PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

KJERRHEIA 9

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250603

Selger 1 navn
Tommy Skagestad

Gateadresse
Kjerrheia 9

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4621

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Tom Birger Skagestad

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Tommy Skagestad

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250603

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 131250603

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Skagestad	a662b5f04c7f1b91aad9abf544dcfa06caf57f4f	15.01.2026 09:56:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250603

- 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

Tilstandsrapport

Kjerrheia 9 , 4621 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 14, bnr. 1140

Andelsnummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 09.01.2026 **Rapportdato:** 15.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22530-1049 **Referansenummer:** XY2540

Foretak: HOMME BYGG AS

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.



Rapportansvarlig

Tor Erik Homme

tor@hommebygg.no

480 27 070

BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er grei teknisk stand utfra alder men bærer preg at det er gjort minimalt innvendig siden byggetid.
Vinduer og terrasse dører er byttet litt ymse i senere tid.
Relativt ny sørvendt innglasset balkong. Det er montert ventilasjonsanlegg.
Kan forsiktig anta at boligen må ses på som oppussingsobjekt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Malte trevindu og dør fra -07, og -14.
PVC vindu og dør fra -19 og - 25. 3-lags isolerglass i nyeste PVC vinduene.

Vinduer sporadisk testet.
Vinduene er i god teknisk stand på befaringsdagen.
Bruksmerker og normalt vedlikehold må forventes.
Teak hovedytterdør med brannklasifisering B30 fra -76.
Malt balkongdør i tre med glass fra - 14.
PVC dør med glass fra -19.

Dører i fin teknisk stand uten større skader på befaringsdagen.
Normal slitasje og vedlikehold må forventes utifra alder.
Åpen balkong mot nord.
Innglasset balkong mot sør.
Skyvevinduene for åpning av terrassen går fint.
1:100 fall på gulvet bort fra leiligheten.

INNVENDIG Gå til side

GULV:
Bad - fliser, entré,gang, stue/kjøkken - parkett, resterende rom - vinylbelegg, laminat og teppe.

VEGGER:
Bad - fliser, resterende rom - malte plater, betong og tapet.

HIMLING:
Malte plater og betongtak.

ROMHØYDER:
Entré og gang - ca 221cm, restrende rom - ca 240cm.

Overflater som forventet utfra alder. Slitasje, hull fra oppheng og skitt.
Sprekker i overganger fra tak/vegg.
Antar etasjeskille er betongdekke.
Avvik mål med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet.
Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Avvik målt i stue ca 30mm.
Avvik målt i soverom ca 23mm.
Radonmåling er ikke foretatt da dette blir målt over lang tid og krever spesielt utstyr.
Malte glatte fyllingsdører.
Sporadisk testet og går greit.

Normal bruksslitasje og vedlikehold på påregnes.

VÅTROM Gå til side

Bad
Fliser på veggene og malt himling.

Flislagt gulv. Varmeelement over dør som varmekilde.
Gulv støpt og lagt flis oppå gammelt vinylgulv.

Plastsluk med vinylbelegg klemt i sluk.

Profilert innredning med nedfelt servant, 1-greps blandebatteri og speile med lys over servant.
Gulvstående toalett og dusjkabinett.

Overflate og tilstand som forventet utfra alder.
Normal slitasje og bruksmerker må forventes.
Balansert ventilasjon med avtrekk på veggen ved dusjkabinettet.
Hulltaking ble foretatt med det var vegg i betong bak plate.
Fuktmåling derfor ikke utført.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med 1-speils slette fronter, benkeplate i laminat med nedfelt vask. 1-greps blandebatteri.
Ingen hvitevarer i kjøkkenet.

Innredning i grei teknisk stand utfra alder.
Normal bruksslitasje må forventes.
Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra byggetid.
Hovedstoppekran i sykkelboden i kjelleren.
Bygningsdelen ligger skult i grunnen og er ikke tilstrekkelig inspisert.
Ingen ubehagelige lukter på befaringsdagen.
Årstall ukjent.
Anbefalt følge servicer og filterbytte intervall fra leverandør.
OSO varmtvannsbereder på 120L fra 2010 montert i et kar i kjøkkenskapet.
Ingen tegn til lekkasjer på befaringsdagen.

Det er panelovn i stuen.
Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.
Brannvarslingsannlegg i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

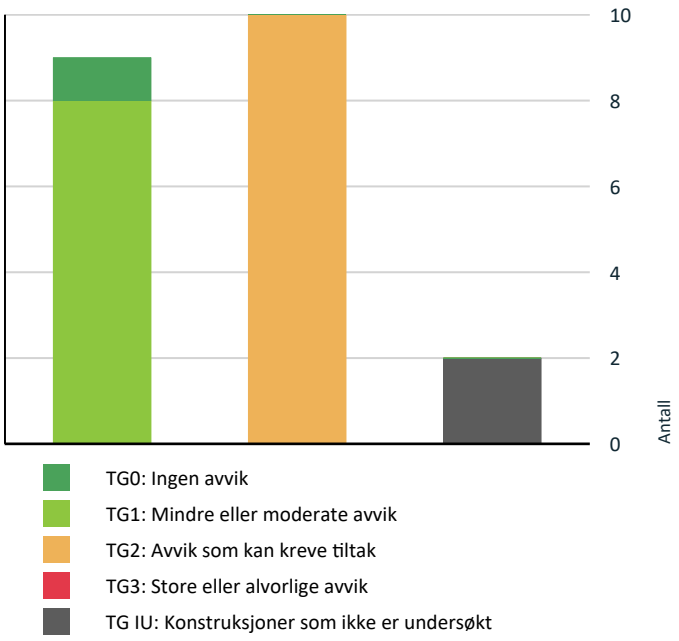
Boligbygg med flere boenheter

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

Vurderinger er gjort utfra dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

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

	Innvendig > Radon	Gå til side
	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1976

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevindu og dør fra -07, og -14.
PVC vindu og dør fra -19 og - 25. 3-lags isolerglass i nyeste PVC vinduene.

Vinduer sporadisk testet.
Vinduene er i god teknisk stand på befaringsdagen.
Bruksmerker og normalt vedlikehold må forventes.



TG 1 Dører

Teak hovedytterdør med brannklasifisering B30 fra -76.
Malt balkongdør i tre med glass fra - 14.
PVC dør med glass fra -19.

Dører i fin teknisk stand uten større skader på befaringsdagen.
Normal slitasje og vedlikehold må forventes utifra alder.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpen balkong mot nord.
Innglasset balkong mot sør.
Skyvevinduene for åpning av terrassen går fint.
1:100 fall på gulvet bort fra leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist litt stor glipe på undersiden av rekkverket.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales og utbedre bunnen av rekkverket ifht sikkerhet for unger. Med dagens åpning kan en unge klare krype under.

TG2 vurderes grunnet åpningen i underkant og høyden på rekverket.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

GULV:
Bad - fliser, entré,gang, stue/kjøkken - parkett, resterende rom - vinylbelegg, laminat og teppe.

VEGGER:
Bad - fliser, resterende rom - malte plater, betong og tapet.

HIMLING:
Malte plater og betongtak.

ROMHØYDER:
Entré og gang - ca 221cm, restrende rom - ca 240cm.

Overflater som forventet utfra alder. Slitasje, hull fra oppheng og skitt.
Sprekker i overganger fra tak/vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Vertikale sprekket på veggen ved vindu i soverom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bør undersøkes nærmere.
Sprekkene er på yttervegg så om det skulle være noe så antar jeg dette vil gå på borettslaget.

TG2 vurderes grunnet sprekkene ved vinduene.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Antar etasjeskille er betongdekke.
Avvik mål med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet. Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Avvik målt i stue ca 30mm.
Avvik målt i soverom ca 23mm.

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

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

TG2 vurderes grunnet avvike på høyden på gulvet.
Dette avvike har liten praktisk betydning.

TG IU Radon

Radonmåling er ikke foretatt da dette blir målt over lang tid og krever spesielt utstyr.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte fyllingsdører.
Sporadisk testet og går greit.

Normal bruksslitasje og vedlikehold på påregnes.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene og malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Det er sprekker i fuger på veggen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dusjkabinett montert så minimalt med vannsøl på vegg/gulv.
Det er naturlig og tenke at baderommet har behov for renovering mtp alder.

TG2 vurderes grunnet sprekk i fug på vegg.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Varmeelement over dør som varmekilde.
Gulv støpt og lagt flis oppå gammelt vinylgulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist sprekt flis på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Avvik på fall på gulv. vann blir ledet mot sluk.
sprekt flis bør byttes ut men naturlig og tenke det blir tatt sammen med en renovering.

TG2 vurderes grunnet sprekk i flis og fug og avvik på fall.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vinylbelegg klemt i sluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vurderes ut fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Profilert innredning med nedfelt servant, 1-greps blandebatteri og speile med lys over servant.
Gulvstående toalett og dusjkabinett.

Overflate og tilstand som forventet utfra alder.
Normal slitasje og bruksmerker må forventes.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon med avtrekk på veggen ved dusjkabinettet.

ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt med det var vegg i betong bak plate. Fuktmåling derfor ikke utført.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med 1-speils slette fronter, benkeplate i laminat med nedfelt vask. 1-greps blandebatteri.
Ingen hvitevarer i kjøkkenet.

Innredning i grei teknisk stand utfra alder.
Normal bruksslitasje må forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er påvist fuktskader i forbinnelse hvor kjøleskap har stått.
Det ble ikke målt fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig.







ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør fra byggetid.
Hovedstoppekran i sykkelboden i kjelleren.

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

Forventet levetid på vannrør av kobber er ca 60år.

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

TG2 vurderes på bakgrunn av alder på anlegget.



TG 2 Avløpsrør

Bygningsdelen ligger skult i grunnen og er ikke tilstrekkelig inspisert.
Ingen ubehagelige lukter på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

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

TG2 vurderes på bakgrunn av alder.

TG 1 Ventilasjon

Årstall ukjent.
Anbefalt følge servicer og filterbytte intervall fra leverandør.

TG 2 Varmtvannstank

OSO varmtvannsbereder på 120L fra 2010 montert i et kar i kjøkkenskapet.
Ingen tegn til lekkasjer på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsbereder passert halvparten av forventet levetid.
Forventet levetid på bereder er ca 20år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig.
Holde ekstra øye med bereder da det ved eldre byggningsdeler er større sjangs for plutselig lekkasje.



TG 1 Andre installasjoner

Det er panelovn i stuen.

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.

Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.

Spørsmål til eier

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

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

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det er noen ledninger som ligger løst fra veggen som mest sannsynlig skulle vært festet på veggen/oppå lista.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannvarslingsannlegg i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

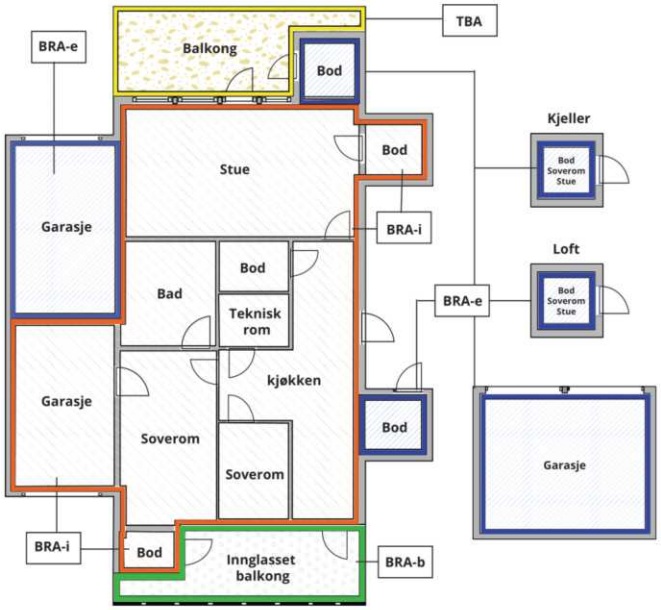
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje 2	85	3	16	104	5
SUM	**85**	**3**	**16**		**5**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Bad, entré, gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, soverom 3	Bod	

Kommentar

ca 5,8 m2 balkong.
ca 16,2 m2 innglasset balkong.
ca 7,2 m2 felles vaskerom i leilighetens etg.
ca 29 m2 felles sykkelbod i kjeller.
ca 3,2 m2 bod i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Vurderinger er gjort utfra dagens bruk.

Kommentar: Bolig er vurdert ufra dagens bruk.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	85	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Tor Erik Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Kjerrheia 9

Hjemmelshaver
Kollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KOLLEN BORETTSLAG	953609096			Honnemyr Silje Skagestad, Skagestad Tommy, Skagestad Viggo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
31

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Vågsbygd med kort vei til skole, barnehage og kjøpesenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	
2	15.01.2026	
3	15.01.2026	

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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Boligopplysninger:

KOLLEN BORETTSLAG
Kjerrheia 9
4621 KRISTIANSAND

Vår ref.: 60/31
Type: Borettslag
Eiere: Tom B. Skagestad

Fødselsdato eier: 29.07.1945

Organisasjonsnr: 953 609 096
Andelsnr: 31

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 403

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	1 296
	Driftskostnader	2 859
	Renter felleslån	1 819
Tilleggsytelser:	Telenor Norge TV / Bredbånd	429

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 6 298

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	1 328
	Driftskostnader	2 859
	Renter felleslån	1 682
Tilleggsytelser:	Telenor Norge TV / Bredbånd	429

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 499 817 Gjeld siste årsoppg.: 507 185
Klient ajourf. lån: 56 451 245 Klient gj. s. årsoppg.: 57 283 516

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 115217218, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 18.12.2025: 4.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 41
Saldo per 18.12.2025: 56 451 245
Andel av saldo: 499 817
Første termin/første avdrag: 30.06.2016 (siste termin 31.12.2045)
Rehabilitering og nye balkonger m/innglassing

4: Særskilte opplysninger

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

5: Restanse felleskostnader pr. 18.12.2025

Utestående saldo: 0

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	507 185	Andre inntekter:	1 286
Annen formue:	31 466	Utgifter:	23 674		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	55 600
Andelsnr:	31	Partialobligasjonsnr:	00031

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP588197

Boligopplysninger:

KOLLEN BORETTSLAG
Kjerrheia 9
4621 KRISTIANSAND

Vår ref.: 60/31
Type: Borettslag
Eiere: Tom B. Skagestad

Fødselsdato eier: 29.07.1945

Organisasjonsnr: 953 609 096

9: Forsikring

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Vedtekter

for Kollen borettslag org nr 953609096

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 29.04.1986, sist endret den 11.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Kollen Borettslag.

Kristiansand januar 2024

Info for eiendomsmegler og kjøper.

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

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

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

For øvrig vises til vedlagte Husordensregler.

Husordensregler for Kollen Borettslag

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

1. **Ro og orden.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. **Ventilasjon.**

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

5. **Maling av fasade**

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

6. **Avfall.**

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

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

7. **Husdyrhold.**

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

8. **Uteområder.**

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

9. **Leiligheten.**

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

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

10. **Beboerens rettigheter og plikter.**

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

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

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

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

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

11. **Postkasser.**

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

12. **Brannsikringsutstyr.**

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

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

14. **Balkonger.**

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

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

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

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

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

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

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

17. Overtredelse av husordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Desember 2023
Kollen Borettslag

Regler for parkeringshuset i Kollen borettslag.

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i KOLLEN BORETTSLAG

Onsdag 14.05.2025 Kl: 18:00
Kollenstuen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Erik Rostoft og Rune André Sørtveit Frustøl

Styrets innstilling: Erik Rostoft og Rune André Sørtveit Frustøl

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Sekretær i styret Vilde Harbak Skomedal

Styrets innstilling: Sekretær i styret Vilde Harbak Skomedal

1.3 Valg av 2 til å signere protokollen

Forslag til vedtak: Helge Hollerud og Anne May Johannessen

Styrets innstilling: Helge Hollerud og Anne May Johannessen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Forslag til vedtak: Oppnevnes i møtet

Styrets innstilling: Oppnevnes i møtet

1.5 Tellekorps

Generalforsamling velger 2 stk til å telle stemmer

Forslag til vedtak: Oppnevnes i møtet

Styrets innstilling: Oppnevnes i møtet

1.6 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes.

Styrets innstilling: Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Forslag til vedtak: Ingen innkommende saker fra eiere.

Styrets innstilling: Ingen innkommende saker fra eiere.

5. Saker fra styret

Forslag til vedtak: Ingen innkommende saker fra styret.

Styrets innstilling: Ingen innkommende saker fra styret.

6. Styrehonorar

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

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

7. Valg

Nåværende styret:

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

Varamedlem, Erik Rostoft
Varamedlem, Trine Bakke

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

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Svein Drange

7.2 Valg av styremedlemmer

Verv må fordeles mellom styremedlemmene

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

Ikke på valg i 2025:
Jan Arvid Berge

7.3 Valg av varamedlemmer

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

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Inger Marilyn Jensen og Liv Madeleine Kristiansen

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

Styrets årsmelding for KOLLEN BORETTSLAG 2024

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

Ved årets slutt består styret av:

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

Styrets arbeid i 2024/2025

Styrets arbeid i 2024/2025

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

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

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

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

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

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

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

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

9 - 2 romsleiligheter

3 - 3 romsleiligheter

3 - 4 romsleiligheter

Styret takker for tilliten i året som er gått.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024/2025

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

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

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

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

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.04.2025

Resultatrapport klient 60 KOLLEN BORETTSLAG

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

Balanserapport klient 60 KOLLEN BORETTSLAG

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

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

KOLLEN BORETTSLAG

Kristiansand, 18.02.25

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

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

Note 2 - Revisjonshonorar

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

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

Note 3 - Styrehonorar

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

Note 4 - Personalkostnader

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

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

Note 5 - Vedlikehold

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

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

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

Note 7 - Disponible midler

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

Note 8 - Egenkapital

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

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

Note 9 - Anleggsmidler

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

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

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

Note 10 - Pantstillelser

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

Note 11 - Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

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

Resultat og balanse med noter for KOLLEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For KOLLEN BORETTSLAG

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

Til generalforsamlingen i KOLLEN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Kristiansand, 28. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 60

Signers:

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

This document package contains:

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

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

FULLMAKT

NAVN:_____

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

i _____ (navn på boligselskapet)

den _____/_____-_____

NAVN:_____

ADRESSE:_____

Leilighetsnummer._____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

✂

NAVNESEDDEL

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

Navn:_____

Adresse:_____

Leilighetens nummer:_____

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

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

Leveres ved inngangen

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Erik Rostoft og Rune André Sørtveit Frustøl er foreslått.

Vedtak:

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

1.2 Valg av protokollfører

Vilde Harbak Skomedal er foreslått.

Vedtak:

Vilde Harbak Skomedal ble valgt til protokollfører.

1.3 Valg av 2 til å signere protokollen

Helge Hollerud og Anne May Johannessen ble foreslått.

Vedtak:

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

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Rune André Sørtveit Frustøl ble foreslått.

Vedtak:

Rune André Sørtveit Frustøl ble valgt til opptelling av stemmer.

1.5 Tellekorps

57 stemmeberettiget inkludert 4 fullmakter.

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

Vedtak:

Helge Hollerud og Anne May Johannessen ble valgt.

1.6 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

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

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

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Møteleder/styreleder går gjennom regnskapet.

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

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

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker fra eierne.

Vedtak:
Ingen saker fra eierne.

5. Saker fra styret

Ingen saker fra styret.

Vedtak:
Ingen saker fra styret.

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

6. Styrehonorar

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

Enstemmig vedtatt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen sin innstilling var vedlagt innkallingen til generalforsamlingen.

Valgkomiteen innstilte Svein Drange som styreleder for 2 år.

Vedtak:

Svein Drange velges som styreleder i 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

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

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

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

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

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

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

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen sin innstilling var vedlagt innkallingen til generalforsamlingen.

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

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

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

7.4 Valg av valgkomite

Nåværende valgkomite innstiller følgende:

Inger Marilyn Jensen for 1 år.

Liv Madeleine Kristiansen for 1 år.

Arnhild Kristiansen foreslås under generalforsamlingen.

Vedtak:
Følgende ble valgt til valgkomite:

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

Liv Madeleine Kristiansen ble valgt for 1 år.

Arnhild Kristiansen ble valgt for 1 år.

Protokoll for KOLLEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i KOLLEN BORETTSLAG

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i KOLLEN BORETTSLAG .

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

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Saker fra styret

2.1 Valg av ny styreleder

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

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

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

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

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

2.2 Valg av styremedlem og 1 varamedlem

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

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

2.3 Valg av revisor

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

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

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

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

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

2.4 Overvåkingskamera

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

Kameraene ble montert etter vedtak gjort av generalforsamlingen.

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

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

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

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

2.5 Felles tørkeskap

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

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

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

Styret ønsker innspill fra generalforsamlingen:

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

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):…….

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

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. …….....

SIGNATUR:…….....

Leveres til møteleder

……

Regler for fullmakter:

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Tormod Flem Vegge foreslås valgt som møteleder.

Vedtak:

Tormod Flem Vegge velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

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

Vedtak:

Jan Arvid Berge og Tormod Flem Vegge velges som protokollførere.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

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

Vedtak:

Hallgerd Skarpeid velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

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

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Tilstedeværende: 37

Fullmakter: 8

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

Vedtak:

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

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og dagsorden.

2. Saker fra styret

2.1 Valg av ny styreleder

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

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

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

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

Vedtak:

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

2.2 Valg av styremedlem og 1 varamedlem

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

Vedtak:

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

2.3 Valg av revisor

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

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

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

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

Vedtak:

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

2.4 Overvåkingskamera

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

Kameraene ble montert etter vedtak gjort av generalforsamlingen.

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

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

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

Vedtak:

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

2.5 Felles tørkeskap

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

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

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

Styret ønsker *innspill* fra generalforsamlingen:

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

Vedtak:

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

Protokoll ekstraordinært møte for KOLLEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Kjerrheia 9

Nabolaget Kjerrheia - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Karuss skole (1-10 kl.) 402 elever, 32 klasser	5 min 0.5 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 450 elever, 40 klasser	13 min 1.2 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl...	15 min
Slettheia skole (1-7 kl.) 326 elever, 27 klasser	16 min 1.4 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	6 min 0.6 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	10 min 5.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Karuss Linje 12	2 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 4 km
Kristiansand Kjevik	23 min

BARNEHAGER

Karuss barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.4 km
Auglandstjønn barnehage (1-5 år) 70 barn	15 min 1.2 km
Eplehagen barnehage (0-5 år) 93 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vågsbygd Senter	6 min
Rema 1000 Vågsbygd	8 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Vågsbygd	5 min
Apotek 1 Vågsbygd	6 min
Vågsbygd Vinmonopol	6 min

SPORT

Kjerrheia balløkke	4 min
Karuss	5 min
Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	11 min
SATS Vågsbygd	12 min

«Godt og trygt for ungene»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kjerrheia 9, 4621 Kristiansand S
Gnr. 14, Bnr. 1140, andelsnr. 31 i KOLLEN BORETTSLAG, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250603

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jonas Jaatun

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 994 19 580

E-post: jonas.jaatun@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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