fra flere entreprenører for fullstendig ny taktekking samt utskiftning av alle takrenner samt nødvendige beslag på taket. Arbeidet var meget omfattende, og ble iverksatt og foregikk over flere måneder.

Årsregnskapet for 2024 viste et underskudd på kr. 2.262.956. Et helt ventet resultat grunnet kostnaden for taktekkingen på noe over 2,5 millioner.

Lånesaldo per 31/12 2024: Nordea kr. 7.903.718 - Husbanken kr. 3.736.244

Det ble i 2024 avholdt 3 ordinære styremøter pluss en rekke mindre hvor saker med vedtak ble fattet på per e-post kommunikasjon styremedlemmene i mellom.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Blokkene våre ble bygd i 1958 og borettslaget ble ultimo 2023 sterkt anbefalt fra teknisk avdeling i SØBO om å foreta ny taktekking i løpet av 2024. Pristilbud ble sendt ut, og generalforsamlingen vedtok å øke lånet i Nordea med litt over kr. 2.700.000 basert på det rimeligste tilbudet fra entreprenør. Arbeidet ble gjennomført i løpet av flere måneder, og foruten komplett ny taktekking ble også alle takrenner og beslag skiftet ut med nytt. Entreprisen kom på ca. 2,5 millioner som dermed var i underkant av det pristilbudet lå

på. Under arbeidet på nr. 16 ble det funnet feil på rotorbladene til en av røykavtrekksviftene som da måtte byttes ut med en ny til ca. kr. 20.000.

I forbindelse med montering av ladeboks for el-biler og hybrider ble det tidlig klart at det ville kunne bli trangt på veien når biler står parkert på selve veien og 3 biler skulle ha plass utenfor kortveggen til nr. 16. Det ble nødvendig med et møte med parkeringsetaten i kommunen, og etter befaring borettslaget ble pålagt å gjøre bilopoppstillingsplassene bredere for at det skulle bli forsvarlige passeringsmuligheter på veien. Dette arbeidet måtte utføres maskinelt og avsluttet med asfaltering. Arbeidet kom på rundt kr. 90.000, et beløp som ikke var budsjettert.

Fremtidige vedlikeholdsplaner

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Per januar 2024 foreligger det ingen aktuelle planer om noen større forhold i denne sammenheng.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.03.2025

Resultatrapport klient 18 SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 368 192	1 277 952	1 367 952	1 508 020
Inndekning av renter		490 080	396 080	461 691	609 016
Inndekning av ord. avdrag		401 248	431 504	415 424	357 483
Innbetalt kabel TV		275 904	328 320	351 360	275 904
Frysebokssleie		9 975	9 450	9 500	9 975
Vaskeri inntekter		53 075	51 700	45 800	56 100
Andre driftsinntekter	1	4 215	0	0	0
Sum inntekter		**2 602 689**	**2 495 006**	**2 651 727**	**2 816 498**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	12 188	11 313	11 800	12 675
Styrehonorar	3	130 000	124 500	124 500	130 000
Forretningsførerhonorar		83 629	79 825	79 200	86 300
Rådgivningstjenester		31 866	36 638	27 300	29 240
Kontingent boligbyggelag		13 750	13 500	13 500	13 500
Vaktmestertjenester		160 383	87 745	82 000	172 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	18 330	17 555	17 555	18 330
Vedlikehold/serviceavtaler	5	2 644 563	196 050	123 500	147 629
Kabel-tv		275 904	361 892	351 360	275 904
Forsikring		148 598	141 519	151 330	159 743
Kommunale avgifter		652 865	582 156	628 200	670 163
Strøm		55 636	61 963	70 000	50 300
Renhold, fellesareal		111 466	67 673	68 000	70 087
Verktøy, driftsmatriell, inventar		543	2 199	7 000	0
Kontorrekvisita, trykksaker		7 139	1 543	2 000	2 000
Telefon og porto		3 343	2 922	3 000	3 260
Andre driftsutgifter	6	17 468	16 524	15 168	14 768
Avskrivninger		1 134	6 801	0	0
Sum driftskostnader		**4 368 804**	**1 812 317**	**1 775 412**	**1 855 899**
Driftsresultat		**-1 766 115**	**682 690**	**876 315**	**960 599**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		20 804	1 432	800	4 000
Annnen finansinntekt		1 947	1 840	0	1 900
Rentekostnad		519 591	399 911	461 691	609 016
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-496 840**	**-396 639**	**-460 891**	**-603 116**
Årsresultat	**7, 8**	**-2 262 956**	**286 051**	**415 424**	**357 483**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		2 262 956	-286 051	415 424	357 483
Sum disponering av resultat		**2 262 956**	**-286 051**	**415 424**	**357 483**

Balanserapport klient 18 SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 10	754 377	754 377
Bygninger	9, 10	1 756 100	1 757 234
Andre fellesanlegg	9, 10	7 012 271	7 012 271
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**9 522 748**	**9 523 882**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 295	6 571
Andre fordringer	11	168 384	159 562
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		458 553	503 225
Innestående på særvilkår		1 014	987
Sum omløpsmidler	**7**	**645 246**	**670 345**
SUM EIENDELER		**10 167 994**	**10 194 227**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 800	4 800
Annen egenkapital		401 231	401 231
Årets resultat		-2 262 956	0
Sum egenkapital	**8**	**-1 856 925**	**406 031**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10, 12	3 736 244	3 977 171
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	7 903 718	5 319 833
Borettsinnskudd	10, 12	198 400	198 400
Sum langsiktig gjeld		**11 838 362**	**9 495 404**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		23 429	8 723
Leverandørgjeld		160 787	209 052
Skyldig off. myndigheter		1	1
Påløpne renter		2 341	74 330
Annen kortsiktig gjeld		0	686
Sum kortsiktig gjeld	**7**	**186 557**	**292 792**
Sum gjeld		**12 024 919**	**9 788 196**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 167 994**	**10 194 227**

SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

Kristiansand, 21.03.2025

(Signert elektronisk)

Dag Eigill Thorbjørnsen Styreleder	Magne Andersen Nestleder	Victoria Constanse V ervik Styremedlem
Karl-Martin Karlsen Styremedlem	Bjørn Ivan Premak 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

Andre inntekter består av elbil lading.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	12 188	11 313
Sum	**12 188**	**11 313**

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	130 000	124 500
Sum	**130 000**	**124 500**

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	18 330	17 555
Sum	**18 330**	**17 555**

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	16 403	18 144
6603 VEDLIKEHOLD VVS	5 957	98 187
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	70 417	8 216
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	1 695	5 192
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	5 507	13 849
6624 VEDLIKEHOLD PARKERING	89 825	0
6626 SKADEDYRKONTROLL	2 000	0
6630 BRØYTING	46 671	39 438
6631 SKADER EKSKL. EGENANDEL FORSIKRING	0	13 025
6642 PROSJEKT TAKTEKKING	2 406 088	0
Sum	**2 644 563**	**196 050**

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
7440 KONTINGENT NBBL	3 168	3 168
7720 GENERALFORSAMLING	5 500	6 350
7770 BANKOMKOSTNINGER	4 104	5 269
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	2 821	1 737
Sum	**17 468**	**16 524**

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**377 553**	**463 606**
Årets resultat	-2 262 956	286 051
Tilbakeføring avskrivninger	1 134	6 801
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	2 342 958	-378 905
B. Årets endringer i disponible midler	**81 137**	**-86 053**
C. Disponible midler UB	**458 689**	**377 553**
Omløpsmidler	645 246	670 345
- Kortsiktig gjeld	186 557	292 792
Disponible midler 31.12	**458 689**	**377 553**

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	4 800	4 800
Annen egenkapital 01.01	401 231	115 180
Årets resultat	-2 262 956	286 051
Sum egenkapital 31.12	**-1 856 925**	**406 031**

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

	Callinganlegg	Bygninger	Balkonger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 013	1 756 100	7 012 271	754 377
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 013	1 756 100	7 012 271	754 377
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	68 013	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 756 100	7 012 271	754 377
Årets avskrivninger :	1 134	0	0	0
Anskaffelsesår :	2014	1958	2006	2006
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	11 838 362	9 495 404
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	9 522 748	9 523 882

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader mot 2025, samt tilgodehavende fra Klare Finans AS.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea**	**Nordea**	**Husbanken**
Formål:	Rehabilitering tak	Rørfornying	
Lånenummer:	**60308123645**	**60238010902**	**114978315**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2006
Rentesats:	5.60 %	5.60 %	4.755 %
Betingelser:	Flytende rente: 5,50%	Flytende rente, 5,55%	Flytende rente, nominelt 4,705%
Beregnet innfridd:	30.12.2054	02.09.2024	30.06.2036
Opprinnelig lånebeløp:	7 930 000	5 650 000	7 200 000
Lånesaldo 01.01:	0	5 319 833	3 977 171
Avdrag i perioden:	26 282	5 369 468	240 927
Opptak i perioden:	7 930 000	49 635	0
Lånesaldo 31.12:	**7 903 718**	**0**	**3 736 244**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114978315	32	82 353	2 635 296
	16	68 810	1 100 960
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308123645	32	174 210	5 574 720
	16	145 562	2 328 992

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

Resultat og balanse med noter for SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

Styreleder	Dag Eigill Thorbjørnsen (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Bjørn Ivan Premak (sign.)	23.03.2025
Styremedlem	Victoria Constanse Vervik (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Magne Andersen (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Karl-Martin Karlsen (sign.)	21.03.2025

Til generalforsamlingen i SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SVARTTJØNNVEIEN 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, 21. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Signers:

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

This document package contains:

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

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

Generalforsamlingen
Svarttjønnveien Borettslag

10. Mars 2025

INNSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN SVARTTJØNNVEIEN BRL. 24 APRIL 2025

Innstillingen omhandler forslag til valgbare kandidater til nytt styre og øvrige verv for 2025, samt forslag til fordeling av godtgjørelse for 2024.

Styret og øvrige verv har i 2024 bestått av

Styreleder	Dag Thorbjørnsen
Nestleder	Magne Andersen
Styremedlem	Bjørn Ivan Premak
Styremedlem	Victoria Constance Vervik
Styremedlem	Karl-Martin Karlsen

Vararepresentant 1	Maren Stiland
Vararepresentant 2	Ørjan Iversen
Vararepresentant 3	Synne Sofie Solveigsdatter

Valgkomite´	Reidun Keim
	Mona Omdal
	Pia Amalie Sundt

Kommentar:

For 2025 er følgende medlemmer på valg:

Styremedlem	Magne Andersen
Styremedlem	Bjørn Ivan Premak, på gjenvalg

Vararepresentanter blir alle valgt for ett år og er dermed på valg

Vararepresentant 1	Maren Stiland, tar gjenvalg
Vararepresentant 2	Ørjan Iversen, tar ikke gjenvalg
Vararepresentant 3	Synne Sofie Solveigsdatter, tar gjenvalg

Valgkomité blir alle valgt for ett år og er dermed på valg

Valgkomité	Reidun Keim, tar ikke gjenvalg
	Mona Omdal, tar ikke gjenvalg
	Pia Amalie Sundt, tar ikke gjenvalg

Valgkomiteen har forespurt og arbeidet fram følgende valgbare kandidater for 2025

Styreleder Dag Thorbjørnsen

Styremedlemmer Bjørn Ivan Premak, på valg
Victoria Constance Vervik, ikke på valg
Karl-Martin Karlsen, ikke på valg

Nye styremedlemmer foreslås:

Adrian Christopher Leine

Vararepresentanter blir alle valgt for ett år

Vararepresentanter
Maren Stiland, på gjenvalg, på valg
Synne Sofie Solveigsdatter, tar valg

Ny vara foreslått
Christian Berg Hansen

Valgkomité blir alle valgt for ett år

Valgkomite´

Henrik Lehnborg
Jean Nitzke
Birgitte Ording

Kommentar:

Synne Sofie Solveigsdatter ønsker å stille som 3. vararepresentant og dette tas som forbehold.

Godtgjørelse for 2024

Det legges til grunn en justering som totalt utgjør tilsvarende konsumprisindeksen for 2024. Denne er på 2,3 prosents økning. Basert på informasjon om styrets arbeidsfordeling i perioden foreslår valgkomitéen følgende fordelingsnøkkel:

Styreleder	Kr 77 600,-
Nestleder	Kr 17 400,-
Sekretær	Kr 16 500,- (godtgjøres styreleder som har fylt vervet)
Styremedlemmer	Kr 7 200,-

Dette gir følgende innstilling til fordelingsbrøk

Styreleder	Dag Thorbjørnsen	Kr 77 600,-
Nestleder	Magne Andersen	Kr 17 400,-
Sekretær	Dag Thorbjørnsen	Kr 16 500,-
Styremedlem	Bjørn Ivan Premak	Kr 7 200,-
	Victoria Constance Vervik	Kr 7 200,-
	Karl-Martin Karlsen	Kr 7 200,-

Valgkomiteen takker for positiv innstilling til dere som stiller dere til disposisjon for å bidra til å drive vår felles økonomi og bomiljø i neste valgperiode.

Med hilsen

Valgkomiteen Svarttjønnveien Borettslag

10 mars 2025

Pia Amalie Sundt
Mona Omdal
Reidun Keim

FULLMAKT

NAVN:_____

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

i _____ (navn på boligselskapet)

den _____/_____-_____

NAVN:_____

ADRESSE:_____

Leilighetsnummer._____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

✂

NAVNESEDDEL

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

Navn:_____

Adresse:_____

Leilighetens nummer:_____

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

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

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Niels Henrik Abels Hus kl. 1800 - Kristiansand.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Dag Thorbjørnsen ble enstemmig valgt

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Dag Thorbjørnsen ble valgt som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Jan Tønnesland ble valgt til å signere protokollen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
14 andelseiere / 1 fullmakt

Totalt 15 berettigede stemmer

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:
En skrivefeil som skapte misforståelse ble oppklart -det var utenfor nr. 12 arbeidet med utvidelse av biloppstillingsplasser fra 2 til 3 ble utført.

Styrets årsmelding ble tatt til orientering,

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent.

4. Saker innmeldt fra eierne

Vedtak:
Ingen saker er meldt fra eierne.

5. Saker fra styret

Vedtak:
Ingen saker er meldt fra styret.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Det vises til valgkomiteens innstilling som vist i innkallingen, og som nedenfor spesifisert for de enkelte styremedlemmene.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 133.100,- som fordeles som vist nedenfor:

Styreleder Dag Thorbjørnsen kr. 77.600

Nestleder Magne Andersen kr. 17.400

Sekretær Dag Thorbjørnsen kr. 16.500

Styremedlem Karl-Martin Karlsen kr. 7.200

Styremedlem Victoria Constanse Vervik kr. 7.200

Styremedlem Bjørn Ivan Premak kr.. 7.200

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg i år, Dag Thorbjørnsen har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Bjørn Ivan Premak er ferdig med perioden

Magne Andersen er ferdig med perioden

Karl-Martin Karlsen har 1 år igjen

Victoria Constanse Vervik har 1 år igjen

Vedtak:
Følgende styremedlemmer er valgt:

Adrian Christopher Leine ble valgt for 2 år

Bjørn Ivan Premak ble valgt for 2 år

Karl-Martin Karlsen har 1 år igjen og dermed ikke på valg i år

Victoria Constanse Vervik har 1 år igjen og dermed ikke på valg i år

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Følgende varamedlemmer er valgt:

Maren Stiland ble valgt for 1 år

Christian Berg Hansen ble valgt for 1 år

Synne Sofie Solveigsdatter ble valgt for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Følgende ble valgt til valgkomite:

Henrik Lehnborg ble valgt for 1 år

Jean Nitzke ble valgt for 1 år

Birgitte Ording ble valgt for 1 år

Protokoll for SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Dag Eigill Thorbjørnsen (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Jan Ludvig Tønnesland (sign.)	28.04.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

Tirsdag 04.11.2025 Kl: 17:00
Møtested: Utsiden av Svarttjønnveien 16/trappeoppgang

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):…….

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinær generalforsamling til SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG tirsdag 04.11.2025

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 ekstraordinær generalforsamling i SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG tirsdag 04.11.2025 kl. 17:00 - Utsiden av Svarttjønnveien 16/trappeoppgang.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Det foreslås at Hauk Sitre velges som møteleder.

Vedtak:

Hauk Sitre valgt til møteleder ved akklamasjon.

1.2 Valg av protokollfører

Hauk Sitre, Styreleder, forslås som protokollfører.

Vedtak:

Hauk Sitre, styreleder, velges til protokollfører ved akklamasjon.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Birgitte Ording forelsås til å underskrive protokoll.

Vedtak:

Birgitte Ording velges til å underskrive protokoll ved akklamasjon.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

De tilstedeværende registereres.

Vedtak:

Tilstede: Enhet nr. 36, 28, 6, 15, 30, 35, 12, 37, 19

Ved fullmakt: 29 (Åshild Steinsland, ved gitt fullmakt til nr. 6, Birgitte Ording)

Totalt var 10 enheter representert, hvorav en ved fullmakt.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det foreslås av innkalling og dagsorden godkjennes.

Er det noen kommentarer eller spørsmål?

Vedtak:

To innspill til innkalling:

1. At skjema for fullmakt kan leveres, uten å måtte gi fra seg dagsorden for møtet.

2. At det henges opp lapper på dørene slik at alle som potensielt har glemt det får en ekstra påminnelse.

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

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

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

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

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

Vedtak:

Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor ved enstemmig årsmøte.

Protokoll ekstraordinært møte for SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hauk Adrian Norum Sitre (sign.)	04.11.2025
Sekretær	Hauk Adrian Norum Sitre (sign.)	04.11.2025
Protokollvitne	Hauk Adrian Norum Sitre (sign.)	04.11.2025
Protokollvitne	Birgitte Ording (sign.)	16.11.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG onsdag 03.09.2025 kl. 18:00 - Niels Abels hus, Tordenskioldsgate 68.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Karl-Martin Karlsen var eneste forslag fra styret. Oppmøtte ble gitt mulighet for å ta oppgaven ved møtets start. Ingen meldte seg.

Vedtak:

Karl-Martin Karlsen ledet møtet.

1.2 Valg av protokollfører

Karl-Martin Karlsen foreslo seg selv ved møtets oppstart. Muligheten ble gitt muntlig til de oppmøtte ved oppstart av den ekstraordinære generalforsamling.

Vedtak:

Ingen andre meldte seg. Karl-Martin Karlsen tok oppgaven.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Karl-Martin Karlsen spurte forsamlingen om noen kunne tenke seg oppgaven. Adrian Christopher Leine meldte seg selv. Ingen andre meldte seg.

Vedtak:

Adrian Christopher Leine ble enstemmig valgt til å signere protokollen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det var 14 personer tilstede. 3 av disse deltok med fullmakter fra andre beboere.

Vedtak:

14 stemmer av oppmøtte + 3 fullmakter = 17 mulige stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Ingen innsigelser på innkallingen eller dagsorden.

Vedtak:

Ingen innsigelser på innkalling eller dagsorden.

2. Saker fra styret

2.1 Valg av ny styreleder

Borettslagets styreleder gjennom mange år, Dag Eigill Thorbjørnsen, gikk bort i juli i år.

Det må velges ny styreleder i borettslaget for perioden fram til neste års generalforsamling.

Kandidater til styrelederververvet:

-Karl-Martin Karlsen

Forslag til kandidater-styreleder kan også fremmes som benkeforslag på ekstraordinær generalforsamling

Siden innkallingen ble gitt beboerne har valgkomiteen forhørt seg med beboere og styret har informert om muligheten til å ta vervet som benkeforslag via mail. Hauk Adrian Norum sa seg villig til å ta vervet, med forbehold om at dette er kun til neste ordinære generalforsamling.

Hauk Adrian Norum blir da meldt som benkeforslag av valgkomiteen.

Kandidater til styrelederververvet, med varighet til neste ordinære generalforsamling i 2026:

- Karl-Martin Karlsen

- Hauk Adrian Norum

Vedtak:
Valget blir gjennomført ved håndsopprekning.

Forsamlingen stemmer først for Hauk Adrian Norum sitt kandidatur.

Etter to tellinger kommer man frem til 14 stemmer for Hauk Adrian Norum, og man velger da på bakgrunn av så stort flertall å ikke gjennomføre telling for antall stemmer for Karl-Martin Karlsen.

Hauk Adrian Norum blir valgt til styreleder for Svarttjønnveien Borettslag.

Protokoll ekstraordinært møte for SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karl-Martin Karlsen (sign.)	04.09.2025
Sekretær	Karl-Martin Karlsen (sign.)	04.09.2025
Protokollvitne	Adrian Christopher Leine (sign.)	04.09.2025
Protokollvitne	Adrian Christopher Leine (sign.)	04.09.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

Onsdag 03.09.2025 Kl: 18:00
Møtested: Niels Abels hus, Tordenskioldsgate 68

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

Borettslagets styreleder gjennom mange år, Dag Eigill Thorbjørnsen, gikk bort i juli i år.

Det må velges ny styreleder i borettslaget for perioden fram til neste års generalforsamling.

Kandidater til styreledervervet:

-Karl-Martin Karlsen

Forslag til kandidater-styreleder kan også fremmes som benkeforslag på ekstraordinær generalforsamling

Med hilsen Styret i Svarttjønnveien borettslag,

Kristiansand 20.08.2025

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Svarttjønnveien 12

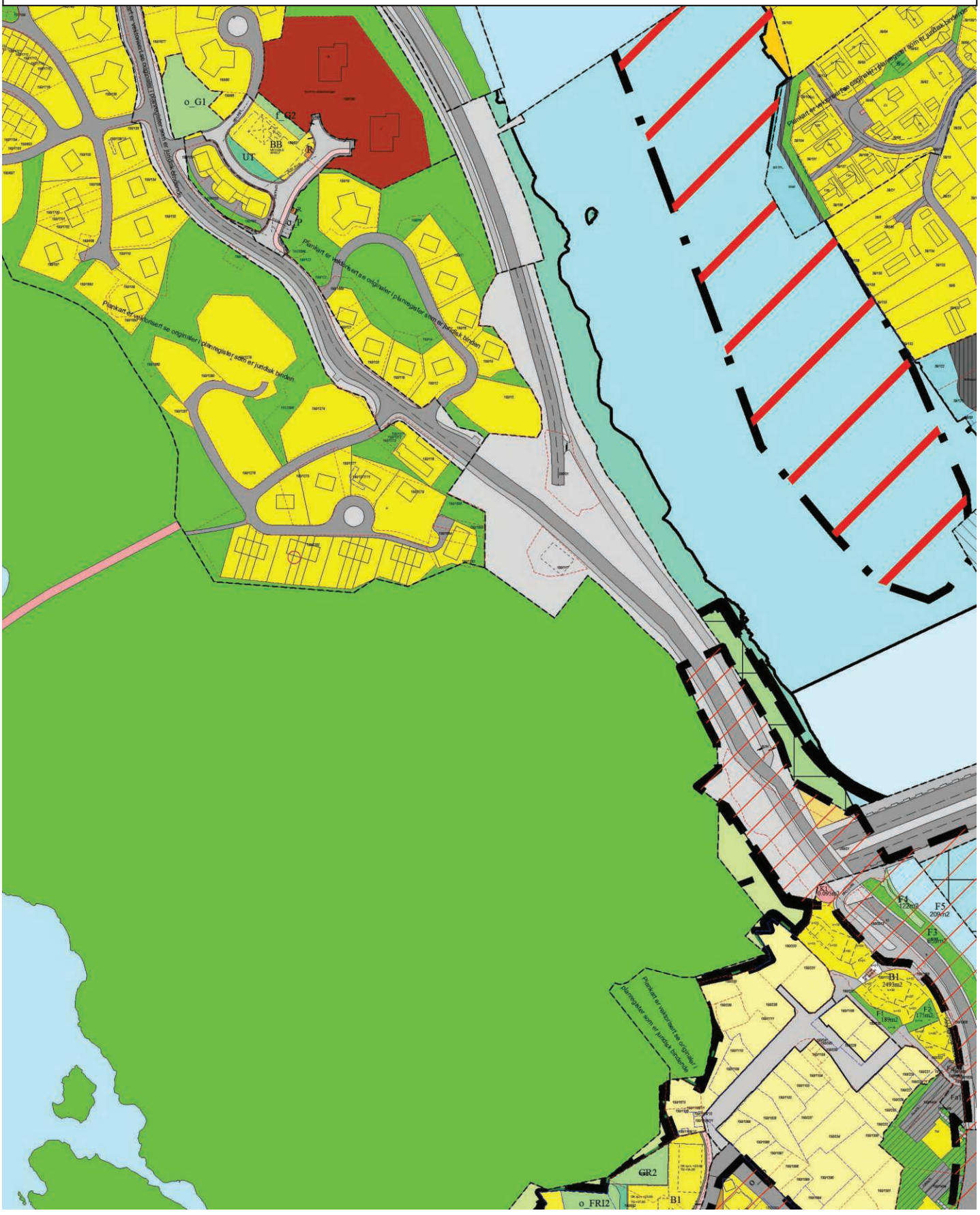
Dato: 19.11.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 35 EGSOMRÅDET

V e d t e k t e r

til regulerings- og bebyggelsesplan for Eg`s området.

Stadfestes 5. august 1953

I.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og plasser som vist på planen.

§ 2.

Området er delt i 9 deler, på planen betegnet med bokstavene A til I.

II. Trebebyggelse (enkelthus og rekkehus). Areal A, B, E, G, H, og I.

§ 3

Bygningene plasseres i forhold til veier og tomtegrenser som vist på planen. Reguleringsrådet kan tillate avvikelser herfra hvor spesielle grunner taler for det, herunder også tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig. Reguleringsvesenet kan påby endringer i tomtenes form og husenes plassering.

§ 4.

1. I området A kan det på enkelttomtene oppføres hus i inntil 1 3/4 etasje. På rekkehustomtene kan husene oppføres i 2 fulle etasjer.
2. I område B kan det på enkelttomtene oppføres hus i 1 1/2 etasje, unntatt tomt B 9 (se § 8).
3. I område E kan det på enkelttomtene E 1 - E 3 oppføres hus i 1 3/4 etasje og tomtene E 4 - E 8 i 1 1/2 etasje.
4. I områdene G, H og I kan det på enkelttomtene og rekkehustomtene oppføres hus i inntil 1 3/4 etasje.
5. Høydene til gesims og møne skal for de ulike hustyper ikke være over:
   for 2 etasjes hus 7,O m og 9,O m.
   " 1 3/4 " " 5,5 m " 7,5 m.
   " 1 1/2 " " 4,5 m " 7,5 m.

Høydene måles fra grunnens planerte nivå etter reguleringsvesenets bestemmelser. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 27 1/2 og 35 grader for 2 og 1 3/4 etasjes hus, og 45 grader for 1 1/2 etasjes

hus. Ens takvinkel skal oppføres i samme byggeflukt.

§ 5.

På enkelttomtene kan våningshusenes størrelse være inntil 12 % av tomtens nettoareal, dog ikke større enn 13O m2. Husene må ikke inneholde mer enn 2 familieleiligheter. Uthus, garasjer etc. kan være inntil 3O m2 i grunnflate.
Plasseringen må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av reguleringsvesenet.

§ 6.

Rekkehusene kan oppføres i tre med inntil 15O m2 samlet grunnflate. Ved større samlet grunnflate må husene oppføres med lovbestemte brannskiller, eller ved at enkelte av rekkehusenes enheter oppføres av brannfaste materialer.

§ 7.

På areal C kan oppføres bygninger som inneholder forretninger, butikker, kontorer, skoler og annet av sosial eller offentlig karakter.
På tomtene C 1, C 2 og C 3 kan oppføres hus av tre i 2 etasjer hvor 1. etasje er innredet til botikker. Husenes 2. etasje kan innredes til boliger eller kontorer. Mellom husene kan oppføres brannfaste bygg i 1 etasje som innredes til butikker, kontorer rller håndverksvirksomhet for publikumsservice. Husenes høyder og takvinkler skal være som bestemt under § 4, pkt. 5. Forøvrig kan det på areal C oppføres bygninger av den art som foran nevnt. Bygningenes form, høyde, plassering, anvendelse, m.v. må godkjennes av reguleringsrådet i hvert enkelt tilfelle.

III. Murbebyggelse, areal B, D og F.

§ 8.

På tomtene B 9 og D 1, D 2 og D 3 kan oppføres stjerneformede bolighus i 3 etasjer : på tomtene F 1, F 2 og F 3 i 4 etasjer - av mur eller andre brannfaste materialler med brannfaste etasjeatskillere.
Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 15 og 35 grader. Høyden til gesims, og takvinkel må godkjennes av reguleringsvesenet i hvert enkelt tilfelle.

IV. Fellesbestemmelser.

§ 9.

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig i mer enn 1 år. Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 1O.

For rekkehusenes vedkommende er det ikke uten reguleringsrådets samtyke tillatt å oppføre gjerde mot gate eller eiendomsgrenser.
I skiller mellom rekkehusenes enkeltheter må hegn, hekk eller annen form for markering ikke strekke seg lenger enn 1O m fra veggliv på hagesiden.

Forøvrig skal alle gjerder mot gate eller eiendomsgrense utføres som levende hegn. Unntak fra denne bestemmelse kan gis av reguleringsvesenet når spesielle grunner taler for det.

§ 11.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

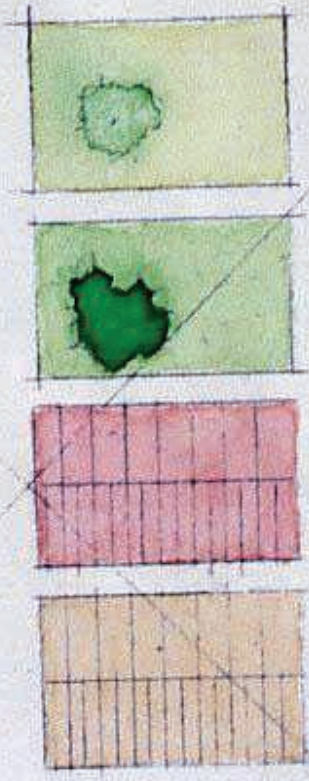

Solberg
Framtida gräns
Selbergvägen
Kringvägen
Kringvägen
Kringvägen
Kringvägen
Kontor
Eg. tomt
Nuvarande gräns
A
B
C
D
E
F
G
H
I
Jn. 01795 Dg
Jn. 02699 Dg
1953
Tomtegränsen
Framtida gräns
Reg. gränser
EG's. OMRÅDET

Jr. 01795 D3

Jr. 03206 D3

Jr. 02699 D3

1953



Fonteområde.

Friområde, park.

Ildfast bebyggelse, etasjetallet påført.

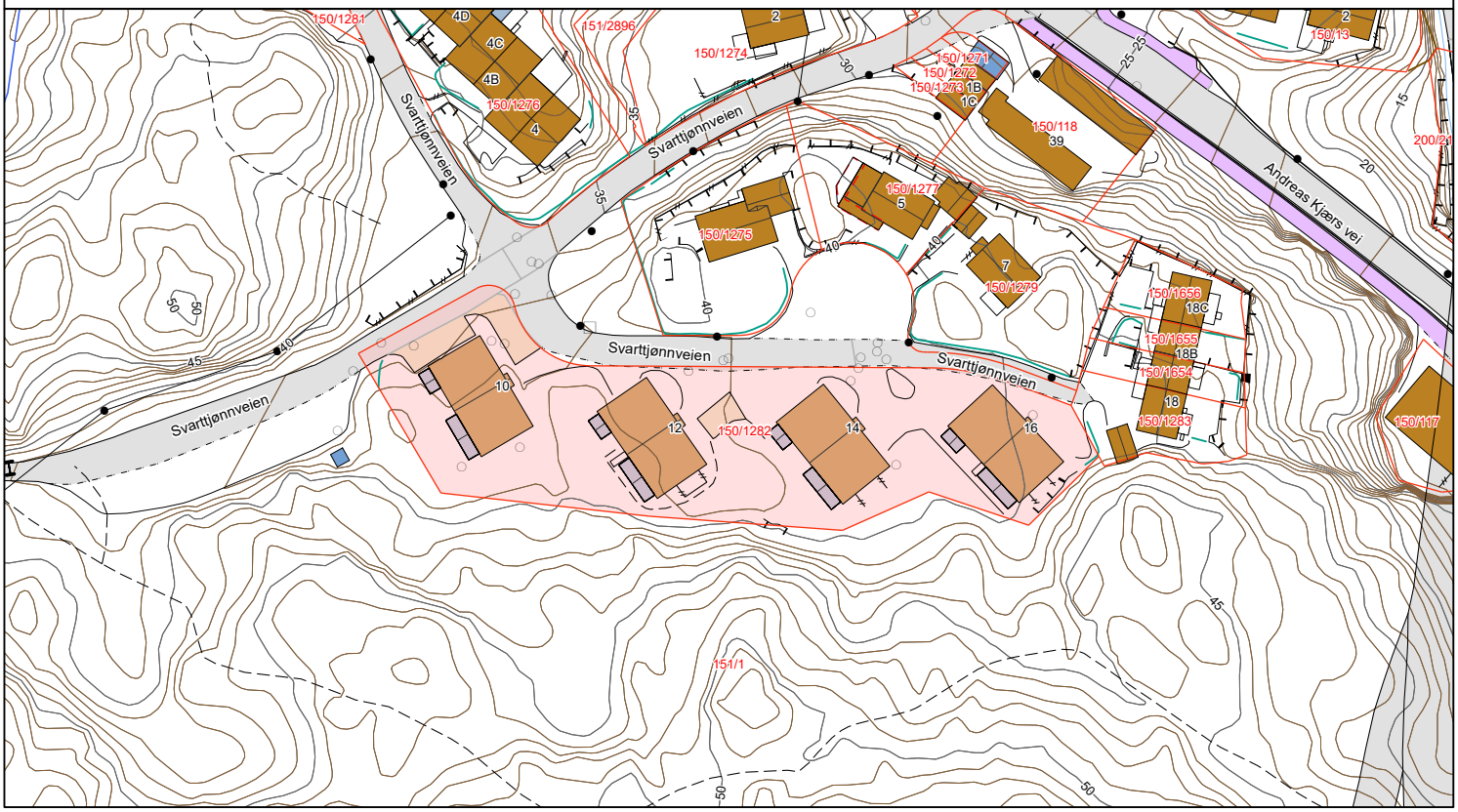
Tre-bebyggelse.

Reg. grense.

Oversiktskart

Adresse: **Svarttjønnveien 16, 4615 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/1282/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3833 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.11.2025



Matrikkelkart

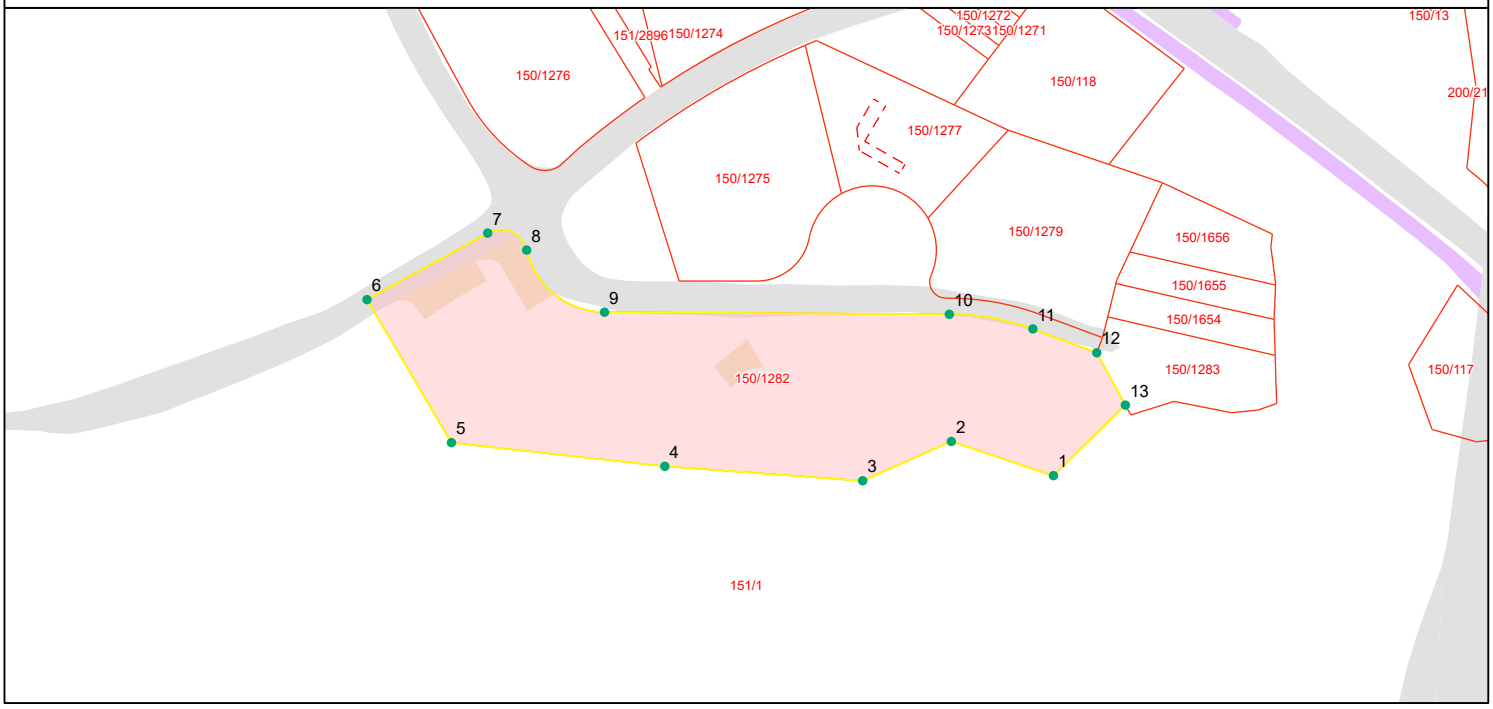
Adresse: **Svarttjønnveien 16, 4615 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/1282/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3833 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.11.2025

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: 3833 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6446460.75	440639.01	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	20.15	0
2	6446467.15	440619.95	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	18.15	0
3	6446459.79	440603.4	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	37.11	0
4	6446462.49	440566.46	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	40.16	0
5	6446466.92	440526.63	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	31.11	0
6	6446493.67	440510.87	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	25.79	0
7	6446506.11	440533.4	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	9.18	5.011
8	6446502.93	440540.67	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	20.11	15.03
9	6446491.32	440555.21	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	64.5	0
10	6446490.92	440619.58	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	15.95	45.073
11	6446488.19	440635.18	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	12.75	0
12	6446483.73	440647.1	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	11.17	0
13	6446473.94	440652.44	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	18.86	0

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.