

Kjos ringvei 9B

Vågsbygd/Åsane



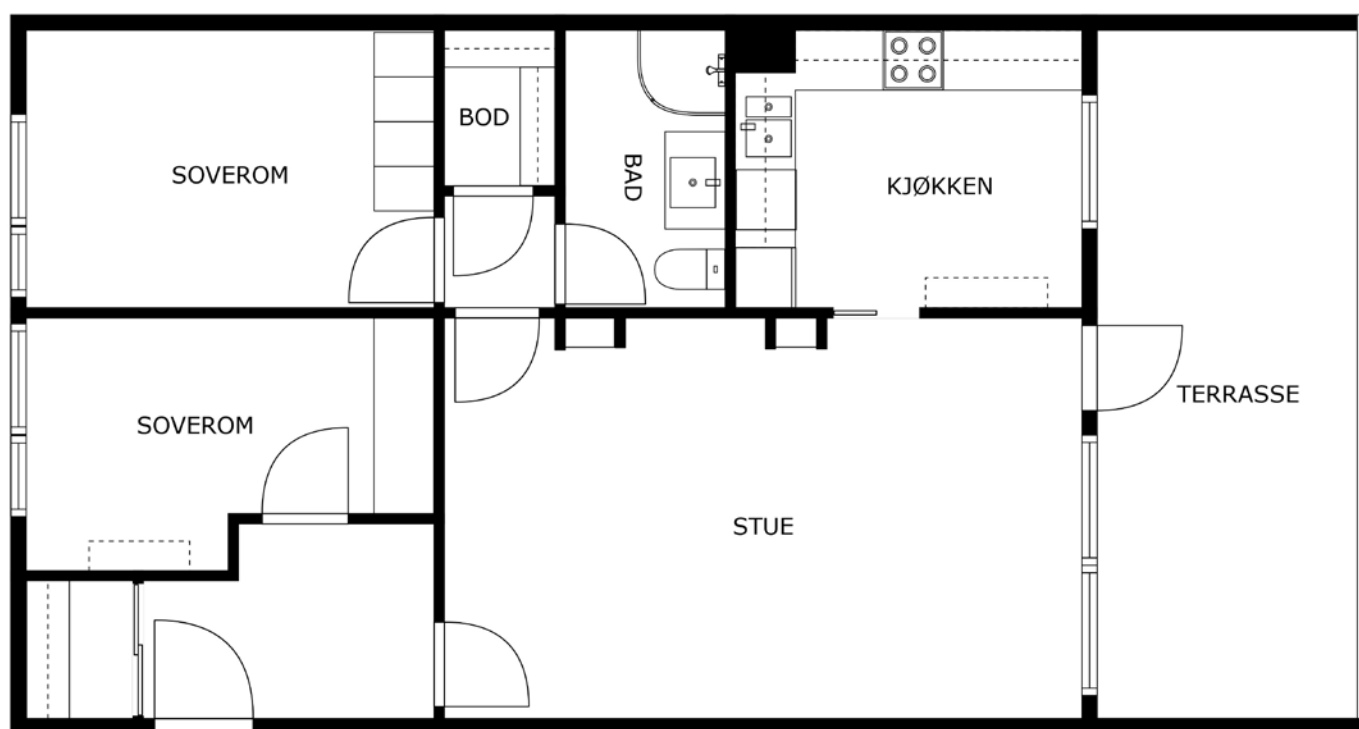
Prisantydning: **kr 2 750 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Romslig 3-roms toppleilighet med stor solrik balkong. Garasje i kjeller. Heis. Velkommen!

OMRÅDE

Vågsbygd/Åsane

ADRESSE

Kjos ringvei 9B, 4622

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 2 750 000,-

Fellesgjeld: **kr 84 014,-**

Omkostninger: **kr 17 902,-**

Totalpris: **kr 2 851 916,-**

Formuesverdi: **kr 712 376,-**

Fellesutgifter: **kr 5 880,-**

BRA-i: 74 m²

BRA Total: 74 m²

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1981

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 4

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 42417.2 m²



Henrik Lossius

Eiendomsmegler

476 00 602

henrik.lossius@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

KJOS RINGVEI 9B

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 13, bnr. 1055, ideell andel 1/1 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 187 i Åsane Borettslag med orgnr. 955359720

Areal

BRA - i: 74 m² Gang, soverom, stue, gang 2, soverom 2, bod, bad, kjøkken.

BRA totalt: 74 m²

TBA: 18 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrekk for utboksing til evnt. røropplegg/ ventilasjonsanlegg: Gang inkl. skyvedørsgarderobe: 6,7 m². Soverom: 9,3 m². Stue: 25,8 m². Gang: 1,4 m². Soverom: 11,2 m². Bod: 1,9 m². Bad: 4,8 m². Kjøkken: 9,8 m².

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA): 18 m².

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse: Bod ved inngang er blitt en del av gang.

Tomtetype og tomtestørrelse

Eiet, 42417.2 m²

Felles tomt, eies av borettslaget.

Beliggenhet

Fra leiligheten er det gangavstand til dagligvareforretning, bussholdeplass og lekeplass. Det er også kort vei til Karuss skole, Karuss iderettssanlegg, barnehage og Vågsbygd senter. Videre er det flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Byggemåte

Boligblokk bygd på støpt plate/grunnmur. Betongkonstruksjon kledd med fasadeplater. For øvrig vises det til utfyllende opplysninger i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den , og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

""Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes: Inngangsdør er fra byggetid og har normal slitasje, døra er en godkjent brannør (B30). Balkongdør og vinduer er fra 2011 og er i bra stand. Dusjkabinett på bad er en god løsning mht. fukt, det er etablert fall til gulvsluket. Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og kjøkken, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. Kjøkkeninnredningen er av nyere dato og er i bra stand. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, noe avvik ble registrert. Sikringsskap med vanlige skrusikringer, en kurs med automatsikring. Røropplegget er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i kjøkkenbenken. Felles varmtvann i blokka. Elektrisk til oppvarming. Liten kjellerbod ble ikke kontrollert under befaringen. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig > Dører. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dører må justeres.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tekniske installasjoner > Vannledninger. 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. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør. 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. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen er et dødsbo, og egenerklæringsskjema er derfor ikke utfyllt.

Standard

Sørmegleren ved Henrik Lossius ønsker deg velkommen til Kjos Ringvei 9B!

Dette er en romslig 3-roms toppleilighet beliggende i byggets 4. etasje. Du parkerer bilen i felles garasjekjeller. Heis opp til leilighet. Kommer inn i en gang/entré med oppbevaringsmuligheter. Videre inn til en lys og romslig stue. Stue med god plass til sofagruppe. Utgang til solrik balkong. God plass til utemøbler. Pent kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkken inneholder komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Plass til lite spisebord på kjøkken. 2 gode soverom med plass til dobbeltseng og skap. Bad som inneholder dusjkabinett, servant og wc.

En kjellerbod samt fast parkeringsplass i anlegg (nr.161). Felles vaskeri i samme etasje som leiligheten.

Velkommen til visning!

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: komfyr/stekeovn/koketopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap.

Komfyr er rengjort etter beste evne, og vil ikke bli ytterligere vasket. Denne kan medfølge om ønskelig.

Parkering

Tilhørende p-plass nummer 161.

Forsikringsselskap og polisenummer

If Skadeforsikring NUF - SP0002599258

Diverse

Se borettslagets husordensregler for regler om bruk av felles vaskerom.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk til oppvarming. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Eiendommen er et dødsbo, og selger har ikke kjennskap til avdødes strømforbruk. Strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen.

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 712 376 pr. 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 849 505 pr. 2023

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Avdrag (kr 550,-) og renter (kr 350,-) på felleslån, garasjeleie (kr 113,-), dugnadsbidrag (kr 50,-) samt driftskostnader (kr 4817,-).

Innenfor driftskostnader ligger bl.a. kabel-tv/bredbånd, varmtvann, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, byggforsikring, renhold av fellesareal, strøm i fellesareal, vaktmestertjenester, vedlikehold/serviceavtaler, styrehonorar, forretningsførsel m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 880

Andel Fellesgjeld

Kr 84 014 pr. 19.02.2025

Kommentar fellesgjeld

Renteutgifter på andel fellesgjeld kan trekkes fra på selvangivelsen som vanlige gjeldsrenter.

Andel fellesformue

Kr 883 pr. 31.12.2024

BORETTSLAGET**Borettslagsnavn**

Åsane Borettslag

Organisasjonsnummer

955359720

Andelsnummer

187

Om borettslaget

Borettslaget består av i alt 6 blokker, hvorav 2 er høyblokker og 4 er terrasseblokker. Til sammen utgjør dette 210 leiligheter.

Borettslaget har fast ansatt vaktmester som har sitt kontor i Kjos Ringvei 3 B, 1. etasje (borettslagets styrerom). Ved inngangen til styrerommet er det plassert en postkasse hvor all post til vaktmester og styret kan leveres.

Borettslaget har en liten leilighet bestående av et stort og et lite soverom, totalt 6 soveplasser, samt kjøkkenkrok og bad/toalett til disposisjon for beboerne. Leiligheten kan bestilles gjennom styret. Leiligheten ligger i Grågåsvæien 45 A, 1. etasje, og leieprisen er kr. 250,- per døgn (pr. 2011). Det betales et depositum ved bestilling i høysesong som jul, påske og sommer. Beløpet blir fratrasket ved avregning av leieperioden.

Det skal velges et husstyre for hver blokk. Husstyrene velges av beboerne for et år av gangen. Husstyrene skal bestå av 2 personer fra hver blokk. Alle beboere er valgbare til husstyret. Husstyrene skal fungere som kontaktledd mellom styret og beboerne.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 114686501, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2025: 4.73% pa.

Antall terminer til innfrielse: 15

Saldo per 19.02.2025: 12 072 493

Andel av saldo: 53 950

Første termin: 30.06.2002. Første avdrag: 30.06.2010 (siste termin 30.06.2032)

Lånenummer: 60308124935, Nordea

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 118.2

Saldo per 19.02.2025: 6 727 629

Andel av saldo: 30 064

Første termin/første avdrag: 25.12.2024 (siste termin 25.06.2054)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld. Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten er forhåndsutlyst.

Regnskap/budsjett

Borettslagets regnskap viser bankinnskudd på kr 2.628.074,- og disponible midler per 31.12.23 på kr 1.103.738,- og et årsunderskudd på kr 2.302.372,- (2023). Det er budsjettet et årsresultat på kr 2 334 392,- for 2024.

Borettslaget har i flere år holdt på med utskifting av vinduer i hele borettslaget. Borettslaget har nå skiftet ut over 70% av vinduene, og det har hele tiden vært gjort uten at det har vært behov for å oppta lån for å finansiere denne store jobben. Det har derfor ikke blitt foretatt noen justering i husleien pga. dette arbeidet, men er blitt gjort innenfor ordinært vedlikeholdsbudsjett. Styret mottar tidvis henvendelser fra andelseiere som mener at dette arbeidet går alt for sakte. Pr. i dag så er det i all hovedsak vinduene på terrassene som gjenstår. Dette er også de største og dermed de mest kostbare vinduene. På generalforsamlingen i 2024 ble det stemt om borettslaget skulle oppta lån på inntil kr 9,0 millioner for å finansiere en rask fullføring av utskifting av vinduer i borettslaget. Det ble stort flertall for nei til vedtaket.

Det ble vedtatt å ta opp et driftslån på inntil kr 3,0 millioner for å finansiere en mulig svikt av driftslikviditet dersom resultat av strømvartalen også i år ser ut til å kunne gjøre dette nødvendig. Dette lånet ble tatt opp 05.11.24 og er inkludert i oppgitte felleskostnader/fellesgjeld.

Det er laget en energi kartleggingsrapport etter en beboerundersøkelse i begynnelsen av 2024. Den har tatt utgangspunkt i beboernes svar og det gikk på at beboerne opplever problemer med trekk, kulde, støy, lekkasjer, dårlig isolasjon og ventilasjon, samt parkeringsproblemer. Det er også behov for oppgradering av vinduer, dører, isolasjon og fasade. Noen beboere opplever helseproblemer på grunn av dårlig luftkvalitet og støy. Styret kalte i den forbindelse inn til informasjonsmøte i slutten av februar. Dette er kun et møte for å gi beboerne en oversikt over situasjonen i boligene. Etter det vil styret jobbe med en plan for utbedring. Det bør gjennomføres en grundig gjennomgang og oppgradering av bygningene inkludert vinduer, dører, isolasjon og ventilasjonssystemer. Rørfornyng må også tas med i sammen med resten av oppgraderingen. Det kan være nødvendig med oppgradering av fellesarealer og parkeringsplasser for å bedre beboers trivsel og tilgjengelighet. Det er da viktig å involvere beboerne i prosessen og sørge for god informasjon om planlagte endringer. Det er også utført termofotografering i flere leiligheter.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning. Kjøper er forpliktet til å bli/være medlem av Sørlandet Boligbyggelag ved kontraktsinngåelse. Medlemskap i Sørlandet Boligbyggelag kr 750,- faktureres direkte fra Sørlandet Boligbyggelag (kr 500,- i andelskapital og kr 250,- i årskontingent). Priser fra 01.01.2024

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets husordensregler og vedtekter.

Dyrehold

Husordensreglene tillater ikke husdyrhold. Borettslagslovens § 5-11 (4) åpner for dyrehold på tross av forbud, dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Husdyrhold skal godkjennes av styret i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vask av fellesarealer utføres av byrå. Vindusvask utføres i henhold til oppsatte lister utarbeidet av styret eller husstyrene.

Den enkelte blokk avholder 2 dugnader per år. Den ene inngår i fellesdugnad om våren. Dersom en beboer ikke kan delta på dugnad den fastsatte dagen, er det mulig å gjennomføre dugnad en annen dag. Husstyret registrerer deltakelse på dugnadene. For hver dugnad en andelseier deltar på tilbakebetales kr. 150,- (pr. 2011). De pengene som ikke blir tilbakebetalt øremerkes en egen konto for vedlikehold av utearealer i borettslaget.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

Eierskiftegebyr

Kr 6570

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 943093. Tinglyst: 13.10.2015. Bestemmelse om veg.

Dagboknr.: 1013621. Tinglyst: 03.11.2016. Best. om adkomstrett. Bestemmelser vedrørende gangvei. Rett for allmennheten til fri ferdsel og opphold på deler av eiendommen. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:

Dagboknr.: 943093. Tinglyst: 13.10.2015. Bestemmelse om veg.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligblokk datert 27.05.1981. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 246 "Åsane (gnr. 13, bnr. 1 og 9) datert 12.06.1973. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel. Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og boret knyttet til denne.

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 2 750 000

Fellesgjeld

Kr 84 014

Totalpris

Kr 2 851 916

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000,00 (Prisantydning)

84 014,00 (Andel av fellesgjeld)

2 834 014,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
8 600,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

9 302,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
17 902,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 843 316,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 851 916,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Meglervederlag er avtalt til kr 55 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.900,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 96 245,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Lisbeth Wilson, Stine Wilson Pettersen, Fredrick Wilson Nordby og Silje Wilson Nordby

Oppdragsanvarlig

Henrik Lossius og Kristian Lossius

Ansvarlig megler

Henrik Lossius

Eiendomsmegler

henrik.lossius@sormegleren.no

Tlf: 476 00 602

Salgsoppgavedato

28.02.2025



Her kan deilige sommerdager nytes



Stor solrik balkong med plass til utemøbler



Balkong



Hyggelig 3-roms toppleilighet



Utgang til solrik balkong fra stue



Pent kjøkken med mye skap- og benkeplass



Kjøkken som inneholder komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap



Stue sett mot gang



Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng



Hovedsoverom med garderobeskap



Soverom 2 passer bra som gjesterom



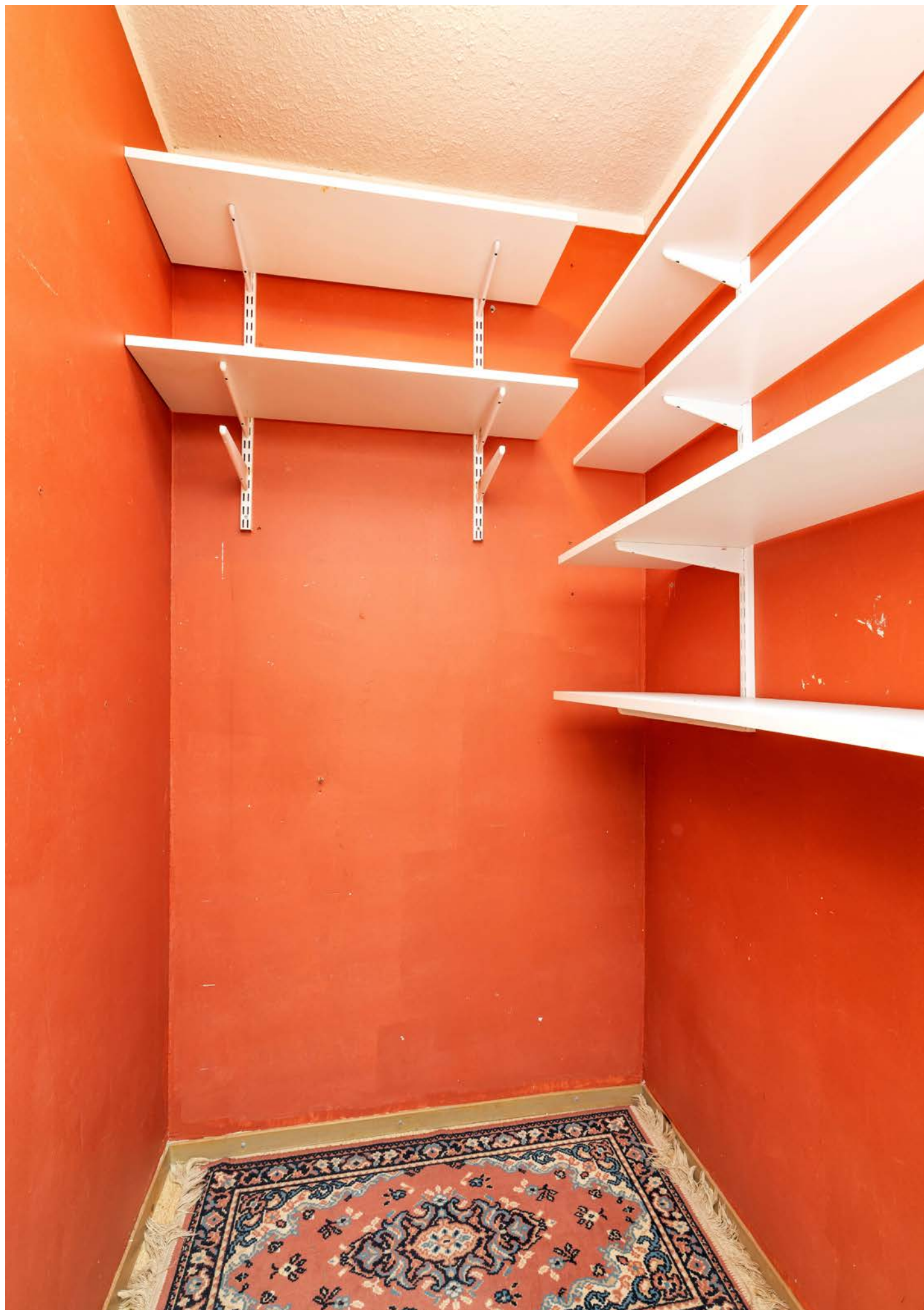
Soverom 2



Bad med dusjkabinett, servant og wc



Gang/entré med gode oppbevaringsmuligheter



Innvendig bod



Inngangsparti



Fasade

Nabolagsprofil

Kjos ringvei 9B - Nabolaget Åsane - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚊 Åsane Linje 12	4 min 🚶 0.3 km
🚏 Vågsbygd senter Totalt 10 ulike linjer	26 min 🚶 2 km
🚉 Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 🚶 5.3 km
🚏 Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	9 min 🚶 5.7 km
✈️ Kristiansand Kjevik	23 min 🚶

Skoler

Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	18 min 🚶
Karuss skole (1-10 kl.) 402 elever, 32 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 klasser	25 min 🚶 1.9 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	26 min 🚶 2 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	11 min 🚶 7 km

«Passe stort. Greit for barn. Hyggelige naboer. Kort avstand til transport, butikker, by, skog osv»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

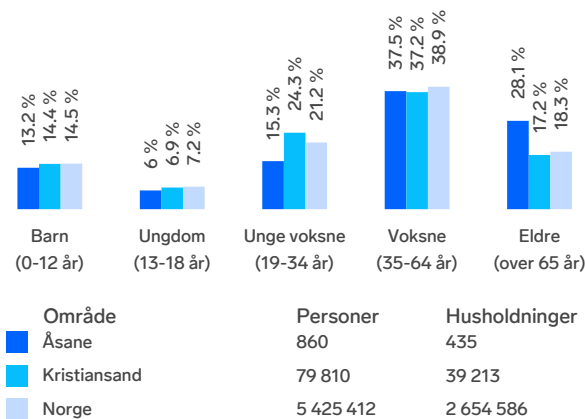
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Auglandstjønn barnehage (1-5 år) 70 barn	8 min 🚶 0.6 km
Karuss barnehage (1-5 år) 59 barn	21 min 🚶 1.6 km
Vågsbygd Fus barnehage (0-5 år) 203 barn	24 min 🚶 1.8 km

Dagligvare

Spar Åsane	6 min 🚶
Kiwi Vågsbygd Senter	24 min 🚶

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

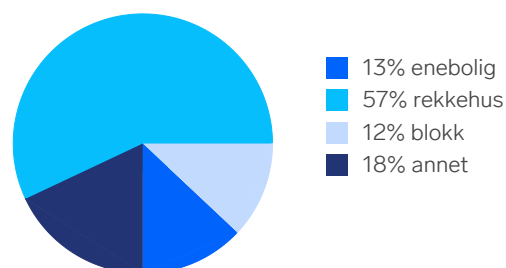
 **Støynivået**
Lite støynivå 95/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 88/100

Sport

-  Åsane borettslag balløkke 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Grågåsveien balløkke - rehabiliter... 5 min 
Ballspill 0.3 km
-  Bear Cave Treningssenter 6 min 
-  Fresh Fitness Vågsbygd Kjos 24 min 

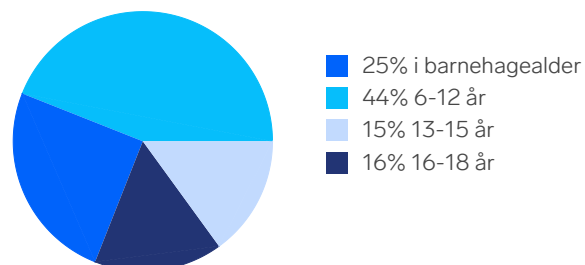
Boligmasse



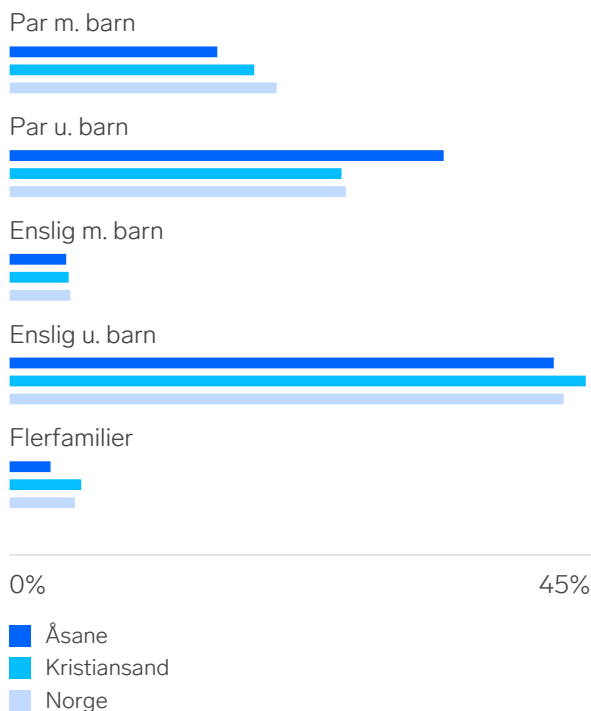
Varer/Tjenester

-  AMFI Vågsbygd 26 min 
-  Apotek 1 Vågsbygd 24 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

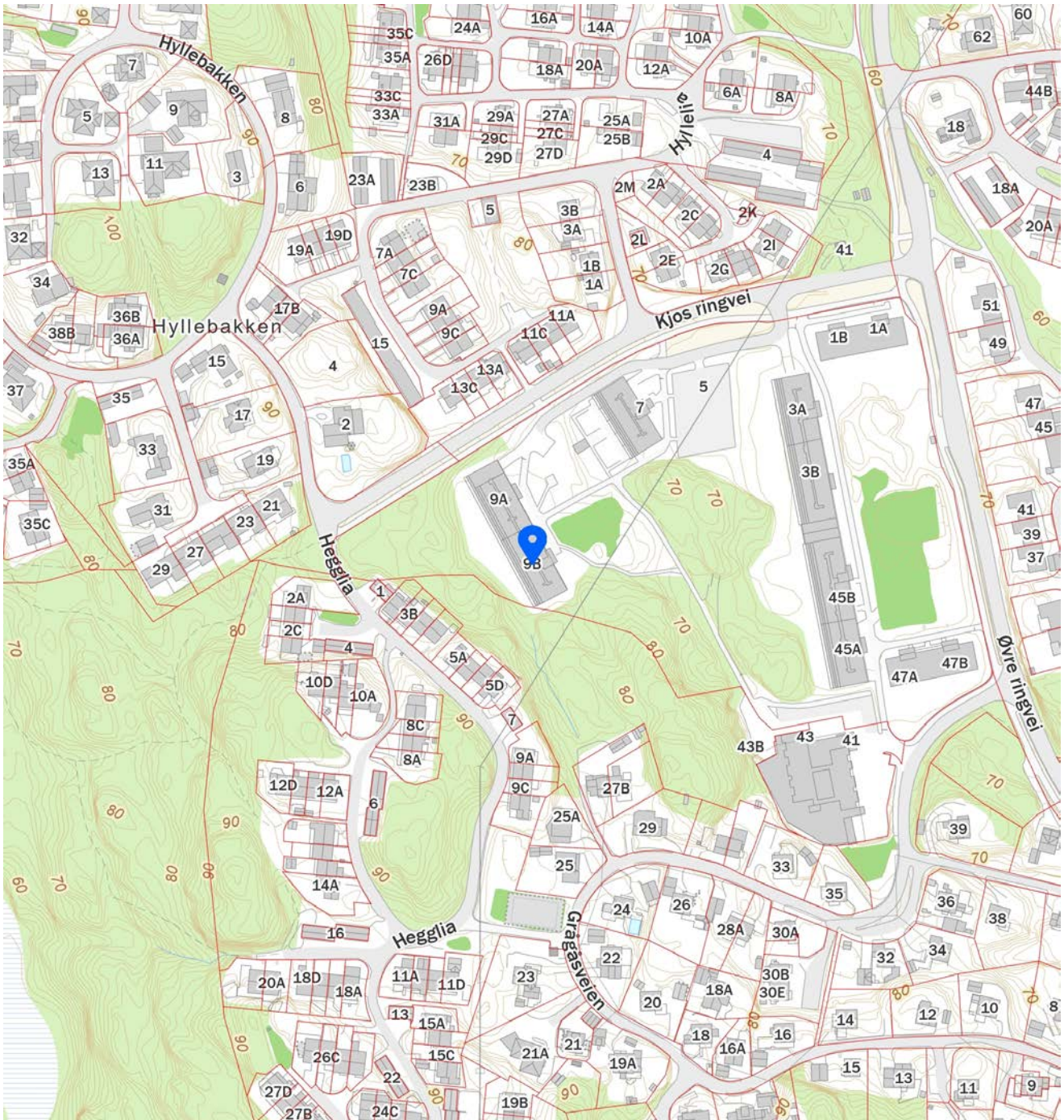
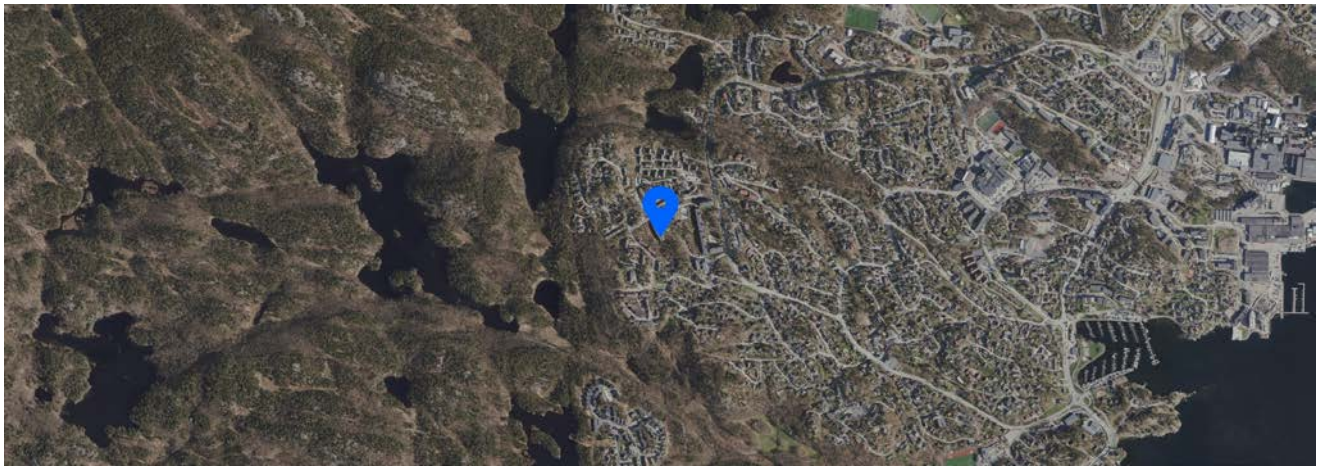


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Fryseskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp *
☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning.** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglander/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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

* Komfyr er rengjort etter beste evne. Kan følges med Idressom ønskelig. Vil ikke bli ytteliger ønsket.

Kr. sand 24/2 - 2025

Sted/dato

L. Wiig

Selgers signatur

Selgers signatur

Egenerklæring

Kjos ringvei 9B, 4622 KRISTIANSAND S

24 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kjos ringvei 9B

Postadresse

Kjos ringvei 9B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?



Ja



Nei

Har du kjennskap til eiendommen?



Ja



Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?



Ja



Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2010

Har eieren selv bodd i boligen?



Ja



Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0002599258

Informasjon om selger

Hovedselger

Wilson, Lisbeth

Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94587582

Egenerklæringsskjema

Name

Wilson, Lisbeth

Date

2025-02-24

Identification

 bankID™ Wilson, Lisbeth



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

📍 Kjos ringvei 9 B, 4622 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 13, bnr. 1055

Andelsnummer 187

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 24.02.2025

Rapportdato: 28.02.2025

Oppdragsnr.: 18128-2043

Referansenummer: ET3176

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsmeglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verdivurdering-bolig
- Tilstandsrapport-bolig
- Konsulenthjelp ved byggesaker



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern
Uavhengig Takstingeniør
post@grundetjern.no
919 98 000



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

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.

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.

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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Inngangsdør er fra byggetid og har normal slitasje, døra er en godkjent branndør (B30). Balkongdør og vinduer er fra 2011 og er i bra stand. Dusjkabinett på bad er en god løsning mht. fukt, det er etablert fall til gulvsluket. Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og kjøkken, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. Kjøkkeninnredningen er av nyere dato og er i bra stand. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, noe avvik ble registrert. Sikringsskap med vanlige skrusikringer, en kurs med automatsikring. Rørøppegget er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i kjøkkenbenken. Felles varmtvann i blokka. Elektrisk til oppvarming.

Liten kjellerbod ble ikke kontrollert under befaringen.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

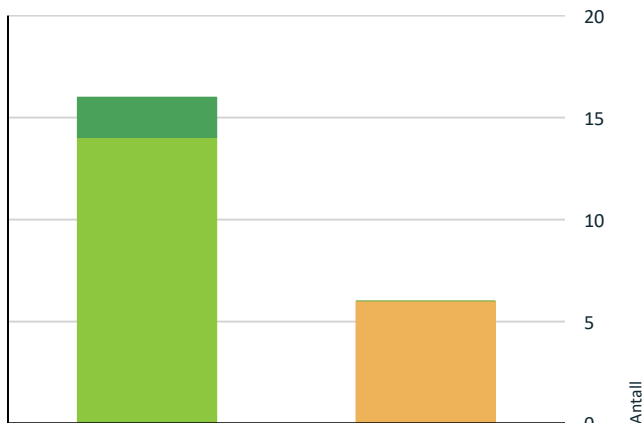
[Gå til side](#)

Boligblokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Bod ved inngang er blitt endel av gang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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 > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

NB: Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, det er ikke foretatt kontroll av utvendige bygningsdeler. Rapport som gjelder leiligheter er undersøkelsen kun beregnet til leiligheten innvendig. Dette da utvendige forhold anses å være endel av sameiets eller borettslaget felles forpliktelse og vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Boligblokk

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBLOKK

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer er datostemplet 2011 og er i bra stand.

TG 2 Dører

Inngangsdør er stemplet B 30 (brannndør) og er i bra stand. Døra tar i karm og bør justeres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Godkjenningsskilt for brannndør (B30).

TG 1 Balkongdør

Balkongdør er fra 2011 og er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv:

Samtlige rom har laminatgulv, utenom bad hvor det er fliser.

Forbehold om feil må tas.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang, avvik i rommet var 12 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, avvik i rommet var 17 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, avvik i rommet var 13 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

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.

TG 0 Radon

Radonmåling er ikke utført da leiligheten ligger minimum 3. etasjer over bakkenivå, radonmåling er ikke relevant.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og baderomspanel på vegger.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Belegg er bra stand.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i bra stand.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Veggentil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og kjøkken, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i vegg hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av nyere dato og er i bra stand.

Komfyr med platetopp.

Lekkasjevarsler anbefales montert i kjøkkenbenken.



Tilstandsrapport



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er tilkoblet anlegg i blokka.

- 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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Felles ventilasjonsanlegg i blokka.

TG 1 Varmesentral

Elektrisk til oppvarming.

TG 1 Varmtvannstank

Felles varmtvann i blokka.

TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon er montert.



TG 2 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.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rørøpplaget er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes.

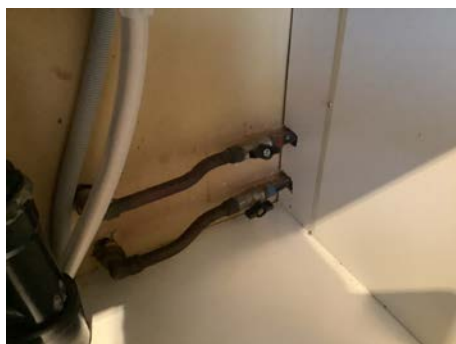
Innvendig stoppekran er montert i kjøkkenbenken.

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.

Konsekvens/tiltak

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



Innvendig stoppekran i kjøkkenbenken.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble ikke oppdaget synlige lekkasjer under befaringen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

Sikringsskap med vanlige skrusikringer.

1 automatkurs er montert.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1981

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Innstallering av 1 automatkurs.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

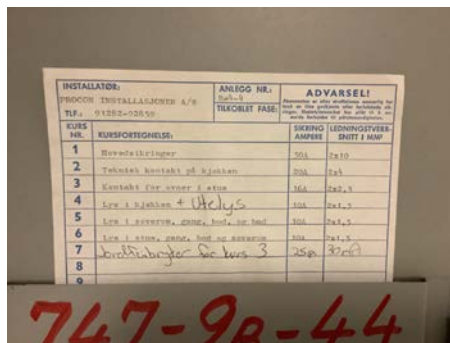
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

ha en utvidet el-kontroll?

Ja Da det ikke foreligger noen dokumentasjon bør det elektriske anlegget ha en utvidet elektrisk kontroll.



Sikringsskap står montert i fellesgang.



Kursoversikt.

! TG 0 Branntekniske forhold

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 forenklete 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.

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
- Nei** Brannslukningsapparat er fra februar 2025.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei**

Tilstandsrapport

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

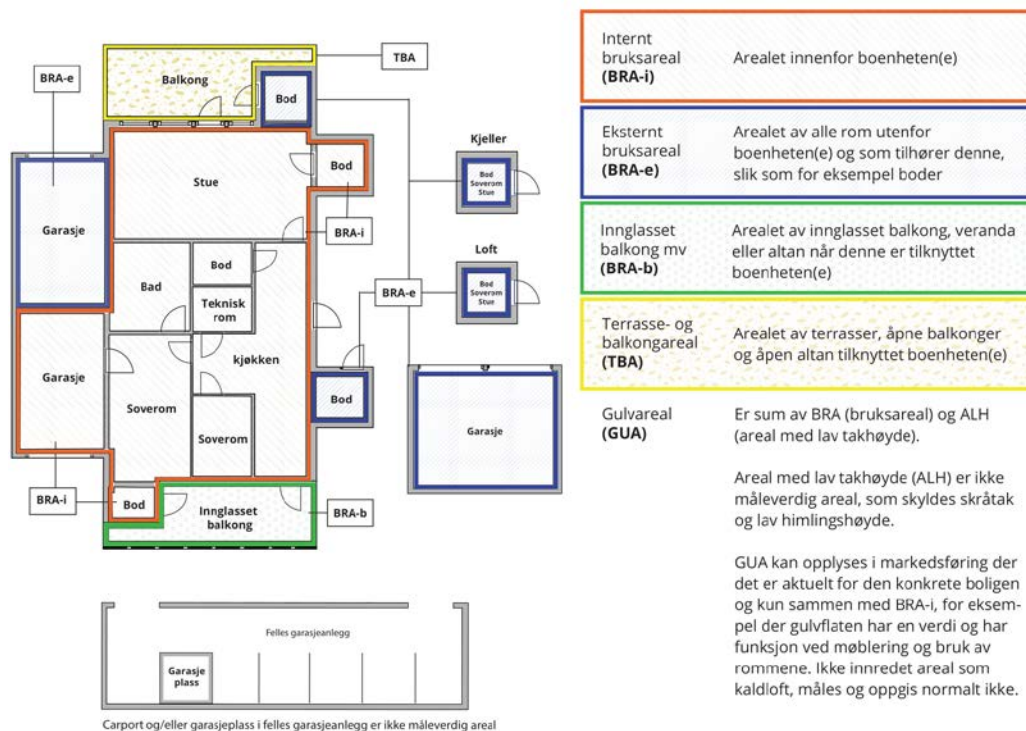
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligblokk

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	74			74	18
SUM	74				18
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Gang, Soverom, Stue, Gang 2, Soverom 2, Bod, Bad, Kjøkken		

Kommentar

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrekk for utboksing til evt. røropplegg/ventilasjonsanlegg:

Gang inkl. skyvedørsgarderobe: 6,7 m²

Soverom: 9,3 m²

Stue: 25,8 m²

Gang: 1,4 m²

Soverom: 11,2 m²

Bod: 1,9 m²

Bad: 4,8 m²

Kjøkken: 9,8 m²

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA): 18 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod ved inngang er blitt endel av gang.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Nøkkeloppdrag	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	13	1055		0	42417.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjos ringvei 9 B

Hjemmelshaver

Åsane Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ÅSANE BORETTSLAG	955359720			Wilson Berith Margareth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
187

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.02.2025	Egenerklæringen er ikke utfylt da det er krysset av for fullmakt.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.02.2025	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.02.2025	Godkjente tegninger har avvik iht. til dagens løsning.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 brukenheter 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 godkjenning 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

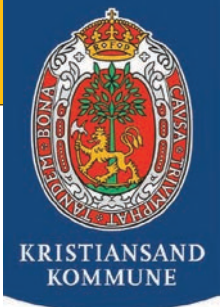
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ET3176>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Kjos ringvei 9B

Dato: 19.02.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Vedtekter

for Åsane borettslag org nr 955359720

tilknyttet

Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.01.1978. Endringer foretatt 22.03.1995, 05.03.2002, 23.03.2004, 22.03.2011 og 25.03.2014.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Åsane Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som per dato også er forretningsfører. Styret har fullmakt til å velge annen forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 100,- - kroneretthundre.

(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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers 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, varmtvannsbereider 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 vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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 ol.

(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. I tillegg omfatter vedlikeholdsplikten reparasjon/utskifting av vannklosett og volumhette på kjøkken.

(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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

(4) Hver blokk skal ha et husstyre bestående av 2 medlemmer. Funksjonstiden for husstyrene er 1 år.

(5) Varamedlemmer til styret samt husstyremedlemmer innkalles etter behov. Varamedlemmene får tilsendt kopi av styremøteprotokoll.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.

Vi bor i Åsane – husordensregler for



Kjære andelseier

Styret i Åsane Borettslag vil på denne måten få ønske deg velkommen til borettslaget.

Borettslaget består av i alt 6 blokker, hvorav 2 er høyblokker og 4 er terrasseblokker. Til sammen utgjør dette 210 leiligheter.

Dersom det er noe du lurer på, kan du ta kontakt med et av styremedlemmene, eller et av medlemmene i husstyret i den blokka du bor i. Navnene på hvem som sitter i styret og husstyret finner du på oppslagstavlene i alle oppgangene.

Ellers håper vi at dette informasjonsheftet kan være til hjelp for deg.

ADMINISTRASJON

Sørlandet Boligbyggelag er for tiden borettslagets forretningsfører. Borettslaget har et eget styre. Dette består av 4 styremedlemmer samt en styreleder. Disse velges av generalforsamlingen for 2 år av gangen. I tillegg velges det 4 vararepresentanter for 1 år av gangen.

Hver blokk har sitt eget husstyre. Husstyret består av 2 personer fra hver blokk. Disse velges hvert år. Husstyret har som oppgave å ivareta sin blokks interesser og være kontaktledd til styret.

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. Ordinær generalforsamling avholdes innen utgangen av april hvert år. Ekstraordinær generalforsamling kan avholdes i særlige tilfeller.

VAKTMESTER

Thor Nygård er borettslagets fast ansatte vaktmester og har sitt kontor i Kjos Ringvei 3 B, 1. etasje (borettslagets styrerom). Ved inngangen til styrerommet er det plassert en postkasse hvor all post til vaktmester og styret kan leveres.

Vaktmesterens arbeidstid er mandag til fredag, normalt mellom kl. 07.30 og kl. 15.00. Vaktmesteren kan treffes hver dag på kontoret i tidsrommet mellom kl. 11.00 og kl. 11.30. Telefonnummer til styrerom/vaktmester er 38 01 30 09. Vaktmesteren kan også treffes på mobiltelefonnummer 906 05 779.

UTLEIEDEL

Borettslaget har en liten leilighet bestående av et stort og et lite soverom, totalt 6 soveplasser, samt kjøkkenkrok og bad/toalett til disposisjon for beboerne. Leiligheten kan bestilles gjennom styremedlem i borettslaget Solveig Skjeggedal, Grååsveien 47 A, telefonnr. 38 01 46 92. Leiligheten ligger i Grååsveien 45 A, 1. etasje, og leieprisen er kr. 250,- per døgn.

Det betales et depositum ved bestilling i høysesong som jul, påske og sommer. Beløpet blir fratrasket ved avregning av leieperioden. Det gjelder også egne prioriteringsregler i høysesongen. Dette fås opplyst ved henvendelse til Solveig Skjeggedal eller borettslagets vaktmester.

Vi bor i Åsane

ANDRE PRAKTISKE OPPLYSNINGER.

VAKTMESTERANSVAR UTENOM VAKTMESTERENS ARBEIDSTID

På grunn av at borettslaget ikke har fastboende vaktmester, har styret bestemt at styremedlemmene eller husstyret skal kunne være behjelpelig med for eksempel å låse personer ut av heisen hvis denne svikter, eller dersom særlig påkrevde situasjoner oppstår, bidra til å løse disse.

AVHOLDELSE AV STYREMØTER

Styret i borettslaget avholder møte ca. 1 gang per måned.

BEBOERMØTER

Beboermøter avholdes når slike er påkrevd.

FELLES INFORMASJONSMØTER

Felles informasjonsmøter for alle beboerne avholdes etter behov.

Vi bor i Åsane

ORDENSREGLER FOR ÅSANE BORETTSLAG

1. SØPPEL

Avlevering av søppel i Åsane borettslag skjer via søppelcontainere som er plassert i søppelrom eller i garasjer.

Beboerne må selv sortere søppelet slik:

GRØNN SØPPEL:

- rent papp og papir samt rene drikkekartonger.

BRUNT SØPPEL:

- bioavfall (avfall som kan komposteres) legges i egne poser i brun søppeldunk.

GRÅ SØPPEL:

- alt annet avfall, det vil si klær, sko, isopor og annet.

SPESIALAVFALL:

- Flasker, glass, hermetikkbokser, plastemballasje og batterier skal fortrinnsvis samles opp og avleveres i egne containere som er plassert ved Åsane Matsenter. Elektronikk, spraybokser, lyspærer og lysrør er spesialavfall som skal leveres til en gjenvinningsstasjon.

2. PARKERING

All parkering av biler, motorsykler og lignende skal bare forekomme på oppmerkede plasser. Beboere som har bil, men ikke garasje plass, må kun parkere på oppmerkede plasser.

MOTORSYKLER, MOPEDER O.L. MÅ IKKE Plasseres i Boder eller fellesrom på grunn av brannfaren.

Det er ikke tillatt å plassere campingvogner/båter på borettslagets område uten styrets godkjenning. Dette gjelder også avskiltede biler.

Barnevogner, sykler, ski, kjelker og lignende må ikke plasseres slik at de hindrer vanlig ferdsel.

FEILPARKERTE BILER BLIR BORTTAUET PÅ EIERS REGNING OG RISIKO.

3. HUSDYR

Det er generelt forbud mot husdyrhold i borettslaget.

Beboere som av spesielle årsaker må anskaffe husdyr kan søke styret om dette. Nye andelseiere som har husdyr og mener det er grunnlag for å beholde dette, må søke styret spesielt. Styret vurderer søknader i hvert enkelt tilfelle.

Husdyr som er anskaffet uten styrets godkjenning, vil bli forlangt omplassert/avlivet. Det er generell båndtvang i borettslaget hele året.

Etterlatenskaper etter hunder som luftes må straks tas opp i plastpose og kastes på dertil egnet sted.

KONTRAKT OM HUSDYRHOLD ER Å BETRakte som en del av borettslagets husordensregler.

Vi bor i Åsane

4. BORETTSLAGETS EIENDOM

Den enkelte beboer er pliktig til å verne om vår felles eiendom både innvendig (ganger, heiser, fellesrom, vaskerom, garasje etc.) og utvendig (plener, beplantning, fellesarealer, skilter etc.).

Det tillates ikke lek og unødig opphold i fellesganger, heiser, trapper og garasjeanlegg.

Hærverk og forfall resulterer i økte fellesutgifter og synkende verdi på leilighetene.

5. DUGNAD

Den enkelte blokk avholder 2 dugnader per år. Den ene inngår i fellesdugnad om våren. Dersom en beboer ikke kan delta på dugnad den fastsatte dagen, er det mulig å gjennomføre dugnad en annen dag. Husstyret registrerer deltakelse på dugnadene.

For hver dugnad en andelseier deltar på tilbakebetales kr. 150,-.

De pengene som ikke blir tilbakebetalt øremerkes en egen konto for vedlikehold av utearealer i borettslaget.

6. VASKEROM

Vaskerom og tørketrommel må ikke brukes etter kl. 22.00 på hverdager og kl. 20.00 på lørdager dersom et beboermøte ikke enstemmig har bestemt noe annet.

Det er ikke tillatt å bruke vaskerommet på søn- og helligdager.

Dersom det oppstår tvister om vasketidene i et beboermøte gjelder ovennevnte vasketider/-dager.

Vaskerommene skal kun benyttes på de dagene som er bestemt for den enkelte leilighet dersom ikke annet er avtalt mellom beboerne.

HUSK AT FILTRENE PÅ VASKEMASKIN OG TØRKETROMMEL MÅ RENGJØRES ETTER BRUK. Gummipakningen på vaskemaskinen må tørkes etter bruk. Påse at løse gjenstander fjernes fra fordypningen.

Gulv og vegger skal rengjøres etter bruk.

Dersom rengjøring ikke utføres, kan styret rekvirere rengjøringsbyrå på beboers regning.

Blir ikke ovennevnte regler fulgt, har styret/vaktmester anledning til å stenge vaskerommet inntil forholdet er brakt i orden.

Vi bor i Åsane

7. GANGVASK

Vask av fellesarealer utføres av byrå. Vindusvask utføres i henhold til oppsatte lister utarbeidet av styret eller husstyrene.

8. STØY

Mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 på hverdager samt fra lørdager kl. 18.00 til mandag morgen er det ikke tillatt å bruke musikkinstrumenter, elektrisk drill, hammer eller annet som forårsaker slik støy at det kan være til sjenanse for naboene, uten tillatelse fra husstyret.

9. GRILLING

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og/eller gassgrill på terrasser/verandaer. Bruk av annen type grill er ikke tillatt.

10. SYNLIGE GJENSTANDER

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som er synlige for andre beboere uten styrets tillatelse. Med gjenstander menes for eksempel flaggstenger, antenner, markiser og lignende.

Blomsterkasser og andre gjenstander skal henge på innsiden av rekkverket.

Det er ikke tillatt å tørke tøy på balkongene over rekkverkets høyde. Det er heller ikke tillatt å luften tøy over rekkverk, hverken på balkong eller svalgang.

11. MARKISER

Ved montering av markiser kan det velges mellom to mønster i markiseduk. Nærmere informasjon fås ved henvendelse til borettslagets vaktmester.

12. RISTING AV TØY

Risting av tøy, matter, tepper og lignende må ikke forekomme i gangene, fra vinduer eller utover svalgangene/balkongene, fordi støv og skitt vil havne hos naboen i etasjen under.

13. SKADER

Alle skader som oppdages på eiendom, bygninger og inventar skal omgående rapporteres til husstyret, styret eller vaktmester.

14. SYKKELROMMENE

Sykkelrommene rengjøres ved dugnad.

15. LÅSING AV YTTERDØRENE

Ytterdørene holdes låst hele døgnet.

16. SØPPEL SOM IKKE OMFATTES AV RENOVASJONSORDNINGEN

På grunn av brannfare er det ikke tillatt å plassere søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen, slik som defekte komfyrer, kjøleskap, møbler og lignende i garasjer/kjellerganger.

Det påligger den enkelte beboer å fjerne denne typen søppel.

I forbindelse med vårdugnad, kasting av juletrær og lignende etter nyttår blir det satt ut søppecontainere.

Vi bor i Åsane

17. SNØSKUFFING

Ved større snøfall anmodes beboerne om å avlaste vaktmesteren ved å være behjelpelig med snørydding foran inngangspartiene.

18. BRUK AV HEISENE

Barn under 10 år kan ikke bruke heisen uten følge med voksne.

19. KJØKKENVENTILATORER

Det er ikke tillatt å installere kjøkkenventilatorer med motor. Borettslagets vaktmester skal alltid kontaktes i forbindelse med utskifting. Når ventilatoren er defekt skiftes denne for borettslagets regning.

20. FORHOLDSREGLER VED OPPUSSING

Ved sliping/pussing av gulv/vegger må ventilene i stue og bad tildekkes. På grunn av påvisning av tilgang til brannspjeld i ventilasjonskanal, må vaktmesteren **alltid** kontaktes ved utskifting av kjøkken.

21. BRANNINSTRUKS

Alle beboere har plikt til å sette seg inn i borettslagets branninstruks som ligger som eget vedlegg til husordensreglene.

Alle leiligheter uten tilgang til trapperom har fått utlevert brannslukkingsapparat. Resterende har tilgang til brannslange i trapperom. Røykvarsler er delt ut til alle. Det er andelseiers ansvar å påse at utstyret er i orden. Dersom det oppdages feil ved røykvarsler eller slukkingsutstyr må det omgående gis beskjed til borettslagets vaktmester. Batterier til røykvarsleren fås ved henvendelse til vaktmesteren på kontoret i Kjos Ringvei 3 B hverdager i kontortiden, som er mellom kl. 11:00 og kl. 11:30.

Styrets ansvar:

Skaffe til veie nødvendig utstyr til brannslukking/brannvarsling.

Andelseiers ansvar:

Påse at utstyret er til stede i leiligheten samt med jevne mellomrom kontrollere at utstyret er i orden. Dersom det oppdages feil må vaktmesteren varsles snarest mulig.

22. OVERHOLDELSE AV DISSE REGLER

Det påligger hver enkelt beboer å påse at husordensreglene blir etterlevd. Overtredelser meldes skriftlig til husstyret/styret.

23. GJENTATTE OVERTREDELSE

Gjentatte overtredelser av regelverket vil kunne kvalifisere til utkastelse fra borettslaget.

Vi bor i Åsane

INSTRUKS FOR HUSSTYRENE I ÅSANE BORETTSLAG

1. Det skal velges et husstyre for hver blokk.
2. Husstyrene velges av beboerne for et år av gangen.
3. Husstyrene skal bestå av 2 personer fra hver blokk.
4. Alle beboere er valgbare til husstyret.
5. Husstyrene skal fungere som kontaktledd mellom styret og beboerne.
6. Husstyrene skal påse at borettslagets lover og regler blir overholdt.
7. Husstyrene kan søke styret om midler til særskilte tiltak.
8. Husstyrene rapporterer til styret hvert år, innen samme frist som er satt for innkomne forslag til generalforsamlingen.
9. Borettslagets styre fører tilsyn med at husstyrene oppfyller sine plikter.
10. Husstyrene organiserer de fastsatte dugnader.

OPPGAVER I TILKNYTNING TIL INSTRUKSEN:

Husstyrene bes føre referat fra møtene sine, samt fra åpne beboermøter som ligger under husstyrenes virkeområde.

I den grad husstyret finner det nødvendig, innkalles et av medlemmene i styret.

Det er viktig at nyinnflyttede blir møtt med forståelse av at de er velkomne i borettslaget. Dette er viktig for såvel den nyinnflyttede som for beboerne i samme oppgang.

Nyinnflyttede bør ikke bli møtt med en masse regler og forordninger, men ved at man gjennom kontakt på en grei måte blir kjent med hvordan bofellesskapet fungerer.

Husstyrene bes således, så langt det er mulig, å ta kontakt med nyinnflyttede får å gjøre disse kjent med våre regler for bruk av fellesarealer, fellesrom og andre opplysninger som kan være nødvendig å bli gjort kjent med, så som:

1. Å gjøre nye beboere kjent med bruken av vaskemaskiner, tørketrommel, vaskedager, samt regler for rengjøring av maskiner/vaskerom etter bruk.
2. Ved henvendelse om manglende ordensforhold skal husstyrene ta kontakt med de som klagen angår. Vi er alle tjent med at hver enkelt følger borettslagets regler på en tilfredsstillende måte, og at slike saker forsøkes løst på enklest mulig måte.

Vi bor i Åsane

VAKTMESTERINSTRUKS FOR ÅSANE BORETTSLAG

Vaktmesteren er å treffe på kontoret i Kjos Ringvei 3 B fra mandag til fredag mellom kl. 11.00 og kl. 11.30. Det er satt opp egen postkasse for beskjeder til vaktmester/styret utenfor kontoret.

Arbeidsinstruks for oppgaver knyttet til drift- og vedlikehold:

1. Klargjøring dunker for søppelhenting, rengjøring av disse før de settes på plass. Ved behov skal det også feies, eventuelt spyles, der dunkene står.
2. Skifte lysrør, lyspærer ved behov i fellesrom, ganger og garasjer.
3. Renhold av garasjer, veier, inngangspartier og plasser, herunder regelmessig tømning av avfallsdunker.
4. Tilsyn med ventilasjonsanleggene. Påse at serviceavtale blir gjennomført.
5. Tilsyn med heiser (11 stk).
6. Tilsyn med vaskemaskiner og tørketromler (52). Rutinemessig sjekk av bunnfilter - beordre nødvendig reparasjoner og utskiftings.
7. Tilsyn med lekeplasser og utesteder (møbler).
8. Stell og klipp av plener.
9. Ansvar for snørydding av veier, stier og plasser fra mandag morgen til fredag ettermiddag.
10. Påse at automatikken for regulering av/på varmekabler ramper og svalganger fungerer tilfredsstillende.
11. I samarbeid med styret følge opp offentlige pålegg og påse at servicekontrakter følges.
12. Påse at sluker på takene ikke tettes av løv. I løpet av januar måned skal takene sjekkes for eventuelle skader etter raketter.
13. Være til stede på borettslagets styremøter.
14. Være behjelpelig med utlevering av redskap til dugnader.
15. Oppdatere navneskilt ved skifte av andelseier.

GENERELT:

Det tilligger vaktmesteren å holde tilsyn med bygningene og området og rapportere om feil og mangler, og på anmodning fra styret sørge for å gjennomføre tiltak han blir pålagt.

Videre har vaktmesteren ansvar for traktoren og annet utstyr som borettslaget disponerer.

Vaktmesteren har også oversikt over garasjeanleggene.

Vi bor i Åsane

ORDENSREGLER FOR BRUK AV VASKEROM

Bruk av vaskerom skjer etter følgende ordning.

	Terasseblokker	Høyblokker
Leilighet nr. 1	Mandag	Mandag og torsdag
Leilighet nr. 2	Tirsdag	Tirsdag og fredag
Leilighet nr. 3	Onsdag	Onsdag og lørdag
Leilighet nr. 4	Torsdag	
Leilighet nr. 5	Fredag	

Felles for terasseblokkene er at lørdag er vaskerommet ledig for alle. For at flest mulig skal få anledning til å vaske lørdager, ber vi om at vaskemaskinen blir tømt så raskt som mulig. Fordel tiden mest mulig rettfærdig. VASKEDAGENE BES OVERHOLDT, så sant ikke annet er avtalt beboerne i mellom.

Det er ikke tillatt å bruke vaskerommene på søn- og helligdager.

VÆR OPPMERKSOM PÅ FØLGENDE:

- Bruk av vaskemaskin og tørketrommel skjer på hverdager i tiden mellom kl. 07.00 og kl. 22.00 og lørdager i tiden mellom kl. 07.00 og kl. 20.00 - dersom et enstemmig beboermøte i oppgangen ikke har bestemt noe annet.
- Filtrene på vaskemaskin rengjøres etter bruk, gummipakningen på vaskemaskin tørkes av etter bruk, spesielt i fordypningen da løse gjenstander har lett for å legge seg der.
- Lofilter på tørketrommelen rengjøres etter hver maskin. Eventuell beholder med vann i tørketrommel tømmes etter bruk.
- Steng av maskinene etter bruk.
- Forsøk å få maskinene til å stå vannrett (i vater). Det kan spare oss for store vedlikeholdsutgifter.
- Vaskerommet rengjøres og låses etter bruk.

Dersom feil oppdages på maskinene gjøres følgende:

- Skriv ned hva du tror kan være feil.
- Noter maskinens type og typenummer.
- Legg skriftlig beskjed i vaktmesterens postkasse.

REGLER FOR VINDUSVASK

Vindusvask utføres etter oppsatte lister utarbeidet av styret/husstyrene.

Vi bor i Åsane

REGLER FOR BRUK AV GARASJEANLEGG I ÅSANE BORETTSLAG

1. Garasjeanleggene skal kun brukes til oppstillingsplass for biler. Ønskes plassen brukt til annet, må dette godkjennes av styret.

Ved fremleie av garasjeplass skal styret meddeles hvem som er leier.

2. Vaskeplasser skal kun brukes til bilvask. Bilreparasjoner er ikke tillatt i garasjene.
3. Det er ikke tillatt å oppbevare annet enn ett sett bildekk på garasjeplassen.
4. Dersom noen har midlertidig behov for bortsetting av søppel, eventuelt gamle møbler, skal vaktmesteren kontaktes for å anvisе egnet plass.

Gjenstander eller søppel som plasseres i garasjen uten tillatelse, vil bli fjernet. Utgiftene til fjerning/bortkjøring blir belastet beboer.

- 5 Kun borettslagets beboere har adgang til garasjene.

Den som gir uvedkommende adgang, vil bli fratatt retten til å bruke sin oppstillingsplass.

Vi bor i Åsane

BRANNINSTRUKS FOR ÅSANE BORETTSLAG

Ved brann:

- ✓ Sørg for å varsle personer som er i fare ved å rope at det brenner.
- ✓ Ring brannvesenet på nødnummer 110.
- ✓ Hjelp hverandre ut til den oppgitte møteplassen.
- ✓ Ikke bruk heisen!
- ✓ Gi beskjed med en gang dersom du tror det fremdeles er folk inne.

Merk:

Brannrøyk er svært giftig! Dersom trapperommet er fylt av røyk må det brukes alternativ rømningsvei. Gå tilbake til leiligheten og gjør deg til kjenne via verandaen slik at redningspersonellet kan sørge for at du kommer trygt ut. Dersom det brenner i din leilighet og utgangsdøra er blokkert bruker du rømningsveien til neste veranda.

VARSLER - REDDER - SLOKKER

Du må selv avgjøre hva som er mest hensiktsmessig å gjøre ut fra den aktuelle situasjonen, men varsle, redde og slokke er en nyttig huskeregel. I noen tilfeller kan det like vel være nødvendig å **redde før det varsles**:

- VARSLER:** Brannvesenet varsles på nødnummer 110.
REDDER: Sørg raskt for at alle kommer i sikkerhet.
SLOKKER: Forsøk å slukke brannen, men utsett aldri deg selv eller andre for fare.

Husk alltid:

Nødnummeret til Brannvesenet er 110.
Oppgi korrekt adresse når du ringer.
Felles møteplass ved evakuering (se under).

Møteplasser ved evakuering:

Kjos Ringvei 1 og 3, Grågåsvæien 45 og 47 samles ved kvartalslekeplassen.
Kjos Ringvei 7 samles på parkeringsplassen.
Kjos Ringvei 9 samles ved liten lekeplass.



Åsane borettslag

Beboerinformasjon 02/2025

Innkalling til informasjonsmøte.

Det er laget en energi kartleggingsrapport etter beboerundersøkelsen som vi hadde i begynnelsen av 2024.

Den har tatt utgangspunkt i beboernes svar og det gikk på at beboerne opplever problemer med trekk, kulde, støy, lekkasjer, dårlig isolasjon og ventilasjon, samt parkeringsproblemer. Det er også behov for oppgradering av vinduer, dører, isolasjon og fasade. Noen beboere opplever helseproblemer på grunn av dårlig luftkvalitet og støy.

Forslag til løsning: Det bør gjennomføres en grundig gjennomgang og oppgradering av bygningene inkludert vinduer, dører, isolasjon og ventilasjonssystemer. Rør fornying må også tas med i sammen med resten av oppgraderingen. Det kan være nødvendig med oppgradering av fellesarealer og parkeringsplasser for å bedre beboers trivsel og tilgjengelighet. Det er da viktig å involvere beboerne i prosessen og sørge for god informasjon om planlagte endringer. Det er også utført termofotografering i flere leiligheter.

Dette er kun et møte for å gi beboerne en oversikt over situasjonen for boligene våre. Etter det vil styret jobbe med en plan for utbedring.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i ÅSANE BORETTSLAG torsdag 25.04.2024 kl. 18:00 - IK Våg Huset, Karuss.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår Kai Kyllingstad.

Vedtak:

Kai Kyllingstad ble valgt.

1.2 Valg av protokollfører

Styre foreslo Tone Josephsen.

Vedtak:

Tone Josephsen ble valgt.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Eivind Bergland ble foreslått.

Vedtak:

Eivind Bergland ble valgt.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det var 60 fremmøtte andelseiere og 20 fullmakter.

Vedtak:

Alle stemmeberettigede ble godkjente.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Årsmelding fulgte vedlagt til innkallingen.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

Merknader.

Husstyrerepresentant i 1 A er Meta Tømmervik.

Styret ble oppfordret til å stille på SØBO sine møter.

Fondsavtalen på strøm er 2 årig. Strøm til billadere ute gir ikke strømstøtte, det gjør billadere i garasjen.

Diskusjon om trær som er blitt hogget ned i heia ved gangsti mot butikken.

3. Regnskap og budsjett

Leder redegjorde for regnskaper for 2023 samt budsjett for 2024.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker fra styret

4.1 Fullmakt til å ta opp driftslån

Borettslaget har i mange år vært en del av en meget god strømvtale. Produktet heter Fondskraft, og avtale blir inngått for 2 år om gangen. Det er strømforvalter i Entelios (tidligere Agder Energi) som kjøper inn strøm på våre vegne. I 2022 var denne avtalen så god at vi i perioder fikk betalt for å bruke strøm.

Da vi skulle fornye avtalen for årene 2023 og 2024, var markedet svært urolig. Vi var i tvil om vi skulle gå i gang med en ny avtaleperiode, men med den mangeårige gode erfaringen vi har med produktet, valgte vi å starte en ny periode. Vi informerte om denne usikkerheten på generalforsamlingen for et år side, men at vi var villige for å bruke det vi tjente på strømmen i 2022 for å sikre en stabil husleie.

Så skjedde det at resultatet ble det historisk dårligste for Fondskraft. Vi hadde likviditet til å håndtere resultatet, og vi gikk inn i 2024 med en fortsatt god likviditet i borettslaget.

Hva så med året 2024? Vi har vært i kontakt med Entelios, og de skriver bl.a. dette til oss:

«Og vi begynner å nærme oss en normal som gjaldt før 2020. Slik ting ser ut nå er det fortsatt tro i markedet om at vi skal ligge rundt dette nivået god utover sommeren før det blir noe høyere når vinteren kommer. Det er selvfølgelig mange faktorer som påvirker både opp og ned, men vi ser for oss en meget lav vår og sommer, da prisene kan krype ned mot null i spot i enkelte perioder.

Vi kommer til å følge markedet tett, og analysere de faktorene som spiller inn på hvordan prisene endrer seg. vi kommer til å ta posisjoner på både kort og lang sikt når vi ser muligheter til å skape et positivt resultat for våre kunder».

Vi håper og tror at vi skal komme ut av 2024 på en god måte, men klok av skade fra 2023 ønsker vi å være forberedt dersom også 2024 blir et vanskelig år. Vår likviditet vil da kunne komme ned på et meget lavt nivå. Styret har derfor besluttet å be generalforsamlingen om fullmakt til å forsterke likviditeten med en driftskreditt dersom situasjonen gjør dette nødvendig. Vi arbeider selvsagt for at det ikke skal bli nødvendig å bruke denne fullmakten, men ønsker å ha fullmakten klar hvis/når det blir nødvendig. Vi vil dermed unngå å justere husleien midt i en driftsperiode eller kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling

Styrets forslag til vedtak:

"Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppta lån på inntil kr 3,0 mill. for å finansiere en mulig svikt driftslikviditet dersom resultat av strømvtalen også i år ser ut til å kunne gjøre dette nødvendig. Lånet kan sikres mot pant i borettslagets eiendom og gis prioritet foran andelseiernes fellesobligasjon og fordeles etter borettslagets fordelingsnøkkel."

Vedtak:

Stort flertall for forslaget. Forslag godkjent.

4.2 Utsifting av vinduer

Borettslaget har i flere år holdt på med utsifting av vinduer i hele borettslaget. Vi har nå skiftet ut over 70% av vinduene, og det har hele tiden vært gjort uten at det har vært behov for å oppta lån for å finansiere denne store jobben. Det har derfor ikke blitt foretatt noen justering i husleien p.g.a. dette arbeidet, men er blitt gjort innenfor ordinært vedlikeholdsbudsjett.

Styret mottar tidvis henvendelser fra andelseiere som mener at dette arbeidet går alt for sakte. Det vises ofte liten forståelse for at dersom vi øker tempoet på denne fornyelse, så vil det kreve en høyeres husleie for å finansiere dette.

Styret har derfor besluttet å legge frem et forslag for årets generalforsamling og som vil gjøre det mulig å slutføre dette arbeidet langt raskere.

Pr. i dag så er det i all hovedsak vinduene på terrassene som gjenstår. Dette er også de største og dermed de mest kostbare vinduene.

Det gjenstående arbeidet er estimert til kr 9,0 mill. Det vil medføre et finansieringsbehov på det samme beløpet. Og dersom dette lånet nedbetales over 10 år, vil det utgjøre en økning i husleien på ca. kr 600,- pr. mnd (gjennomsnitt, vil variere med størrelsen på leiligheten.)

Styrets spørsmål til generalforsamlinger er derfor:

Skal borettslaget slutføre arbeidet med utsifting av vinduer så raskt som mulig?

Dersom generalforsamlingen svare ja på dette spørsmålet, ber styret generalforsamlingen om følgende fullmakt:

«Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppta lån på inntil kr 9,0 mill. for å finansiere en rask fullføring av utsifting av vinduer i borettslaget. Lånet kan sikres mot pant i borettslagets eiendom og gis prioritet foran andelseiernes fellesobligasjon og fordeles etter borettslagets fordelingsnøkkel.»

For ordens skyld: Fullmakt til å oppta lån krever to tredjedels flertall i h.t. lov og vedtekter

Vedtak:

Stort flertall for nei til vedtaket.

5. Saker innmeldt fra eierne

5.1 Valg av vindustyper i soverom

Dette forslaget gjelder de vinduer der en ikke kan stå i svalgang/veranda og vaske utvendig.

Soverommene har ett stort fastmontert vindu som ikke kan åpnes. Det vil si at en må ut via det lille vinduet for å rengjøre disse. Det er nesten umulig å få til. En rekker rett og slett ikke over hele flata, en får ikke kraft nok nå en bruker forlenger. Enda vanskeligere er det for eldre som ikke er så bevegelige, og mange i blokkene er jo eldre.

Kan det undersøkes om en kan få en annen type vinduer der en ikke kan stå på svalgang /veranda og pusse dem utvendig.

Det kan for eksempel settes ned en arbeidsgruppe bestående av byggmester Thomas Jensen, noen fra borettslaget osv. som kan få inn forslag til vinduer en kan bruke og pris på disse.

Det kan også være en mulighet at beboer i de aktuelle leilighet betaler differansen mellom den type vinduer en har i dag og en eventuell ny type vindu.

Vinduer bør fortsatt skiftes etter samme regler som gjelder i dag.

Forslag framsatt av:

Johan Petter Hermansen

Kjos Ringvei 7

Vedtak:

Forslag vedtatt.

5.2 Forslag om paviljong tak/grillplass i Åsane borettslag

Forslagstiller: Glenn Rinden

Det har vært snakket om å få en fin uteplass utenfor høyblokk nr.47 en god stund.

En del syntes det er noe begrenset å mye man kan samles ute når man ikke har et tak å stå under. Forslaget er gjeldende for alle i borettslaget og plassen kan brukes av alle. Plassering er valgt i hensyn til at bakken er flat og at det allerede er lagt sten på plassen.

Det foreslås i samme forslag at det kommer ny benk og nytt bord som er litt større. Forslaget er med på å bidra til økt trivsel og oppgraderer uteområdene våre slik at alle kan være ute å grille på en dato som man kanskje var litt uheldig med været.

Fint om dokumentet kan legges ved generalforsamling for gjennomgang og debatt.

Vedtak:

Forslag ikke vedtatt.

5.3 Forslag om opprettelse av rehabiliteringsfond (Rindens fond)

Forslagstiller: Glenn Rinden

Det har de siste årene kommet forslag til EU direktiver for klima når det gjelder private husholdninger. De første som rammes vil trolig være boligbyggerlag og sameier. Kravene går på utslipp og oppvarming. Eksisterende boliger med oppvarming bokstavene E, F eller G må oppgraderes til D innen 2033 står det i direktivet «Energy Performance of Buildings Directive».

Disse bokstavene gjelder samtlige leiligheter i borettslaget.

Samtidig er Åsane borettslag ett gammelt borettslag ca 1977-1980. Mye utskiftning og utbedringer står i kø. Vi har eksempelvis ett tak som har nådd sin forventede levetid, isolasjon som ikke holder mål og vi har heiser som når som helst kan oppnå driftsstans grunnet alder.

Dette er noen av de faktorene som ikke kan unngås, men med noe forberedelse og planlegging kan vi allerede legge en demper på økte de felleskostnadene som vil treffe oss i fremtiden.

Forslag:

Det foreslås å trekke 100kr pr enhet/husholdning pr måned via fellesutgifter merket «Rehabiliteringsfond» eller «miljøfond». Pengene øremerkes med: Tak, isolasjon og heis kostnader i vedtak.

Vedtak:

Forslag ikke vedtatt.

6. Styrehonorar

Valgkomiteen har utarbeidet forslag til godtgjørelse for styret, husstyrer og valgkomite for totalt kr 310.000,-

Forslag følger vedlagt til innkalling

Vedtak:

Valgkomiteens forslag til styrehonorarene samt godtgjørelser til både valgkomite og husstyrer for totalt kr 310.000,- ble godkjent .

1 husstyrerepresentant mindre.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Til styreleder foreslås gjenvalg av Dag Danielsen for 2 år

Vedtak:

Dag Danielsen er valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Valkomiteén har foreslått:

Styremedlem Tone Josephsen - gjenvalg
Styremedlem Kurth Edvin Tømmervik - (ikke på valg)
Styremedlem Gunnar Skarpodde - ny for 2 år
Styremedlem Glenn Rinden - ny for 1 år

Solveig Skjeggedal ble foreslått isteden for Glenn Rinden.

Avstemming: Glenn 33 stemmer og Solveig 47 stemmer.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Styremedlem Tone Josephsen - for 2 nye år
Styremedlem Kurth Edvin Tømmervik - (ikke på valg)
Styremedlem Gunnar Skarpodde - ny for 2 år
Styremedlem Solveig Skjeggedal - ny for 1 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteén har foreslått:

- | | |
|--------------------------------|----------|
| 1. varamedlem Torhild Jakobsen | ny |
| 2. varamedlem Trond Borlaug | gjenvalg |
| 3. varamedlem Julia Tronstad | ny |

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

varamedlem Torhild Jakobsen ny
varamedlem Trond Borlaug gjenvalg
varamedlem Julia Tronstad ny

7.4 Valg av valgkomite og representanter til generalforsamling i SØBO

Valgkomitèen har forslått:

Medlem	Kresten Gajhede	gjenvalg
Medlem	Birgitte Madsen	gjenvalg
Medlem	Ursula Daniela Caceres	ny
Medlem	Frank Stein	ny
Medlem	Nina Moen	ny
Varamedlem	Bjørge Bakken	gjenvalg
Varamedlem	Yvonne Hinderaker	gjenvalg

Representanter til generalforsamlingen i SØBO:

Valgkomitèen foreslår at de 5 valgte styremedlemmene møter. Ved forfall dekkes dette inn med varamedlemmene i valgt rekkefølge.

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Medlem Kresten Gajhede gjenvalg

Medlem Birgitte Madsen gjenvalg

Medlem Ursula Daniela Caceres ny

Medlem Frank Stein ny

Medlem Nina Moen ny

Varamedlem Bjørge Bakken gjenvalg

Varamedlem Yvonne Hinderaker gjenvalg

Representanter til generalforsamlingen i Sørlandet Boligbyggelag:

De 5 valgte styremedlemmene møter. Ved forfall dekkes dette inn med varamedlemmene i valgt rekkefølge.

Styrets årsmelding for ÅSANE BORETTSLAG 2023

Virksomhetens art og tillitsvalgte

Virksomhetens art

Åsane borettslag ligger i Kristiansand kommune. Borettslaget består av 210 boenheter fordelt på 6 blokker med adresse Grågåsveien 45 og 47 og Kjos Ringvei 1, 3, 7 og 9. Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til bolig i lagets eiendom, samt virksomhet som står i forbindelse med dette.

Tillitsvalgte

Borettslagets tillitsvalgte har i perioden vært følgende:

Styret

Navn: Verv: Adresse:

Dag B. Danielsen, Leder, Kjos Ringvei 7

Heidi Hem, Nestleder Kjos Ringvei 1 B

Tone Josephsen Sekretær Kjos Ringvei 7

Kurth Edvin Tømmervik Styremedlem, Kjos Ringvei 1 A

Solveig Skjeggedal, Styremedlem, Grågåsveien 47A

Varamedlemmer til styret:

Girma Yidnekachew, 1.Vara medlem Kjos Ringvei 3 B

Trond Borlaug 2.Vara medlem Kjos Ringvei 9 A

Inger Eva Valen, 3.Vara medlem Kjos Ringvei 3 A

Valgkomitè:

Navn: Verv: Adresse:

Kai Kyllingstad Leder Kjos Ringvei 3 B

Hilde Kindberg Medlem Grågåsveien 47 B

Johann Petter Hermansen Medlem Kjos Ringvei 7

Kresten Gajhede Medlem Kjos Ringvei 3 B

Birgitte Madsen Medlem Kjos Ringvei 3 A

Bjørg Bakken Varamedlem Grågåsveien 47 A

Yvonne Hinderaker Varamedlem Grågåsveien 45 A

Husstyremedlemmer:

Navn: Adresse:

Arne Knausen Kjos Ringvei 1 A

Lene Sollie Kjos Ringvei 1 B

Eivind Bergland Kjos Ringvei 3 A

Kai Kyllingstad Kjos Ringvei 3 B

Tone Josephsen Kjos Ringvei 7

Inger Johanne Borlaug Kjos Ringvei 9 A

Lene Humphreys Kjos Ringvei 9 B

Kristine Lindal Andersen Grågåsveien 45 A

Ådne Brekka Grågåsveien 45 B

Björg Bakken Grågåsveien 47 A

Ann Tereese Berntsen Grågåsveien 47 B

Delegater til generalforsamlingen i Sørlandets Boligbyggelag:

Dag B. Danielsen

Heidi Hem

Tone Josephsen

Kurth Edvind Tømmervik

Solveig Skjeggedal

Styrets arbeid i 2023

De rutiner som styret er pålagt er fulgt også i denne perioden og ingen saker utover daglig drift gjennomføres før de er styrebehandlet.

Styrets primære oppgave er å forvalte borettslagets midler, en forretningsvirksomhet med en årlig omsetning på ca. 14 millioner kroner og over 345 millioner kroner i eiendomsverdi.

Det har ikke vært endringer i styret i perioden.

Alle styremedlemmer har vært tilstede på samtlige møter, og det har derfor ikke vært behov for å innkalle varamedlemmer

Møtevirksomhet:

Det er avholdt 12 ordinære styremøter i perioden, hvor i alt 84 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har behandlet godkjenning av 9 andelsoverdragelser. Borettslaget har pr. 31.12.2021 6 juridiske andeler som eies av Kristiansand kommune.

Det har vært avholdt 2 møter med husstyrene. Det er sendt ut 4 beboerinformasjoner.

Borettslaget var ikke representert på SØBO's generalforsamling.

Styrets leder og andre styremedlemmer har i tillegg deltatt på møter med beboere, Sørlandets boligbyggelag og andre eksterne representanter (leverandører og konsulenter).

Vedlikehold/oppgraderinger

Vedlikehold/oppgraderinger i 2023

Foruten ordinært vedlikehold er følgende arbeider utført i løpet av perioden:

- Det har blitt utført arbeider med utskifting av terrassedører og vinduer.
- Rydding av trær flere steder på området.
- Reparasjon av terrasser.

Fremtidige oppgaver

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Det er styrets oppfatning at borettslaget er godt vedlikeholdt, men det er allikevel rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne reparasjoner/vedlikeholdsoppgaver som er naturlige i forhold til borettslagets alder. Kortsiktig vil følgende oppgaver bli gjennomført:

- Fortsette med utskifting av terrassedører og vinduer.
- Styret gjennomfører våren 2024 en Bærekraftsundersøkelse inkludert en Energikarlegging. Resultatet av denne undersøkelsen vil være med på å danne grunnlag for videre vedlikehold og utbedringer

Lagets drift og økonomi

Borettslagets forsikring:

Borettslagets eiendommer etc. er fullverdiforsikret i If Forsikring med bygningskasko, yrkesskadeforsikring for vaktmester, forsikring av arbeidsmaskiner samt kombinert løssøreforsikring.

Forsikringen omfatter i tillegg bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggvolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselein i rom som brukes til bolig.

Egenandel ved skader er kr. 10.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løssøre i andelseiernes leiligheter.

Borettslagets eiendomsmasse

Grunnlaget for eiendomsskatt er likningstakst kr. 242.795.000,-. Skattesatsen var 2,1 o/oo. Dette gir en eiendomsskatt på kr. 509.868,-.

Fellesordninger for beboerne i borettslaget:

- Avtalen med Entelios (tidl. LOS) om ble fornyet for årene 2023 og 2024.

Dessverre er også denne ordningen nå preget av det urolige strømmarkedet. Og året 2023 ble gjort opp med det dårligste resultatet så lenge ordningen har eksistert. Borettslaget hadde likviditet til å håndtere denne situasjonen, men er urolig for kommende år dersom dette fortsetter. Styret har derfor besluttet å allerede nå be generalforsamlingen om fullmakt til å låne nødvendig driftskapital når/hvis dette blir nødvendig.

- Brabo AS har hatt ansvaret for renhold av fellesarealer og gartneransvaret for utearealene .

- Elis Norge A/S foretar utskifting av matter i inngangsparti.
- Den kollektive avtalen med Telia fortsetter. Ved årsskiftet 2023/2024 ble det oppnådd en reduksjon i prisen med ca. 7% samtidig som opptaksfunksjonen ble inkludert. Det blir også foretatt en utskifting til nyeste versjon av routere. En grunnpakke med et antall TV-kanaler og internett ligger i husleien. I tillegg kan de som ønsker det, utvide med flere kanaler, større internetthastighet etc. Dette vil som tidligere være en kostnad som må dekkes av den enkelte.
- Det er jevn etterspørsel etter utleieleiligheten i Grågåsvæien 45 A.

Vaktmesterordningen:

Ulf Malkoff har vært borettslagets vaktmester i 2023.

Dessverre var vaktmester langtidssykemeldt fra mai og ut året. Vikar ble leid inn via Brabo. Også dette året har Georg Simonsen i Grågåsvæien 45 vikariert ved behov.

Generelt:

- Vedlikeholdsavtalen med Brabo AS fungerer bra.
- Styret vil også i år benytte anledningen til å rette en takk til «blomsterpikene» og alle andre som gjør en innsats for økt trivsel i borettslaget.
- Prisen pr. døgn for utleieleiligheten er kr. 250,-. I høytider og om sommeren må det ved bestilling betales et depositum på kr 500,-.
- Det ble avholdt fellesdugnad i mai og oktober.

Regnskap og budsjett

Forretningsførselen for borettslaget er i perioden utført av SØBO. Borettslagets revisor har vært PricewaterhouseCoopers.

Budsjett for 2024:

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter for 2024. Budsjettet inngår som en del av det vedlagte årsregnskap

Kostnad per andelseier:

Sammen med regnskapet er det vedlagt en oversikt der regnskapspostene splittet noe for å gi et mer oversiktlig bilde av den økonomiske situasjonen.

Ut over dette vises til vedlagte årsregnskap med noter.

Styret vurderer borettslagets økonomi som god selv etter det dårlige resultatet av strømvæien, og det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en riktig oversikt over borettslagets drift i 2023 og om borettslagets stilling ved årsskiftet.

Borettslagets regnskap viser bankinnskudd på kr 2.628.074,- og disponible midler per 31.12.23 på kr 1.103.738,- og et årsunderskudd på kr 2.302.372,-.

Styret har følgende forslag til vedtak:

«Det fremlagte regnskap vedtas som borettslagets regnskap for 2023»

Årsmeldingen er enstemmig godkjent på styremøtet 09.04.2024

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2024

Resultatrapport klient 76 i SANE BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		10 482 144	10 482 144	10 482 144	11 530 358
Inndekning av renter		748 133	365 331	492 221	818 032
Inndekning av ord. avdrag		2 242 379	2 335 821	2 309 228	2 224 797
Oppgjnr el-installasjon		1 200	4 420	0	0
Leieinntekt parkering		195 288	194 052	195 282	214 817
Andre leieinntekter		28 960	32 550	30 000	30 000
Tilskudd		0	250 000	0	0
Innbetalte dugnadspenger		126 000	126 000	126 000	126 000
Andre driftsinntekter	1	203 501	108 107	142 996	141 646
Sum inntekter		14 027 605	13 898 425	13 777 871	15 085 650
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	22 250	20 750	22 000	23 100
Styrehonorar	3	309 000	279 500	279 500	309 000
Forretningsfjrrerhonorar		214 682	214 357	207 000	217 350
R ³ dgivningstjenester		0	6 563	15 000	15 750
Kontingent boligbyggelag		62 500	49 600	54 583	57 312
Vaktmestertjenester		214 653	0	0	0
Ljnn	4	412 552	568 186	579 293	608 258
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	135 067	147 370	158 401	168 510
Vedlikehold/serviceavtaler	5	4 199 908	3 770 150	3 443 659	3 012 218
Kabel-tv		981 376	790 889	900 000	1 038 000
Bredb ³ nd/Ip-telefon/kollektiv internett		11 300	26 541	4 000	4 200
Forsikring		456 198	348 536	371 456	480 679
Kommunale avgifter		2 426 219	2 403 233	2 543 630	2 734 712
Strnm	6	5 617 447	-522 114	1 712 000	2 544 000
Renhold, fellesareal		388 368	357 193	381 150	403 000
Verktjy, driftsmatriell, inventar		23 294	70 314	36 750	38 588
Kontorrekvisita, trykksaker		17 464	21 259	24 000	25 200
Telefon og porto		8 249	12 287	9 000	9 450
Drift maskiner		74 649	28 876	35 000	36 750
Andre driftsutgifter	7	56 610	118 764	74 000	77 700
Avskrivninger		0	85 528	129 000	135 450
Sum driftskostnader		15 631 788	8 797 781	10 979 422	11 939 226
Driftsresultat		-1 604 183	5 100 644	2 798 449	3 146 424
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		65 691	21 167	4 000	6 000
Rentekostnad		763 879	394 839	493 221	818 032
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-698 188	-373 671	-489 221	-812 032
i rsresultat	8, 9	-2 302 372	4 726 972	2 309 228	2 334 392
Disponering av resultat					
Overfjring til/fra opptjent egenkapital		2 302 372	-4 726 972	2 309 228	2 334 392
Sum disponering av resultat		2 302 372	-4 726 972	2 309 228	2 334 392

Balanserapport klient 76 i SANE BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 11	67 134 274	67 134 274
Andre fellesanlegg	10, 11	6 818 000	6 818 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		73 952 274	73 952 274
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		71 799	18 349
Forskuddsbetalte kostnader		0	3 125
Andre fordringer	12	45 367	544 863
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		1 985	1 985
Innestøende driftskonto		551 912	3 458 103
Innestøende skattekonto		2 074 177	2 218 682
Skattetrekkkonto, bundne midler		52 084	25 022
Sum omløpsmidler	8	2 797 324	6 270 128
SUM EIENDELER		76 749 598	80 222 402

Balanserapport klient 76 i SANE BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		21 000	21 000
Annen egenkapital		36 046 962	36 046 962
i rets resultat		-2 302 372	0
Sum egenkapital	9	33 765 590	36 067 962
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	11, 13	13 389 921	14 725 864
Pant-og gjeldsbrev lån	11, 13	5 425 000	6 325 000
Annen langsiktig gjeld		0	32 126
Borettsinnskudd	11, 13	22 475 500	22 475 500
Sum langsiktig gjeld		41 290 421	43 558 490
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		60 162	41 701
Leverandørgjeld		1 057 783	396 416
Skyldig off. myndigheter		62 283	50 162
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		87 532	63 635
Påløpne renter		26 826	24 425
Annen kortsiktig gjeld	14	399 001	19 611
Sum kortsiktig gjeld	8	1 693 586	595 950
Sum gjeld		42 984 007	44 154 440
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 749 598	80 222 402

Sted: _____, dato: _____

Dag Berthran Danielsen
Styreleder

Kurth Edvin Tømmervik
Styremedlem

Tone Josephsen
Styremedlem

Heidi Hem
Styremedlem

Solveig Skjeggedal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet 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

Regnskapet 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 belopp 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 belopp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av: kto. 3690, Utleie antenneplass kr. 65.439,- / Utleie uteareal: kr. 34.253,- og kto.3634, Ladestrym EL-kjøretøy kr. 103.809,-

Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	22 250	20 750
Sum	22 250	20 750

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

Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	309 000	279 500
Sum	309 000	279 500

Note 4 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Løn	612 108	514 314
5150 OPPTJENTE FERIEPENSJON	87 532	63 635
5210 TELEFON TREKKPLIKTIG	10 080	9 300
5260 GRUPPELIVFORSIKRING	3 256	2 557
5290 MOTKONTO FOR GRUPPE 52	-3 256	-2 557
5292 MOTKONTO TELEFON TREKKPL.	-4 392	-4 392
5800 REFUSJON SYKEPENSJON	-535 398	-29 344
5801 MOTKONTO REFUSJON SYKEPENSJON	242 622	14 672
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	97 988	113 846
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENSJON	12 342	8 973
5424 AFP-PREMIE	10 182	9 671
5931 OBLIGATORISK TJENESTEPENSJON (OTP) -ADM	13 935	14 329
5941 OPPLYSNINGS OG UTVIKLINGSFOND	620	552
Sum	547 619	715 556

Borettslaget har gjennom 3 ret hatt en bemanning omregnet i 3 rsverk p 3 ett 3 rsverk.

Borettslaget har pensjonsordning for de ansatte. Ordningen tilfredsstiller kravene i Lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar i 2023.

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	291 658	233 584
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	82 070	72 144
6603 VEDLIKEHOLD VVS	755 740	295 077
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	144 724	218 673
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	593 732	273 513
6607 VEDLIKEHOLD VASKERI	101 599	140 072
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	432 531	566 160
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	252 818	316 546
6617 VEDLIKEHOLD CALLING ANLEGG	16 312	17 217
6626 SKADEDYRKONTROLL	19 713	20 698
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	11 250	0
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	1 401 344	1 411 667
6643 PER.VEDLIKEHOLD VVS	74 518	0
6645 PER.VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	0	181 250
6690 DUGNADSBETALINGER	21 900	23 550
Sum	4 199 908	3 770 150

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for 3 oppveie verdiforringelse av bygningene.

Kto. 6640-Per.Vedlikehold bygg: Herav kr. 869.323,- til uskifting vindu/balkongdører

Kto. 6640/6603-Per.Vedlikehold bygg/Vedlikehold VVS: Herav kr. 937.189,- til rep. terrasser/nye fliser

Note 6 - Strøm

Borettslagets fondskraftsavtale gikk ut i 2022. Ny fondsavtale er inngått for 2023-2024 med nye vilkår.

Det forventes at prisen vil være seg seg ut i løpet av avtaleperioden og at endelig pris for 2024 vil ende opp godt under pris-2023.

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	542	0
7400 KONTINGENTER, FRADRAGSBERETTIG	3 192	0
7440 KONTINGENT NBBL	13 860	13 860
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	12 989	11 852
7720 GENERALFORSAMLING	2 000	2 000
7770 BANKOMKOSTNINGER	20 857	25 641
7790 ANDRE KOSTNADER	3 171	65 410
Sum	56 610	118 764

Note 8 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	5 674 178	4 493 800
; rets resultat	-2 302 372	4 726 972
Tilbakeføring avskrivninger	0	85 528
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-1 207 681
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 268 069	-2 424 441
B. ; rets endringer i disponible midler	-4 570 441	1 180 378
C. Disponible midler UB	1 103 738	5 674 178
Omløpsmidler	2 797 324	6 270 128
- Kortsiktig gjeld	1 693 586	595 950
Disponible midler 31.12	1 103 738	5 674 178

Note 9 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt kapital	21 000	21 000
Annen egenkapital 01.01	36 046 962	31 319 989
i rets resultat	-2 302 372	4 726 972
Sum egenkapital 31.12	33 765 590	36 067 962

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Svalganger	Komatsu gaffeltruck	Frontrider	Kontormøbler	Konica Minolta kopimaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 926 593	6 818 000	40 000	25 000	34 476	31 250
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 926 593	6 818 000	40 000	25 000	34 476	31 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	40 000	25 000	34 476	31 250
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	65 926 593	6 818 000	0	0	0	0
Anskaffelses ³ r :	1979	2002	2007	2006	2006	2012
Antatt levetid i ³ r :			5	5	5	5

	Plenklipper	Hydro modell Kameraoverv ³ ki 1750 garasje	Get safe installasjon	Ladeanlegg EL-bil	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	47 947	76 875	121 342	641 456	1 207 681
i rets tilgang :	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	47 947	76 875	121 342	641 456	1 207 681
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	47 947	76 875	121 342	641 456	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	1 207 681
Anskaffelses ³ r :	2015	2015	2016	2017	2022
Antatt levetid i ³ r :	5	5	5	5	

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

Nedskrivning / oppskrivning

Note 11 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	41 290 421	43 526 364
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	73 952 274	73 952 274

Note 12 - Andre fordringer

Andre fordringer best³ r av kto.1790, periodiserte kostnader, kr. 1.125,- og kto.1799, motkonto Klare, kr.44.242,-.

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Husbanken
Form ³ l:	Refinansering	
L ³ nenummer:	67143508955	114686501
L ³ netype:	Serie	Annuitet
Opptaks ³ r:	2012	2002
Rentesats:	6.15 %	3.923 %
Betingelser:	Flytende rente, nominelt 6,10% Nibor	Flytende rente fra 01.01.2019, nom. 3,873%
Beregnet innfridd:	28.02.2030	30.06.2032
Opprinnelig l ³ nebelnp:	22 500 000	28 665 210
L ³ nesaldo 01.01:	6 325 000	14 725 864
Avdrag i perioden:	900 000	1 335 943
L ³ nesaldo 31.12:	5 425 000	13 389 921

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 114686501	2	75 040	150 080
	4	72 771	291 084
	2	72 698	145 396
	2	72 234	144 468
	2	71 551	143 102
	9	70 941	638 469
	8	70 330	562 640
	4	69 794	279 176
	17	69 769	1 186 073
	2	69 183	138 366
	1	68 964	68 964
	58	68 573	3 977 234
	8	66 792	534 336
	3	66 328	198 984
	3	65 791	197 373
	2	65 645	131 290
	2	65 059	130 118
	4	64 522	258 088
	4	62 887	251 548
	3	59 837	179 511
	2	59 203	118 406
	8	57 982	463 856
	2	57 934	115 868
	4	56 811	227 244
	6	55 762	334 572
	8	55 103	440 824
	2	54 517	109 034
	4	54 444	217 776
	2	52 199	104 398
	32	51 613	1 651 616

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l� n 67143508955	2	30 403	60 806
	4	29 483	117 932
	2	29 454	58 908
	2	29 266	58 532
	2	28 989	57 978
	9	28 742	258 678
	8	28 495	227 960
	4	28 277	113 108
	17	28 267	480 539
	2	28 030	56 060
	1	27 941	27 941
	58	27 783	1 611 414
	8	27 061	216 488
	3	26 873	80 619
	3	26 656	79 968
	2	26 596	53 192
	2	26 359	52 718
	4	26 142	104 568
	4	25 479	101 916
	3	24 243	72 729
	2	23 986	47 972
	8	23 492	187 936
	2	23 472	46 944
	4	23 017	92 068
	6	22 592	135 552
	8	22 325	178 600
	2	22 088	44 176
	4	22 058	88 232
	2	21 149	42 298
	32	20 911	669 152

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av

oppløpingsfond - Samfo, kr. 19.471

Avsetning lønn kr.1.238,-.

Periodiserte kostn. 2023/2024 kr. 378.292,-



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 600**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 100**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 16 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

BUDSKJEMA



Eiendom:

Kjos ringvei 9B, 4622 KRISTIANSAND S

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/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.



SØRMEGLEREN