PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

BLOKKHUSGATA 12

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250235

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rune Valle	Bente Elisabeth Vetland

Gateadresse
Blokkhusgata 12

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4608

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250235

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tett avløpsrør fra vannavløp bad. Jobb utført av Norva Sørmiljø AS 24.4.2025. Utbedret 100%. Regningen ble dekket av Borettslaget fordi feilen var lenger ute i rørsystemet enn vår leilighet.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Feilsøkig og oppretting av bryterfeil

Arbeid utført av: EK Elektro AS

Filer

2024-12-28 Faktura feilsøking brytere.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader tilknyttet biloppstillingsplass i kjelleren Maks 12 kW lading.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 131250235

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var tilfellet i noen leiligheter for noen år siden. Dette har ikke vært tema de siste 5 år.

Document reference: 131250235

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250235

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Valle	2f99a63a0e29a27581ce723dfd44150c0dd2429b	12.05.2025 13:23:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Elisabeth Vetland	4f777e18cd0859a658d9755febfbd5f4d0e1befa	12.05.2025 17:15:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 131250235

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Blokkhusgata 12, 4608

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 1291

Andelsnummer 112

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 27.03.2025 **Rapportdato:** 31.03.2025 **Oppdragsnr.:** 15166-1479 **Referansenummer:** XT1355

Autorisert foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS **Vår ref:**

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.

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har
taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig.
Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Roy A. Andersen
Uavhengig Takstingeniør
roy@a-andersen.no
901 75 702

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Leiligheten ligge ri et bygg som er oppført i 2008. Ut fra alder fremstår leiligheten i normal god teknisk stand og som godt vedlikeholdt.
Man må imidlertid være obs på de forhold som er beskrevet i selve rapporten.
Rapporten må derfor leses nøye og i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

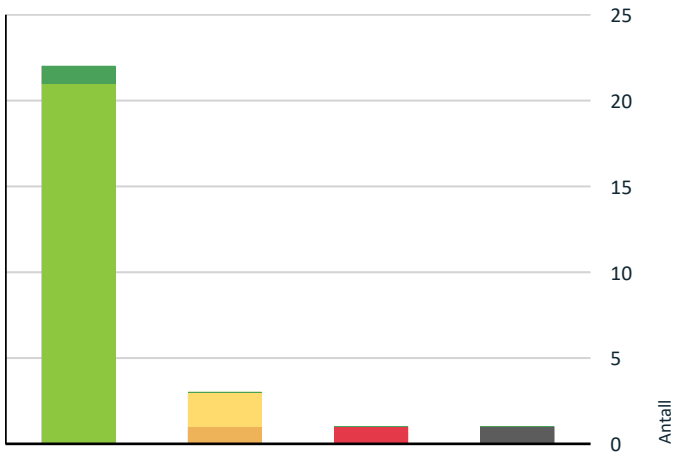
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger stemmer med fremlagte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

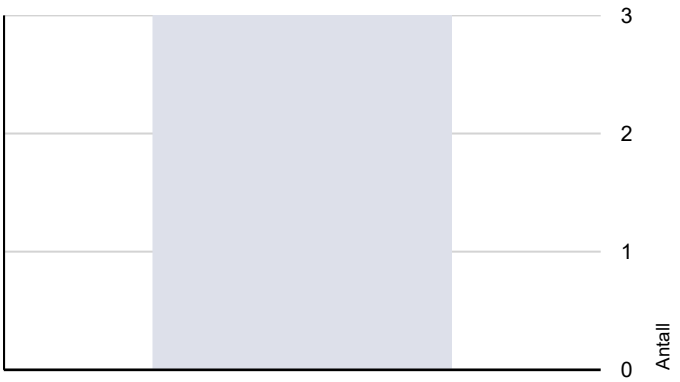
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Det vil således fremkomme ingen umiddelbare kostnader på disse punktene.
Leiligheten er kun befart fra innsiden og i fra veranda. Ingen fellesarealer elle utvendige forhold er befart.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Radon Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2008

Kommentar
Opplyst i eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer virket ok.

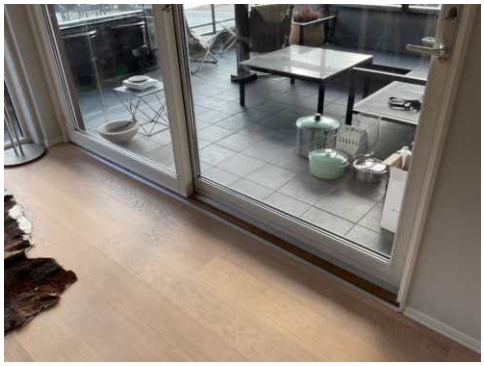


TG 1 Dører

Dører virket ok.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ut fra soverom og stue. Veranda ut fra soverom har rev verk som er under krav til høyde opp til åpning større en 10 cm. Åpning må tettes.

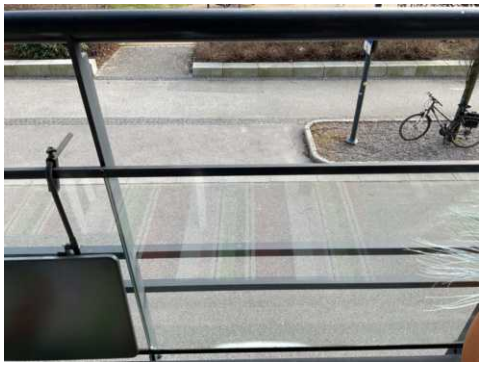
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater virket ok.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Noe mindre ujevnheter er registrert. Gulv heller og går opp og ned mindre enn 1 cm.

TG 3 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Dører virket ok. Noe slitasje nede på dørlister mot gulv på baderomsside.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegger.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Ikke målbar fukt i vegger på badet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Ca. 2,5 cm fall fra topp flis ved dør til topp sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Mansjett som går ned bak klemringen. Det er umulig å se om mansjett er smurt med membran der den går bak klemringen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr fungerte ok. på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fungerte ok.



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Mange vannrør til rør i rør skap og til vannbåren vare i vegg ned mot gulv. Huløltakign må foreta si dette området, da dette er det eneste området hvor dusjen er plassert som leder inn mot leilighetene. Den andre veggen vender ut mot felles gang.
Hulltaking er ikke tatt, da vegg konstruksjonen er bygd slik at dette er umulig.



2. ETASJE > BAD 2

Generell

Fliser på gulv og vegger.





2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Ikke målbar fukt i vegger på badet.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Overflater Gulv**

Ca. 2,5 cm fall på gulv fra topp flis ved terskel til topp sluk.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Mansjett som går ned bak klemringen. Det er umulig å se om mansjett er smurt med membran der den går bak klemringen.



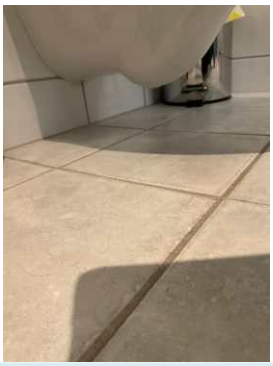
2. ETASJE > BAD 2

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Utstyr fungerte ok. på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk fungerte ok.



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Ikke målbar fukt i vegg mot bad.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Inredningen virket ok.



Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport



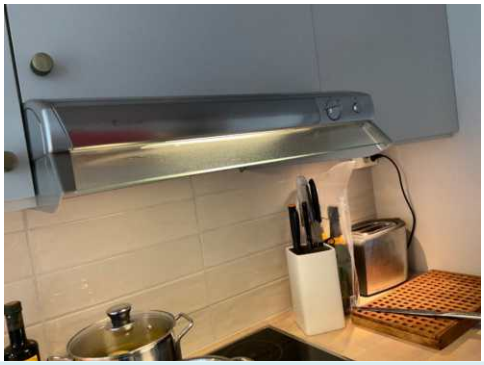


2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Vifte byttet i ca. 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Ingen synlige lekkasjer.



TG 1 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra bad og kjøkken. Ellers naturlig ventilasjon med lufting via vinduer og dører.

TG IU Varmtvannstank

Felles varmt vann. VVB er ikke kontrollert.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme styres av en app. Det opplyses at vannbåren varme fungerer ok.



TG 1 Elektrisk anlegg

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

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

Automatsikringer.

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.
   2008

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det må presiseres at undertegnede takstmann ikke er el. fagmann. Man må påregne at avvik som kan fanges opp av el. fagmann ikke er fanget opp av undertegnede.



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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

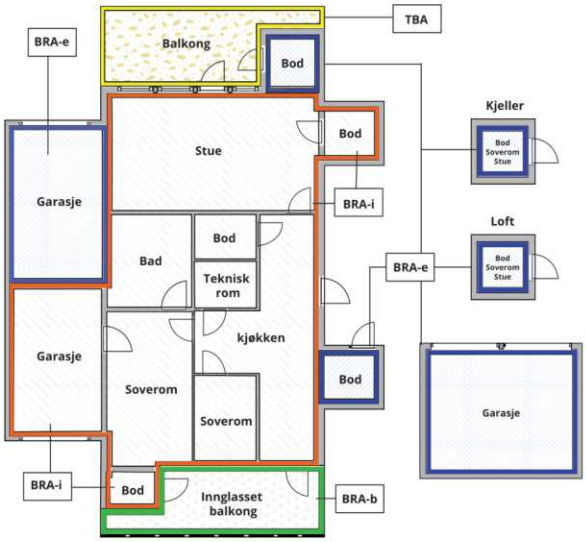
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	123	3		126	23
Kjeller		5		5	
SUM	**123**	**8**			**23**
SUM BRA	**131**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, Soverom, Bad, Soverom 2, Bad 2, Gang, Kjøkken, Stue, Soverom 3	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

TBA er et ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger stemmer med fremlagte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	123	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod i gang og bod i kjeller er ikke medtatt i leilighetens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Roy A. Andersen	Takstingeniør
	Rune Valle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1291		0			Ikke relevant

Adresse

Blokkhusgata 12

Hjemmelshaver

Rune Valle med 3/5
Bente Elisabeth Vetland med 2/5

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0204/ BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG	988614637	H0204		Rune Valle og Bente Elisabeth Vetland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

112

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	31.03.2025	
2	31.03.2025	

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/XT1355

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

Vedtekter

For Bystranda aveny borettslag (BaB), org.nr.988 614 637, tilknyttet Sørlandets Boligbyggelag (SBBL) vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 2. juni 2009. Sist endret på generalforsamling den 22. mai 2024.

1. **Generelt**

1.1 **Formål**

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

1.2 **Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

(2) Borettslaget er tilknyttet SBBL som er forretningsfører.

2. **Andeler og andelseiere**

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. Andelseiere kan også være aksjeselskap. Ingen kan eie mer enn en andel. Utbygger kan dog uten å være andelseier i bolig byggelaget, eie usolgte leiligheter.

(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 kommunen 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 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 at 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

Det er ingen som har forkjøpsrett til andeler innen Bystranda aveny Borettslag.

4. Retningslinjer for borett, bruksoverlating og felles garasjeanlegg

4.1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker 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 brukerne av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Det må søkes skriftlig til styret på forhånd om husdyrhold.

4.2 Bruksoverlating

(1) **Bruksoverlating**

Det skal søkes til styret i borettslaget om bruksoverlating. Dette for å sikre at bruksoverlatingen er i henhold til borettslagsloven og for at styret skal ha kontroll på hvem som har adgang til fellesarealer, sykkelbod, avfallsrom med mere.

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av bustaden til andre utover det som følger av §§5-4 til 5-6.

Før bruksoverlating plikter andelseier å sette seg inn i borettslagsloven §§5-1 til 5-10 samt Lov om tvangsfulbyrdelse. Dette for å sikre at utleier er bevist sitt ansvar, begrensninger og muligheter dersom leietaker ikke innretter seg etter borettslagsloven, borettslagets vedtekter og boregler.

Uhjemlet bruksoverlating vil kunne bli ansett som mislighold og kan være oppsigelsesgrunn av leieforholdet.

Styret beslutter hvorvidt det skal vedtas saksomkostninger i forbindelse med behandlingav søknaden

(2) **Søknad om bruksoverlating**

a. Søknad om bruksoverlatelse i henhold til brl. §5-4 "korttidsutleie" fremmes per e-post til styret, senest to dager før utleie starter.

Søknaden skal innholde følgende:

- Dato for utleie start og utleie slutt.
- Andelseiers (utleier) navn, adresse, leilighetsnr, andelsnr og kontakttelefon.
- Leietakers navn, telefonummer, antall personer samt antall kjæledyr, art og type.

Merk at utleie i henhold til brl.§ 5-4 krever at andelseier (utleier) har registrert sin bostedsadresse i folkeregisteret i leilighet som leies ut.

- Dato for utleie start og utleie slutt.
- Andelseiers (utleier) navn, adresse, leilighetsnr, andelsnr og kontakttelefon.
- Leietakers navn, telefonummer, antall personer samt antall kjæledyr, art og type.

Dersom styret i borettslaget ikke samtykker i bruksoverlating, skal styret gi melding om dette innen 2 virkedager fra mottatt søknad.

Søknad om bruksoverlating i henhold til brl. §5-5 Overlating av bruken for opp til tre år og §5-6 Overlating av bruken med særleg grunn, fremmes til styret gjennom portalen til SøBo. Andelseier vil bli ilagt et gebyr av SøBo i forbindelse med behandlingen av søknaden. Dersom styret ikke samtykker i bruksoverlating, skal styret gi melding om dette senest innen 30 dager etter at søknaden er mottatt, jfr. brl. § 5-7.

b. Søknad om bruksoverlating i henhold til brl. §5-5 Overlating av bruken for opp til tre år og §5-6 Overlating av bruken med særleg grunn, fremmes til styret gjennom portalen til SøBo. Andelseier vil bli ilagt et gebyr av SøBo i forbindelse med behandlingen av søknaden. Dersom styret ikke samtykker i bruksoverlating, skal styret gi melding om dette senest innen 30 dager etter at søknaden er mottatt, jfr. brl. § 5-7.

(3) **Endringer i bruksoverlatinsforhold**

Hvis samtykke til bruksoverlating gis, gjelder samtykke for den periode og den leietaker som det er gitt samtykke for.

Ved endring av leietaker eller forlengelse av bruksoverlatingsperioden må det sendes ny søknad om bruksoverlating. Leietakers ektefelle, samboer eller slektning i rett opp- eller nedgående linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektemaken, kan imidlertid fortsette bruksoverlatingsforholdet uten ny søknad dersom leietaker selv flytter ut

(4) **Leietakers plikter**

Leietaker plikter å overholde lagets vedtekter og husordensregler. I tilfelle av mislighold fra leietakerens side kan styret i borettslaget trekke tilbake samtykket til bruksoverlating. Andelseier må da bringe leieforholdet til opphør. Om leietaker bryter husordensreglene kan dette i tillegg til at borettslaget krever leietaker utkastet,

også medføre advarsel om salgspålegg til andelseier. Det siste vil være aktuelt om andelseier viser passivitet/uvilje til å få fjernet leietaker som leier uten godkjennelse av styret og er til vesentlig sjenanse i bomiljøet.

(5) **Andelseiers plikter**

Andelseier er ansvarlig for at fellesutgiftene til borettslaget blir betalt i bruksoverlatingsperioden. Andelseier er ansvarlig for å melde til SøBo og styret om sin kontakt adresse, telefonnummer og e-postadresse ved bruksoverlating.Andelseier er ansvarlig for tilbakelevering av systemnøkler til oppgang, fellesområder, garasjeport og sykkelbod som er utlånt til leietaker i forbindelse med utleie. Ved manglende tilbakelevering av utlånte nøkler til leietaker kan styret vedta at andelseier skal erstatte skifte av system nøkkelsylindre til inngangsdører, fellesområder, garasjeport og sykkelbod hvor nøklen(e) som ikke er tilbakelevert hadde adgang.

4.3 Retningslinjer for felles garasjeanlegg

Følgende biloppstillingsplasser i vårt felles garasjeanlegg er i henhold til plan og bygningsloven etablert for personer med nedsatt funksjonsevne som har et dokumentert behov for en slik biloppstillingsplass: P1, P7, P14, P18, P33, P37, P56, P77, P76, P63, P104, P115, P123, P141, P149 og P155.

Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte sin biloppstillingsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne, som disponerer en parkeringsplass som er særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass).

Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget.

Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Retten tilbakeføres til tidligere bruker dersom behovet opphører eller at tidligere bruker får et dokumentert HC behov. Det midlertidige behovet skal da reverseres.

Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av biloppstillingsplassene i felles garasjeanlegg. Styret bes å vurdere å etablere en kompensasjonsordning for de som må avstå sin parkeringsplass til en HC plass.

Dersom styret ikke beslutter noe annet er utgangspunktet at den som disponerer en HC-plass som er egnet for et slikt bytte og innenfor kravet til avstand til heis, må bytte denne mot biloppstillingsplassen til funksjonshemmet som har behov for HC-plassen.

Andelseier som er berettiget til en HC-plass melder skriftlig fra til styret. Styret er ansvarlig for tildeling av HC-plassene etter venteliste.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikter

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive

vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Endringer i boligen som krever autoriserte fagfolk for å få utført arbeidene som for eksempel Rørlegger- og elektrikerarbeider skal utføres i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser og forskrifter.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

(5) Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader 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 følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Dersom en andelseier har utvist uaktsomhet kan han kreves for egenandel for skader som dekkes av huseierforsikringen. Uaktsomhet kan for eksempel være at vaske- og/eller oppvaskmaskin settes på, og boligen forlates.

(8) Andelseier er selv ansvarlig for å forsikre sitt eget innbo samt glass og sanitærporselen.

(9) Ved salg av bolig skal det overleveres like mange nøkler som er utlevert. Mangler en eller flere nøkler ved salg, belastes selger for ny sylinder med nøkler i salgsoppgjøret. Brannslange/pulverapparat samt brannvarsler(e) følger boligen. Dersom noe av dette mangler ved ettersyn og/eller salg, belastes eier/selger og det gis en kort frist for gjenanskaffelse av det som måtte mangle.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikter

6. 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.
7. 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.

8. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen så sant ikke dette skyldes manglende vedlikehold 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.

9. 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.

10. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. Borettslagsloven §5-18. 5-3 Garasjeanlegg – vedlikehold og fellesutgifter (1) Utgifter vedrørende garasjeanlegget fordeles likt på eierne av garasjeplassene. Til dekning av disse utgifter, vil det bli innkrevd et månedlig akontobeløp.

5.3 Oversikt over ansvar ved skader/feil

1. Elektrikker: Hustelefon, Lampe i andelseiers bod/terrasse, Termostat til fjernvarme og branndetektorer er beboers ansvar.

2. Generell grense ved sikringsskap: Defekt lede/markeringslys, Hustelefon tilførsel, tablå og utvendig lampe i felles ganger/trapper/garasje er felles ansvar.

3. Bredbånd/internett: alle feil er beboers ansvar.

4. Ventilasjon: ventiler på bad, filter til ventiler - yttervegger er beboers ansvar.

5. Rørlegger: Kran drypper, lekkasjer, vanntilførsel, varm vann, fjernvarme, kalde gulv i leiligheten er beboers ansvar.

6. Rørlegger: Tette sluker og toaletter. Det er viktig at man ikke tømmer fett i avløp; ta kontakt med vaktmester, som først prøver å løse problemet. Dersom han mener det er behov for det, rekvirerer han septikservice, som rapporterer om feilen er i røropplegg hos beboer eller i fellesareal. Er feilen hos beboer, blir beboer fakturert.

7. Generel grense: fra sluk, Bad - sprukne fliser beboers ansvar.

8. Invendig vedlikehold: Egen inngangsdør - lås (nøkler) er beboers ansvar.

9. Invendig vedlikehold: Lekkasje fra bad gjennom membran, felles inngangsdør, dørpumpe, lås eller knust glass er felles ansvar.

10. Invendig vedlikehold:Parkeringskjeller - feil med port er felles ansvar.

11. Innvendig vedlikehold: Heis er felles ansvar. Se informasjon i heisene.

12. Utvendig - Utskifting: Vinduer inklusiv punktert glass, dører og skyvedører, er felles ansvar.

13. Utvendig - Utskifting: Terrasser: tak, vegger, vinduer, skyvedører og gulv-membran er felles ansvar.

14. Utvendig - utskifting: Terrasser: Fliser gulv - Tette sluker er beboers ansvar.

15. Innbrudd: Skader/tyveri innenfor andelseiers inngangsdør er beboers ansvar.

16. Brannalarm: Utrykning fra KBR - unødvendig brannalarm. Man kan selv kontakte Brannvesenet for å avlyse utrykning!, andelseier belastes med pris for utrykning, er beboers ansvar.

5.4 Ufaglært enkelt vedlikehold av fellesarealer

(1) for inndekning av kostnadende for enkelt vedlikehold av fellesarealer belastes den enkelte andelseier med 100 kroner per måned. Beløpet skal kun benyttes til enkelt vedlikehold som utføres av ufaglært arbeidskraft.

(2) løpet av året inviteres alle andelseierne til felles organisert dugnad for å utføre enkle vedlikeholdsoppgaver. Fremøte honoreres med 1200 kr.

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17.desember 1976 nr. 100.

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal ha 3-5 medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet er sagt. Varamedlemmer velges for ett år. Alle kan gjenvelges.

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

8.2 Styrets oppgaver

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

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

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

8.3 Styrets vedtak

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

i. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

ii. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.

iii. salg eller kjøp av fast eiendom,

iv. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

v. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

vi. 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.

8.3.1. Styrets sanksjonsadgang.

Styret kan utstede gebyrer på kr 500,- til den enkelte andelseier ved brudd på avfallsrommets kildesortering, avfall som kastes på gulv, eller hensetting av avfall/gods utover vanlig husholdning. Ved hensetting av gods på borettslagets fellesareal gis styret adgang til å utstede gebyrer på inntil kr 1000,- til den aktuelle andelseier. Dersom en berettiged sanksjon etter denne paragraf retter seg mot en annen person enn andelseier i borettslaget, gis styret adgang til å utstede gebyr til andelseier som angivelig knytter vedkommende til borettslaget. Herunder vil andelseier som leier ut bli ansvarliggjort for sin leieboers handlinger.

8.4 Representasjon og fullmakt

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

(2) Styret kan gi prokura.

8.5 Oppgaver i sameiet Bystranda aveny

(1) Totalt består styret i Sameiet Bystranda Aveny av 5 medlemmer. Styret i Bystranda Aveny Borettslag velger styreleder og to styremedlemmer i Sameiet Bystranda Aveny. Øvrige 2 medlemmer velges av andelseier til næringseiendommene.

(2) Ansvar, oppgaver og retningslinjer for styremedlemmene er beskrevet i Vedtektene for Sameiet Bystranda Aveny samt i avtalene Bystranda Aveny Borettslag har inngått med Næringseiendommene.

(3) Styreleder i sameiet mottar honorar tilsvarende styremedlem i Bystranda Aveny Borettslag.

9. Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles av styret med et varsel som skal være på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen kan gjøres skriftlig, via infokanal på borettslagets kabel tv eller utlagt som dokumenter på borettslagets hjemmeside og ved oppslag. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfelles skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I Innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forsla 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,
- valg av valgkomité. Valgkomitéen skal bestå av totalt 3 representanter, fortrinnsvis en fra A-,en fra B- og en fra C-blokken.
- eventuelt valg av revisor,
- fastsetting av total godtgjørelse til styret og fordeling av honoraret til styremedlemmene og varamedlem,
- 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 somvalgt.

(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 fremtredende 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 borettslagoven

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

Blokkhusgata 12

Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 120 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 139 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Kristiansand Internasjonale skole ... 191 elever, 11 klasser	20 min 1.7 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	20 min 1.8 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	7 min 3.3 km
Tangen videregående skole 850 elever	2 min 0.2 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	5 min 0.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kvadraturen videregående skole Totalt 25 ulike linjer	7 min 0.5 km
Kristiansand stasjon Linje F5	20 min 1.7 km
Kristiansand Kjevik	20 min

BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	15 min 1.1 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn	20 min 1.7 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tangen	4 min
Kiwi Elvegata	5 min

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

VARER/TJENESTER

Sandens Kjøpesenter	13 min
Apotek 1 Aquarama	4 min
Lillemarkens Vinmonopol	16 min

SPORT

Bystranda sandvolleybane	2 min
Aquarama Flerbrukshall	4 min
SATS Aquarama	2 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	16 min

«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

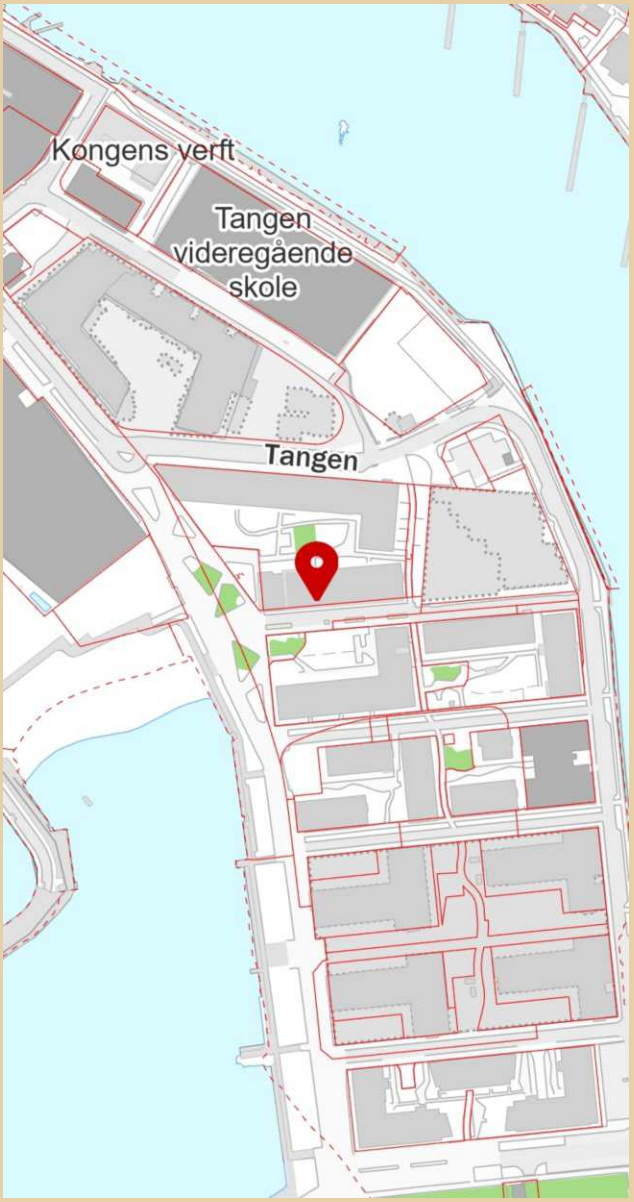
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Sykkel



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

Innkalling til ordinær generalforsamling i BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

Tirsdag 13.05.2025 Kl: 18:00
Scandic Bystranda Hotell

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker innmeldt fra eierne.

5. Saker fra styret

5.1 Forslag til vedtektsendring

Styret har forslag om endringer av vedtektenes §4, pkt 4.3, retningslinjer for felles garasjeanlegg, §5,Vedlikehold og vedlikeholdsplikter pkt 5.1-2 og pkt 5.1-7. Det er i tillegg foreslått tilleggspunkt 5.1-10 og 5.1-11.

Tekstene i vedtekter er merket med fargekode for hva som skal tilføyes, alternativt slettes.

Rødt: Tilføres

Grønt: Slettes

Forslag til vedtak: Endringene i vedtektene vedtas.

5.2 Forslag til endring av husordensregler

For husordensreglene(tidligere boregler) foreslår styret endringer/tillegg for pkt 4, Parkering i felles garasjeanlegg, endringer/tillegg for pkt 5, Husdyr, endringer /tillegg for pkt 6, Fellesarealer.

Tekstene i husordensreglene er merket med fargekode for hva som skal tilføyes, alternativt slettes.

Rødt: Tilføres

Grønt: Slettes

Forslag til vedtak: Endringene i husordensreglene vedtas.

5.3 Utrede fremtidige muligheter og bruk av takterrassen B-blokka

Takterrassen på B-blokka er under rehabilitering, og om vi rekker det før sommeren vil vi ferdigstille den delen av terrassen som vender mot Bystranda fra heishuset Blokkhusgata 12. I tillegg er planen å gjøre deler av arealet mellom de to heishusene om til et rekreasjons/solområde. Disse to delprosjektene er finansiert gjennom låneopptaket som ble gjort i 2024.

Styret ber om fullmakt for å lage et mulighetsstudie for de gjenstående arealene av takterrassen.

Hvilke muligheter finnes, hvilke begrensninger setter reguleringsbestemmelsene, og til hvilken kostnad kan alternative løsninger gjennomføres.

Av innspill styret har mottatt kan nevnes forslag om fellesrom, utvikle leiligheter for salg, utleie av arealet til solsellepark, minigolf.

Forslag til vedtak: Styret leverer en utredning til generalforsamlingen i 2026. Generalforsamlingen tar stilling til om utredningen og forslagene skal videre fra forslag til realitetsbehandling

6. Styrehonorar

På grunn av den ekstraordinære arbeidsbelastningen styret har hatt i styreperioden foreslås det en økning i styrehonoraret med 20 prosent på alle faste valgte styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 255 000,- og fordeles som følger:

Styreleder Gunnar Slotta kr 108 000,-

Styrets nestleder William Øverland kr 60 000,-

Styremedlem Svein Sødal kr 24 000,-

Styremedlem Johnny Kjellevand kr 24 000,-

Styremedlem Øyvind Kittelsen kr 24 000,-

Styrets varamann Siri Johansen kr 15 000,-

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Gunnar Slotta

Nestleder, William Øverland
Styremedlem, Svein B. Sødal
Styremedlem, Johnny Kjellevand
Styremedlem, Øyvind Kittelsen
Varamedlem, Siri Beate Karlsen Johansen

BAB's representanter i Sameiet Bystranda Aveny Borettslag:

Joel A Pantin(styrets leder)

William Øverland

Øyvind Kittelsen

7.1 Valg av styremedlemmer

Forslag til valg av styremedlemmer:

- Øyvind Kittelsen, tlf. 419 15 506, (ikke på valg, ett år igjen av perioden på to år),
- Johnny Kjellevand, tlf. 916 40 456, (ikke på valg, ett år igjen av perioden på to år),
- Svein Sødal, tlf. 911 32 444, (velges for to år),
- William Øverland, tlf. 975 41 762, (velges for to år).
- Styret velger selv styrets nestleder når styret konstitueres.

7.2 Valg av styreleder

Forslag til valg av Styreleder:

- Gunnar Slotta (ikke på valg, ett år igjen av perioden på to år)

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til valg av nytt varamedlem:

- Nina Merete Roland, tlf. 971 63 532, (velges for ett år).

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til valg av valgkomite:

- Leder valgkomite: Joel Allan Pantin, tlf. 97978732,
- Medlem valgkomite: Ove Pollestad, tlf. 90192353,
- Medlem valgkomite: Åge Bergerud, tlf. 90141500.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til foreslått innstilling til valgkomité for perioden 2025-2026.

Styrets årsmelding for BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG 2024

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Gunnar Slotta, Tangen 22, 1.etg.
Nestleder, William Øverland, Tangen 36
Styremedlem, Svein B. Sødal, Blokkhusgata 12 1.Etg.
Styremedlem, Johnny Kjellevand, Tangen 42, 3.etg.
Styremedlem, Øyvind Kittelsen, Tangen 32
Varamedlem, Siri Beate Karlsen Johansen, Blokkhusgata 12 1.Etg.

Styrets arbeid i 2024

Styret har i 2024 avholdt 14 styremøter. Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 22.april 2024 vedr fasadebyttet, og ordinær generalforsamling ble avholdt 22.mai 2024.

I tillegg til nevnte møter har styret arrangert en grillkveld med beboerinformasjon, det ble arrangert to dugnadskvelder, i tillegg til en dugnadsinnsats ved riving av heishus og viftehus på takterrassen i Blokkhusgata.
Høsten 2024 har det blitt gjennomført et informasjonsmøte for beboerne.

Det er sendt ut månedlig oppdateringer og informasjon fra styret fra og med juni 2024 frem til årsskiftet.

Styret har hatt løpende dialog med Fellesstyret for Bystranda/Tangen. Det er arrangert flere møter med Palmesus vedr fremtidig avvikling av festivalen, Avfall Sør vedr renovasjon, Kristiansand kommune ved Parketaten vedrørende fellesområdene på Tangen og angående Palmesus. Vi har også gjennomført møter med Brannvesenet vedrørende vår brannberedskap. Styret har hatt god dialog med Mur i Sør vedrørende byggingen av Tangen Torv, og med Backe Sør vedrørende byggingen av Bystranda Terrasse.
Styret har hatt tett dialog med SØBO gjennom året, både som rådgiver for låneopptak, og for teknisk bistand ved gjennomføring av fasadeprosjektet samt vedrørende løpende drift.

Det er gjennomført mange møter med våre leverandører, mulige leverandører og tilbydere av tjenester. De fleste løpende driftsavtalene er evaluert og fornyet i løpet av 2024.

Det som har tatt svært mye tid for styret er oppfølgingen av de store prosjektene som er gjennomført i 2024:

Fasade-skifte i atriet, bytte av lister og glass på terrassene og bytte av nøkkelsystem.

Dette er ikke styre-oppgaver, men har vært helt nødvendig å prioritere av økonomiske og fremdriftsmessige grunner. Oppfølgingen av fasadearbeidet har medført mer enn 330 arbeidstimer, glass-oppfølgingen har krevd daglig oppfølging gjennom mange måneder, og arbeidet med låssystemet var svært omfattende med mange timers produksjon av alle nøkler som ble utlevert, mer enn 500 da systemet var ferdig programmert.

Totalt har styret kalkulert med at vi har spart kostnader for mer enn kr 1 000 000,- om vi skulle leid eksterne til å gjøre disse oppgavene, i tillegg har styret arbeidet dugnad for mer

enn kr 90 000 for å slippe å leie vaktmester til opplåsing/låsing av leilighetene når arbeidene som er utført har medført behov for tilgang.
Det arbeidet som styrets medlemmer har utført, og som ikke kan defineres som ordinært styrearbeid er totalt godtgjort med kr 90 000,- pluss sosiale kostnader. Totalt kr 133005,-. Dette er kommentert i regnskap og regnskapsnoter.

Styrets fokus har vært å bruke pengene vi har fått til disposisjon til fellesskapets beste, samtidig som vi aktivt har hatt fokus på å spare penger på eksisterende felleskostnader.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

De hvite fasadene mot atriet ble i perioden 01.06.24 til 20.12.24 revet og erstattet med Steni-plank og aluminiumsspiler. Backe Sør AS har vært hovedentreprenør for prosjektet. Det er byttet store arealer med gips, og hele den hvite fasaden har fått ny vindsperre(duk). Det er bygget opp helt nytt underlag for kledningen med bedre lufting og bedre fuktsikring, og det er montert nye beslag på hele den hvite fasaden.

Samtidig som byttet av kledningen foregikk ble alle lamper og stikk-kontakter på samtlige terrasser og i fellesarealene byttet til nye LED-lamper med UV-sensor, og doble stikk-kontakter. Det er byttet totalt ca 290 lamper.

Vi har installert et renseanlegg for forbruksvannet slik at vi unngår legionellabakterier. Apurgo AS har vært leverandøren, Flow AS rørentreprenør for arbeidet. Pga renseprosessen er temperaturen på forbruksvannet senker for å spare energikostnader. Samme leverandør og rørentreprenør har også installert renseutstyr på selve fjernvarmeanlegget. I forbindelse med denne installasjonen foretok vi hovedservice på fjernvarmeanlegget. Måleutstyr for å måle energibruk forbruksvann og fjernvarme er ved overgangen til nytt år bestilt og vil bli idriftsatt i løpet av 1.kvartal 2025. Styret søkte og fikk tilskudd på kr 20 000,- fra fra SØBO's miljøfond for disse installasjonene.

Vinteren 2024 gjennomførte styret en energianalyse i regi av Rådgivende ingeniør Løining AS og Avitell AS. Vi søkte og fikk 50% støtte til kostnadene fra Enova. I tillegg fik borettslaget 10% i tillegg for dugnadsarbeidet styret utførte med analysen.

I august 2024 ble det installert nytt låsesystem for hele «skallet» til borettslaget. Vårt nøkkelsystem var gammelt, nøkler var på avveier og det var på tide å fornye og forbedre sikkerheten. Flere beboere har supplert egne dører med det nye systemet.

Mange glass på terrassene har vært punkterte, og styret startet høsten 2024 arbeidet med å bytte alle punkterte glass. Noen var reklamasjon fra tidligere bytter, andre betales av borettslaget. Samtidig som byttene gjøres har styret valgt å bytte aluminiumslistene som holder glassene. Dette for å unngå punktering på nye glass. De nye listene har pakning og drenering, noe vi håper vi bedre situasjonen med fukt som blir liggende i bunnen av glassene. Det er GBS Produkter AS som foretar glass og listebyttet.

Høsten 2024 sluttet porttelefonanlegget i oppgang Tangen 42 å fungere. Det ble byttet til et nytt anlegg tilsvarende det som er montert i oppgang Tangen 20, og som vil være standarden vi velger når andre må byttes. Sent på høsten 2024 fikk vi samme problem med anlegget i Blokkhusgata 10 og dette ble byttet like før jul 2024. Bravida AS er leverandør av porttelefonanlegget.

Nytt led-lys i hele parkeringshuset, inkl sykkelboden, søppelrom og vaktmesterlageret ble montert sommeren 2024. For denne installasjonen fikk kr 50 000,- i tilskudd fra fra SØBO's miljøfond.
Her valgte styret å kjøpe lamper direkte, og engasjere entreprenør kun til installasjonen. Denne løsningen gav en besparelse på kr 450 000,- i forhold til de tilbudene vi hadde mottatt på denne jobben.

Ny kledning på 2 heishus og viftehusene på B-blokka ble utført sommeren 2024. Rivingen ble gjort på dugnad. Arbeidet med å reetablere kledningen ble utført av vår vaktmester

Geir Mørkestøl.

På grunn av bortfall av 2G måtte vi bytte til ny 4G kommunikasjon på alle 7 heisene. Dette arbeidet ble gjort sommeren/høsten 2024.

Vinteren 2023/2024 stod det permanent noen cm vann i deler av parkeringskjelleren under A-blokka. Arbeidet med å drenere bort vannet ble gjennomført høsten 2024 med et særdeles vellykket resultat. Vi må vurdere tilsvarende løsninger flere steder i parkeringskjelleren om klimautfordringene fortsetter slik det nå ser ut.

Våren 2024 ble kjøreporten ødelagt av en påkjørsel, og den ble byttet sommeren 2024. I forbindelse med byttet oppgraderte styret kommunikasjonen med porten slik at den nå kan åpnes ved hjelp av telefon i tillegg til portåpner.

Sammen med Bystranda Ytterst og Bystranda Blå har vi byttet administrasjonssystem for lading til Wattif.
Byttet betyr at hver nå kan velge gunstigste tidspunkt og pris når bilen skal lades.
Løsningen ble satt i drift 1.desember 2024.

Styret forhandlet høsten 2024 ny vaktmesteravtale med Geir Mørkestøl som trådte i kraft med virkning fra 01.01.25

Styret reforhandlet matteavtalen høsten 2024. Den gamle matteavtalen var dyr og styret har derfor valgt en løsning med standard matter. Dette gir oss en årlig besparelse på ca kr 50 000,- i forhold til gammel avtale.

I forbindelse med fasadebyttet og diverse lekkasjer som har vært i 2024 oppdaget vi flere råtne dører og vindu. Dette ble bestilt høsten 2024, og vil bli byttet i 1 halvdel 2025.

Det har vært mange forsikringssaker i 2024, og de fleste har kommet som følge av lekkasjer. Enten som følge av punktert membran, eller som følge av lekkasjer fra vasker, vaskemaskiner, vannautomater ol. Det er store felles kostnader knyttet til slike forsikringssaker da det er borettslaget som må betale for utbedringen av lekkasjen. Forsikringsselskapet dekker kun følgeskadene. I forbindelse med skadene har vi montert ekstra sikring på mange av de utsatte punktene, som nye eller forsterkede beslag. Arbeidet med å forbedre bygnings -skallet mot lekkasjer vil være en prioritert oppgave de neste årene.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Dører og vinduer:

Det er bestilt nye dører til terrassene, og det er også bestilt vinduer og dører som må byttes i løpet av første halvår 2025.

Felles takterrasser:

Takterrassen på B-blokka vil bli prioritert oppgradert i 2025.

Terrassen på C-blokka vil bli vedlikeholdt blant annet ved at vaktmester bytter nødvendige stendere og terrassebord.

Fellesområdene utvendig:

Lekeplassen i atriet, som vi har fått kommunal godkjenning for å fjerne vil bli gjort om til sosialt område for beboerne så fort vi finner midler for en slik endring og oppgradering.

Søppelsortering:

Styrets arbeider med å redusere rennovasjonskostnadene. Vi er i dialog med kommunen og

Renovasjon Sør om å få etablert et utvendig søppelsorteringsanlegg. Det vil reduserer våre renovasjonskostnader kraftig, og samtidig frigjøre et stort innvendig areal til annen felles bruk.

Adgangsløsning/porttelefoner:

Det er nå montert nye porttelefoner i Tangen 20, Tangen 42 og Blokkhusgata 10.Porttelefonanlegg Blokkhusgata 12, Tangen 16, 26, 32 vil bli prioritert med ett nytt anlegg pr år. Først i køen står oppgang Tangen 32.

Brannsikkerhet:

Brannalarmanlegget er budsjettert oppgradert og dette arbeidet planlegges utført våren 2025.

Led-lys med bevegelses-sensorer i oppgangene:

Led-lys oppganger, Blokkhusgata 10, Tangen 16, 20, 26, 32 og 42 er blant prosjektene som vil bli prioritert så fort vi finner midler til tiltaket. Pris pr oppgang er ca kr 100 000,-

Inngangspartier:

Støpe og fuge heller i tunnelene og gjennomganger er ønsket av flere beboere, og er satt inn på styrets liste over fremtidige oppgaver som får prioritet om vi finner midler.

V**edlikehold utvendig og innvendig:**

Å male i fellesområdene utvendig og innvendig er en løpende vedlikeholdsoppgave som prioriteres årlig med utgangspunkt i budsjetterte midler. Samme gjelder vedlikehold av sort fasadekledning.

Taktekking:

Vi har en avtale med Sørlandstak om en årlig vurdering av taktekkingen på alle 3 byggene, og vår leverandør utfører fortløpende vedlikehold når dette er nødvendig.

Sikkerhet:

I 2024 har vi hatt flere innbrudd, og styret har derfor montert enkel kameraovervåking i prioriterte soner. Om problemet øker i omfang, noe utviklingen tyder på må vi vurdere en mer profesjonell tilnærming til problemet. Dette er løpende vurdert i styret.

Ventilasjon:

Vi har ikke ballansert ventilasjon, men et rent mekanisk avsug fra kjøkken, bad og vaskerom. Dette medfører stor uballanse i hvordan hver leilighet opplever innluft/avsug. Styret har kontinuerlig dialog med rådgivere og entreprenører for å bedre løsningen, alternativt utnytte den energien som suges ut, men foreløpig er det ikke kommet løsninger vi har funnet verdi i å gå videre med. Om noen er plaget med dårlig avsug er vår anbefaling å kontakte styret for rådføring om hvilke muligheter som finnes.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 466 BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		6 157 140	5 827 236	6 157 012	6 157 140
Inndekning av renter		2 941 645	2 652 004	2 808 346	2 444 447
Inndekning av ord. avdrag		1 403 047	1 572 792	1 496 619	1 350 547
Inndekning av IN avdrag	0	3 493 493	7 333 104	0	0
Innbetalt kabel TV		574 200	680 831	574 200	597 168
Leieinntekt parkering		13 000	10 000	8 000	10 000
Andre leieinntekter		13 500	11 500	11 000	11 500
Oppvarming		1 577 741	1 512 144	1 396 724	1 463 230
Feieavgift		1 500	1 140	1 125	1 140
Tilskudd	1	135 175	0	0	0
Vedlikeholdsfond		300 180	300 180	300 180	300 180
Innbetalte dugnadspenger		90 000	0	0	180 000
Andre driftsinntekter	2	342 769	275 985	286 978	291 288
Sum inntekter		**17 043 389**	**20 176 915**	**13 040 184**	**12 806 640**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	19 188	18 250	19 200	20 000
Styrehonorar	4	215 000	185 000	225 000	250 000
Forretningsførerhonorar		211 811	201 792	209 505	217 313
Rådgivningstjenester	5	7 500	25 067	100 000	57 500
Kontingent boligbyggelag		45 500	45 250	42 250	45 500
Vaktmestertjenester		511 500	489 375	511 900	360 000
Andre tjenester	6	118 500	404 275	0	30 000
Vakthold		0	0	16 000	0
Lønn	7	90 000	0	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	7	43 005	26 085	31 725	35 250
Vedlikehold/serviceavtaler	8	16 862 605	1 923 958	1 002 975	1 656 615
Kabel-tv		574 200	680 255	574 200	597 168
Bredbånd/Ip-telefon/kollektiv internett		0	2 887	0	0
Forsikring		502 868	409 544	464 000	576 000
Kommunale avgifter		2 751 800	2 533 831	2 762 800	2 822 100
Strøm		400 195	438 773	521 000	438 300
Oppvarming	9	1 660 542	1 625 501	1 745 724	1 500 000
Andre leiekostnader		0	64 505	0	0
Renhold, fellesareal		90 947	122 520	124 700	60 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		14 097	26 515	12 800	12 800
Kontorrekvisita, trykksaker		8 678	600	12 000	10 000
Telefon og porto		1 317	0	0	0
Andre driftsutgifter	10	72 948	124 527	64 900	63 100
Sum driftskostnader		**24 202 200**	**9 348 509**	**8 440 679**	**8 751 646**
Driftsresultat		**-7 158 810**	**10 828 406**	**4 599 505**	**4 054 994**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		108 360	879	0	40 000
Rentekostnad		3 078 119	2 652 526	2 808 346	2 444 447
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-2 969 759**	**-2 651 647**	**-2 808 346**	**-2 404 447**
Årsresultat	**11, 12**	**-10 128 569**	**8 176 760**	**1 791 159**	**1 650 547**

Disponering av resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Overføring til/fra opptjent egenkapital		10 128 569	-8 176 760	1 791 159	1 650 547
Sum disponering av resultat		**10 128 569**	**-8 176 760**	**1 791 159**	**1 650 547**

Balanserapport klient 466 BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13, 14	472 910 960	472 910 960
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**472 910 960**	**472 910 960**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		218 655	0
Andre fordringer	15	21 832	149 802
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		6 145 567	1 165 379
Skattetrekkskonto, bundne midler		10 000	0
Sum omløpsmidler	**11**	**6 396 054**	**1 315 181**
SUM EIENDELER		**479 307 014**	**474 226 141**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		15 100	15 100
Annen egenkapital		234 687 337	234 687 337
Årets resultat		-10 128 569	0
Sum egenkapital	**12**	**224 573 867**	**234 702 437**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	14, 16	64 174 910	49 051 089
Borettsinnskudd	14, 16	189 020 000	189 020 000
Andre innskudd		390 600	375 960
Sum langsiktig gjeld		**253 585 510**	**238 447 049**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		27 593	17 314
Leverandørgjeld		955 825	974 076
Skyldig off. myndigheter		12 820	0
Påløpne renter		151 399	47 022
Annen kortsiktig gjeld		0	5 677
Fyring beboere	9	0	32 566
Sum kortsiktig gjeld	**11**	**1 147 637**	**1 076 655**
Sum gjeld		**254 733 147**	**239 523 704**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**479 307 014**	**474 226 141**

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

Kristiansand, 08.04.25

(Signert elektronisk)

Gunnar Slotta Styreleder	William Øverland Nestleder	Øyvind Kittelsen Styremedlem
Svein B. Sødal Styremedlem	Johnny Kjellevand Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av gjeld
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.
Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto,
og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Note 1 - Tilskudd

Borettslaget har i regnskapsåret mottatt tilskudd på kr 135 175,-
Fra Enova er det gitt kr 65 175,- til energitiltak og fra Søbo kr 50 000,- til skifte av LED lys fellesarealer og garasjekjeller samt kr 20 000,- til energireduskjon vannbehandling.

Note 2 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter er felleskostnader fakturert til næringseksjonene kr 125 950,- samt inntekter ladestrøm 149 319,- og montering av nye ladestasjoner kr 67 500,-

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	19 188	18 250
Sum	**19 188**	**18 250**

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

Note 4 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	215 000	185 000
Sum	**215 000**	**185 000**

Note 5 - Rådgivningstjenester

Gjelder avtale om HMS system.

Note 6 - Andre tjenester

Andre tjenester består av kostnader til energikartleggeing utført av Ingeniører Løyning as og Avitell.

Note 7 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	90 000	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	43 005	26 085
Sum	**133 005**	**26 085**

Borettslaget har i regnskapsåret hatt lønnskostnader knyttet til leder av fasdeprosjekt, nøkkelprosjekt og bytte av terrasseglass.
Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er utbetalt kr 90 000,- som lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar i 2024.

Note 8 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	651 367	739 944
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	37 453	63 031
6603 VEDLIKEHOLD VVS	148 950	36 914
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	96 919	63 164
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	68 719	88 860
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	307 562	215 198
6609 KJØP AV MALING	5 168	23 775
6614 EGENANDEL SKADER	12 000	9 000
6615 VEDLIKEHOLD LEKEPLASS	12 250	0
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	168 504	100 100
6617 VEDLIKEHOLD CALLING ANLEGG	21 557	89 955
6619 VEDLIKEHOLD VANNMÅLERE	0	40 437
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	66 483	46 475
6630 BRØYTING	22 906	11 000
6631 SKADER EKSKL. EGENANDEL FORSIKRING	41 089	0
6633 ERSTATNING FORSIKRINGSAKER	-41 089	0
6635 VIDEO OVERVÅKING	1 248	0
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	0	388 104
6641 REHABILITERING	15 240 552	0
6690 DUGNADSUTBETALINGER	968	8 000
Sum	**16 862 605**	**1 923 958**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Borettslaget har i regnskapsåret gjennomført skifte av fasade, skifte av glassrekkverk på deler av terrassene, skifte kledning på heishusene og viftehus B- blokka, drenert i kjeller, byttet nøkklesystem, nytt callilng anlegg, skiftet belysning til LED i alle fellesarealer og installasjon av rensing fjernvarme og forbruksvann.
Kostnader til dette er lånefinansiert.
Prosjektet er kostnadsført i regnskapet. Teknisk bistand Søbo er også inkl.
Det gjenstår arbeid med glass skifte på terrassene og takterrasse B- blokka.

Note 9 - Oppvarming

Avregning fjernvarme
Dette er bruttoført i resultatregnskapet,
dvs kostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør
og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning foretatt mot den enkelte beboer.
Avregning som ble foretatt i regnskapsåret gjelder perioden desember 2023- desember 2024, dvs 13 måneder. Noe av varmetapet/fellesvarmen ble kostnadsført i 2023, derfor litt unormalt lavt i 2024.
Det reelle varmetapet var på 8% etter avregningen.

Note 10 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	0	83 899
7440 KONTINGENT NBBL	9 900	9 900
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	10 817	0
7720 GENERALFORSAMLING	32 500	9 600
7770 BANKOMKOSTNINGER	5 838	11 338
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	12 018	9 791
Sum	**72 948**	**124 527**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**238 526**	**963 508**
Årets resultat	-10 128 569	8 176 760
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	15 123 820	-8 911 381
Innskudd ikke pantsikret	14 640	9 640
B. Årets endringer i disponible midler	**5 009 891**	**-724 982**
C. Disponible midler UB	**5 248 417**	**238 526**
Omløpsmidler	6 396 054	1 315 181
- Kortsiktig gjeld	1 147 637	1 076 655
Disponible midler 31.12	**5 248 417**	**238 526**

Disponible midler er påvirket av at rehabiliteringslånet er trukket fullt opp i 2024,
men det gjenstår prosjektkostnader i størrelses orden kr 2 mill. som er planlagt utført i 2025.
Ny terrasse B- blokka, ferdigstillelse av utskiftning av glassrekkverk, oppgradering av brannalarm, samt vedlikehold hage etter byggearbeid.

Note 12 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	15 100	15 100
Annen egenkapital 01.01	234 687 337	226 510 577
Årets resultat	-10 128 569	8 176 760
Sum egenkapital 31.12	**224 573 867**	**234 702 437**

Note 13 - Anleggsmidler

	Bygninger	Overvåkningsutstyr	Ladeanlegg El-biler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	472 535 000	143 554	375 960
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	472 535 000	143 554	375 960
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	143 554	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	472 535 000	0	375 960
Anskaffelsesår :	2008	2009	2018
Antatt levetid i år :		5	

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

Ladeanlegg er borettslagets infrastuktur som har motpost Andre innskudd, som er innbetalte andeler fra de som har ladeplass pr 31.12.
Lader og montering av denne på hver plass er andelseierskostnad. Ved installasjon av enkelt plasser er dette lagt ut av borettslaget på vegne av eierne og fremkommer derfor ikke i resultatregnskapet.

Note 14 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	253 194 910	238 071 089
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	193 364 366	195 555 387
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	472 910 960	472 910 960

Note 15 - Andre fordringer

Andre fordringer består
Og tilgode fra Klare Finans kr 21 832,- oppgjort januar 2025.

Note 16 - Pantegjeld

Kreditor:	**Den Norske Bank**	**Den Norske Bank**	**Den Norske Bank**
Lånenummer:	**16368601350**	**12127770059**	**12127770067**
Lånetype:	Annuitet	Serie	Serie
Opptaksår:	2024	2008	2008
Rentesats:	5.54 %	5.54 %	5.54 %
Betingelser:	Flytende nominel rente, 5,49% +0,05%	Flytende nominell rente 5,49%+0,05	Flytende nominell rente 5,49%+0,05
Beregnet innfridd:	26.03.2055	26.06.2058	26.06.2058
Opprinnelig lånebeløp:	20 000 000	196 829 409	86 685 561
Lånesaldo 01.01:	0	31 375 107	17 675 980
Avdrag i perioden:	0	2 511 166	2 365 011
Opptak i perioden:	20 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**20 000 000**	**28 863 941**	**15 310 969**
Andelssaldo 01.01:	0	138 491 083	57 071 776
Innbetalt IN i perioden:	0	1 617 525	1 875 967
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	4 030 024	1 661 958
Andelssaldo 31.12:	**0**	**136 078 584**	**57 285 785**
Sum pantegjeld for lån:	**20 000 000**	**164 942 525**	**72 596 753**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127770059	1	2 015 857	2 015 857
	1	1 935 572	1 935 572
	1	1 668 536	1 668 536
	1	1 221 731	1 221 731
	1	1 186 825	1 186 825
	1	1 012 291	1 012 291
	1	816 814	816 814
	1	780 163	780 163
	1	743 511	743 511
	1	729 548	729 548
	1	712 095	712 095
	1	702 787	702 787
	2	677 188	1 354 376
	2	673 698	1 347 396
	1	666 717	666 717
	1	659 735	659 735
	1	644 027	644 027
	1	642 281	642 281
	1	635 300	635 300
	1	610 866	610 866
	1	609 702	609 702
	2	575 959	1 151 918
	1	574 213	574 213
	1	572 469	572 469

Pantegjeld

	1	523 599	523 599
	1	513 128	513 128
	1	502 798	502 798
	1	492 184	492 184
	1	481 711	481 711
	1	460 767	460 767
	1	457 448	457 448
	1	446 804	446 804
	1	432 841	432 841
	1	397 272	397 272
	1	320 950	320 950
	1	318 232	318 232
	1	223 653	223 653
	1	174 533	174 533
	1	123 291	123 291
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127770067	1	978 661	978 661
	1	887 247	887 247
	1	851 911	851 911
	1	734 380	734 380
	1	537 726	537 726
	1	522 362	522 362
	1	513 144	513 144
	1	445 544	445 544
	1	436 326	436 326
	1	382 554	382 554
	1	359 508	359 508
	1	353 363	353 363
	1	327 245	327 245
	1	321 099	321 099
	1	313 417	313 417
	1	309 320	309 320
	2	298 054	596 108
	2	296 517	593 034
	1	293 444	293 444
	2	290 372	580 744
	1	283 458	283 458
	1	282 691	282 691
	1	279 618	279 618
	1	268 863	268 863
	1	268 351	268 351
	1	265 790	265 790
	2	253 500	507 000
	1	252 732	252 732
	1	251 963	251 963
	1	242 880	242 880
	1	235 063	235 063
	1	230 454	230 454
	1	225 844	225 844
	1	216 626	216 626
	1	212 018	212 018

Pantegjeld

	1	202 800	202 800
	1	196 655	196 655
	1	190 509	190 509
	1	128 029	128 029
	1	99 350	99 350
	1	76 818	76 818
	1	56 318	56 318
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368601350	1	363 864	363 864
	1	333 681	333 681
	1	288 406	288 406
	2	271 651	543 302
	1	256 559	256 559
	1	241 468	241 468
	2	239 805	479 610
	1	226 376	226 376
	1	221 388	221 388
	2	219 598	439 196
	2	217 935	435 870
	1	216 272	216 272
	1	212 947	212 947
	1	211 284	211 284
	2	209 622	419 244
	1	207 959	207 959
	4	201 180	804 720
	5	199 518	997 590
	3	186 089	558 267
	1	184 426	184 426
	1	182 763	182 763
	2	181 101	362 202
	1	176 113	176 113
	1	166 009	166 009
	1	159 231	159 231
	2	155 905	311 810
	4	154 243	616 972
	1	152 580	152 580
	2	149 255	298 510
	2	147 592	295 184
	13	135 826	1 765 738
	3	134 163	402 489
	7	132 500	927 500
	1	129 047	129 047
	4	103 979	415 916
	7	102 317	716 219
	4	100 654	402 616
	4	97 201	388 804
	8	92 213	737 704
	1	88 888	88 888
	4	87 225	348 900
	1	85 562	85 562
	2	83 900	167 800

Pantegjeld

10	82 109	821 090
5	80 447	402 235
4	78 784	315 136
4	77 121	308 484
9	75 459	679 131
1	73 796	73 796
4	67 018	268 072
3	63 692	191 076

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16368601350 har første avdrag 26.03.2025 med kr 66 408	1	363 864	403
	1	333 681	369
	1	288 406	319
	2	271 651	301
	1	256 559	284
	1	241 468	267
	2	239 805	265
	1	226 376	251
	1	221 388	245
	2	219 598	243
	2	217 935	241
	1	216 272	239
	1	212 947	236
	1	211 284	234
	2	209 622	232
	1	207 959	230
	4	201 180	223
	5	199 518	221
	3	186 089	206
	1	184 426	204
	1	182 763	202
	2	181 101	200
	1	176 113	195
	1	166 009	184
	1	159 231	176
	2	155 905	173
	4	154 243	171
	1	152 580	169
	2	149 255	165
	2	147 592	163
	13	135 826	150
	3	134 163	148
	7	132 500	147
	1	129 047	143
	4	103 979	115
	7	102 317	113
	4	100 654	111
	4	97 201	108
	8	92 213	102
	1	88 888	98

Pantegjeld

4	87 225	97
1	85 562	95
2	83 900	93
10	82 109	91
5	80 447	89
4	78 784	87
4	77 121	85
9	75 459	84
1	73 796	82
4	67 018	74
3	63 692	70

Det understrekes at dagens låneavtale og forutsetninger ligger til grunn, og at beregningen gjelder effekten av avdrag isolert sett.
Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes, og fra hvilke tidspunkt.
Det er derfor vanskelig å si noe sikkert om utvikling i de månedlige felleskostnadene i fremtiden,
og man må utvise forsiktighet med å bruke beregningen som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke
renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt.
Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller
direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret.
Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen.
Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.
I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant.
Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag.
Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.

Resultat og balanse med noter for BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

Styreleder	Gunnar Slotta (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Øyvind Kittelsen (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Svein B. Sødal (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	William Øverland (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Johnny Kjellevand (sign.)	08.04.2025

Revisjonsfirma Eliassen AS
Skippergata 2
4611 Kristiansand

Telefon: +47 90 29 81 30
Mail: khe@eaudit.no
Org.nr: 915 380 875 MVA

Til generalforsamlingen i Bystranda Aveny Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bystranda Aveny Borettslag som viser et underskudd på kr 10 128 569. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Kristiansand, 8. april 2025
Revisjonsfirma Eliassen AS



Kjell Hugo Eliassen
Statsautorisert revisor

Utkast til vedtektsendringer:
All tekst med denne fargen er tekst som er lagt til vedtektene og Husordensreglene
All tekst merket med denne fargen er tekst som skal fjernes fra vedtektene og husordensreglene.

Vedtekter

For Bystranda aveny borettslag (BaB), org.nr.988 614 637, tilknyttet Sørlandets Boligbyggelag (SBBL) vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 2. juni 2009. Sist endret på generalforsamling den 22. mai 2024.

1. **Generelt**

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Borettslaget er tilknyttet SBBL som er forretningsfører.

2. **Andeler og andelseiere**

2.1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner 100,-

2. Bare andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. Andelseiere kan også være aksjeselskap. Ingen kan eie mer enn en andel. Utbygger kan dog uten å være andelseier i bolig byggelaget, eie usolgte leiligheter.

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 kommunen 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 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 at 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

Det er ingen som har forkjøpsrett til andeler innen Bystranda aveny Borettslag.

4 Retningslinjer for borett, bruksoverlating, HC-plass i felles garasjeanlegg, felles garasjeanlegg og boder.

4.1 Boretten

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

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

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

4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker 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 brukerne av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Det må søkes skriftlig til styret på forhånd om husdyrhold.

4.2 Bruksoverlating

1. Bruksoverlating

Det skal søkes til styret i borettslaget om bruksoverlating. Dette for å sikre at

bruksoverlatingen er i henhold til borettslagsloven og for at styret skal ha kontroll på hvem som har adgang til fellesarealer, sykkelbod, avfallsrom med mere.

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av bustaden til andre utover det som følger av §§5-4 til 5-6.

Før bruksoverlating plikter andelseier å sette seg inn i borettslagsloven §§5-1 til 5-10 samt Lov om tvangsfulbyrdelse. Dette for å sikre at utleier er bevist sitt ansvar, begrensninger og muligheter dersom leietaker ikke innretter seg etter borettslagsloven, borettslagets vedtekter og boregler.

Uhjemlet bruksoverlating vil kunne bli ansett som mislighold og kan være oppsigelsesgrunn av leieforholdet.

Styret beslutter hvorvidt det skal vedtas saksomkostninger i forbindelse med behandlingav søknaden

2. Søknad om bruksoverlating

a. Søknad om bruksoverlatelse i henhold til brl. §5-4 "korttidsutleie" fremmes per e-post til styret, senest to dager før utleie starter.

Søknaden skal innholde følgende:

- Dato for utleie start og utleie slutt.
- Andelseiers (utleier) navn, adresse, leilighetsnr, andelsnr og kontakttelefon.
- Leietakers navn, telefonummer, antall personer samt antall kjæledyr, art og type.

Merk at utleie i henhold til brl.§ 5-4 krever at andelseier (utleier) har registrert sin bostedsadresse i folkeregisteret i leilighet som leies ut.

- Dato for utleie start og utleie slutt.
- Andelseiers (utleier) navn, adresse, leilighetsnr, andelsnr og kontakttelefon.
- Leietakers navn, telefonummer, antall personer samt antall kjæledyr, art og type.

Dersom styret i borettslaget ikke samtykker i bruksoverlating, skal styret gi melding om dette innen 2 virkedager fra mottatt søknad.

Søknad om bruksoverlating i henhold til brl. §5-5 Overlating av bruken for opp til tre år og §5-6 Overlating av bruken med særleg grunn, fremmes til styret gjennom portalen til SøBo. Andelseier vil bli ilagt et gebyr av SøBo i forbindelse med behandlingen av søknaden. Dersom styret ikke samtykker i bruksoverlating, skal styret gi melding om dette senest innen 30 dager etter at søknaden er mottatt, jfr. brl. § 5-7.

b. Søknad om bruksoverlating i henhold til brl. §5-5 Overlating av bruken for opp til tre år og §5-6 Overlating av bruken med særleg grunn, fremmes til styret gjennom portalen til SøBo. Andelseier vil bli ilagt et gebyr av SøBo i forbindelse med behandlingen av søknaden.

Dersom styret ikke samtykker i bruksoverlating, skal styret gi melding om dette senest innen 30 dager etter at søknaden er mottatt, jfr. Brl. § 5-7.

c. Endringer i bruksoverlatingsforhold

Hvis samtykke til bruksoverlating gis, gjelder samtykke for den periode og den leietaker som det er gitt samtykke for.

Ved endring av leietaker eller forlengelse av bruksoverlatingsperioden må det sendes ny søknad om bruksoverlating. Leietakers ektefelle, samboer eller slektning i rett opp- eller nedgående linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektemaken, kan imidlertid fortsette bruksoverlatingsforholdet uten ny søknad dersom leietaker selv flytter ut

d. Leietakers plikter

Leietaker plikter å overholde lagets vedtekter og husordensregler. I tilfelle av mislighold fra leietakerens side kan styret i borettslaget trekke tilbake samtykket til bruksoverlating. Andelseier må da bringe leieforholdet til opphør. Om leietaker bryter husordensreglene kan dette i tillegg til at borettslaget krever leietaker utkastet, også medføre advarsel om salgspålegg til andelseier. Det siste vil være aktuelt om andelseier viser passivitet/uvilje til å få fjernet leietaker som leier uten godkjennelse av styret og er til vesentlig sjenanse i bomiljøet.

e. Andelseiers plikter

Andelseier er ansvarlig for at fellesutgiftene til borettslaget blir betalt i bruksoverlatingsperioden. Andelseier er ansvarlig for å melde til SøBo og styret om sin kontakt adresse, telefonnummer og e-postadresse ved bruksoverlating.Andelseier er ansvarlig for tilbakelevering av systemnøkler til oppgang, fellesområder, garasjeport og sykkelbod som er utlånt til leietaker i forbindelse med utleie. Ved manglende tilbakelevering av utlånte nøkler til leietaker kan styret vedta at andelseier skal erstatte skifte av system nøkkelsylindre til inngangsdører, fellesområder, garasjeport og sykkelbod hvor nøklen(e) som ikke er tilbakelevert hadde adgang.

4.3 Retningslinjer for felles garasjeanlegg, **HC-plasser i felles garasjeanlegg og boder.**

Følgende biloppstillingsplasser i vårt felles garasjeanlegg er i henhold til plan og bygningsloven etablert for personer med nedsatt funksjonsevne som har et dokumentert behov for en slik biloppstillingsplass: P1, P7, P14, P18, P33, P37, P56, P77, P76, P63, P104, P115, P123, P141, P149 og P155.

Nedsatt funksjonsevne skal dokumenteres av lege, i tillegg bør dokumentasjonen uttrykke hvilke tekniske hjelpemidler den bevegelseshemmede er avhengig av for å ta seg inn og ut av motorkjøretøyet.

Om ovennevnte kriterier er tilstede kan andelseier med nedsatt funksjonsevne **kreve søke styret** om å bytte sin biloppstillingsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne, som disponerer en parkeringsplass som er særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass).

Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget.

Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Retten tilbakeføres til tidligere bruker dersom behovet opphører eller at tidligere bruker får et dokumentert HC behov. Det midlertidige behovet skal da reverseres.

Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av biloppstillingsplassene i felles garasjeanlegg. **Styret bes å vurdere å etablere en kompensasjonsordning for de som må avstå sin parkeringsplass til en HC plass. Fjernes.**

De som må avstå sin HC-parkeringsplass til en andelseier med HC-behov har krav på en kompensasjon på 6% rente av prisdifferansen mellom en HC-plass og en ordinær parkeringsplass. Prisdifferansen fastsettes årlig basert gjennomsnittlig salgspris foregående år på ordinære parkeringsplasser. HC-plassen's verdi beregnes til å være 50% høyere enn ordinær parkeringsplass.

Dersom styret ikke beslutter noe annet er utgangspunktet at den som disponerer en HC-plass som er egnet for et slikt bytte og innenfor kravet til avstand til heis, må bytte denne mot biloppstillingsplassen til funksjonshemmet som har behov for HC-plassen.

Andelseier som er berettiget til en HC-plass melder skriftlig fra til styret. Styret er ansvarlig for tildeling av HC-plassene etter venteliste.

4.4 Hver andel kan maksimalt eie 2 parkeringsplasser.

4.5 Hver andel kan maksimalt eie 2 boder.

For de to sistnevnte punkter er det ikke tilbakevirkende kraft fra 13.05.2025.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikter

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Endringer i boligen som krever autoriserte fagfolk for å få utført arbeidene som for eksempel Rørlegger- og elektrikerarbeider skal utføres i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser og forskrifter.

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

tilkoples vann skal ha vannstopp inkludert.

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 veranda, balkonger o.l.

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

5. Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader 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 følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Dersom en andelseier har utvist uaktsomhet **kan han kreves for egenandel for skader som dekkes av huseierforsikringen eller dersom huseierforsikringen må brukes på en skade som skyldes uaktsomhet, eller utstyr som andelseier har vedlikeholdsansvar for, må andelseier dekke egenandelen på forsikringen.** Uaktsomhet kan for eksempel være at vaske- og/eller oppvaskmaskin settes på, og boligen forlates.

8. Andelseier er selv ansvarlig for å forsikre sitt eget innbo samt glass og sanitær porselen.

9. Ved salg av bolig skal det overleveres like mange nøkler som er utlevert. Mangler en eller flere nøkler ved salg, belastes selger for ny sylinder med nøkler i salgs-oppgjøret. Brannslange/pulverapparat samt brannvarsler(e) følger boligen. Dersom dette mangler ved ettersyn og/eller salg, belastes eier/selger og det gis en kort frist for gjenanskaffelse av det som måtte mangle.

10. Borettslaget har vedlikeholdsansvar på fasadene, men dersom andelseier monterer privat utstyr(screens, markiser, flaggstangfester etc etc) på fasadene og fasadene må vedlikeholdes, må andelseier selv betale alle omkostninger knyttet til de- og re-montering av slikt utstyr, selv om arbeidene skal utføres på borettslagets vedlikeholdsområde.

11. Opp-pussing eller ombygging av leiligheter som omfatter endringer av vegger, utvidelser eller endringer av rør, elektroarbeider og detektorer knyttet til det sentrale brannalarmanlegget er varslingsspliktig til styret og skal behandles etter fullmakt i styret før det er tillatt å iverksette.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikter

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

3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen så sant ikke dette skyldes manglende vedlikehold eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. Borettslagsloven §5-18. 5-3 Garasjeanlegg – vedlikehold og fellesutgifter (1) Utgifter vedrørende garasjeanlegget fordeles likt på eierne av garasjeplassene. Til dekning av disse utgifter, vil det bli innkrevd et månedlig akontobeløp.

5.3 Oversikt over ansvar ved skader/feil

1. Elektriker: Hustelefon, Lampe i andelseiers bod/terrasse, Termostat til fjernvarme og branndetektorer er beboers ansvar.

2. Generell grense ved sikringsskap: Defekt lede/markeringslys, Hustelefon tilførsel, tablå og utvendig lampe i felles ganger/trapper/garasje er felles ansvar.

3. Bredbånd/Internett: alle feil er beboers ansvar.

4. Ventilasjon: ventiler på bad, filter til ventiler - yttervegger er beboers ansvar.

5. Rørlegger: Kran drypper, lekkasjer, vanntilførsel, varm vann, fjernvarme, kalde gulv i leiligheten er beboers ansvar.

6. Rørlegger: Tette sluker og toaletter. Det er viktig at man ikke tømmer fett i avløp; ta kontakt med vaktmester, som først prøver å løse problemet. Dersom han mener det er behov for det, rekvirerer han septikservice, som rapporterer om feilen er i røropplegg hos beboer eller i fellesareal. Er feilen hos beboer, blir beboer fakturert.

7. Generell grense: fra sluk, Bad - sprukne fliser beboers ansvar.

8. Innvendig vedlikehold: Egen inngangsdør - lås (nøkler) er beboers ansvar.

9. Innvendig vedlikehold: Lekkasje fra bad gjennom membran, felles inngangsdør, dørpumpe, lås eller knust glass er felles ansvar.

10. Invendig vedlikehold:Parkeringskjeller - feil med port er felles ansvar.

11. Innvendig vedlikehold: Heis er felles ansvar. Se informasjon i heisene.

12. Utvendig - Utskifting: Vinduer inklusiv punktert glass, dører og skyvedører, er felles ansvar.

13. Utvendig - Utskifting: Terrasser: tak, vegger, vinduer, skyvedører og gulv-membran er felles ansvar.

14. Utvendig - utskifting: Terrasser: Fliser gulv - Tette sluker er beboers ansvar.

15. Innbrudd: Skader/tyveri innenfor andelseiers inngangsdør er beboers ansvar.

16. Brannalarm: Utrykning fra KBR - unødvendig brannalarm. Man kan selv kontakte Brannvesenet for å avlyse utrykning!, andelseier belastes med pris for utrykning, er beboers ansvar.

5.4 Ufaglært enkelt vedlikehold av fellesarealer

1. For inndekning av kostnadene for enkelt vedlikehold av fellesarealer belastes den enkelte andelseier med 100 kroner per måned. Beløpet skal kun benyttes til enkelt vedlikehold som utføres av ufaglært arbeidskraft.

2. I løpet av året inviteres alle andelseierne til felles organisert dugnad for å utføre enkle vedlikeholdsoppgaver. Fremmøte honoreres med 1200 kr.

6. Pålegg om salg og fravikelse.

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

2. Pålegg om salg

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

3. Fravikelse

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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17.desember 1976 nr. 100.

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal ha 3-5 medlemmer.

2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet er sagt. Varamedlemmer velges for ett år. Alle kan gjenvelges.

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

8.2 Styrets oppgaver

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

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

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

8.3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer 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 som:

a.. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

b. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til

utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.

c. salg eller kjøp av fast eiendom,

d. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

f. 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.

8.3.1. Styrets sanksjonsadgang.

Styret kan utstede gebyrer på kr 500,- til den enkelte andelseier ved brudd på avfallsrommets kildesortering, avfall som kastes på gulv, eller hensetting av avfall/gods utover vanlig husholdning. Ved hensetting av gods på borettslagets fellesareal gis styret adgang til å utstede gebyrer på inntil kr 1000,- til den aktuelle andelseier. Dersom en berettiget sanksjon etter denne paragraf retter seg mot en annen person enn andelseier i borettslaget, gis styret adgang til å utstede gebyr til andelseier som angivelig knytter vedkommende til borettslaget. Herunder vil andelseier som leier ut bli ansvarliggjort for sin leieboers handlinger.

8.4 Representasjon og fullmakt

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

2. Styret kan gi prokura.

8.5 Oppgaver i sameiet Bystranda aveny

1. Totalt består styret i Sameiet Bystranda Aveny av 5 medlemmer. Styret i Bystranda Aveny Borettslag velger styreleder og to styremedlemmer i Sameiet Bystranda Aveny. Øvrige 2 medlemmer velges av andelseier til næringseiendommene.

2. Ansvar, oppgaver og retningslinjer for styremedlemmene er beskrevet i Vedtektene for Sameiet Bystranda Aveny samt i avtalene Bystranda Aveny Borettslag har inngått med Næringseiendommene.

3. Styreleder i sameiet mottar honorar tilsvarende styremedlem i Bystranda Aveny Borettslag.

9. Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

2. Generalforsamlingen skal innkalles av styret med et varsel som skal være på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen kan gjøres skriftlig, via infokanal på borettslagets kabel tv eller utlagt som dokumenter på borettslagets hjemmeside og ved oppslag. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfelles skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

3. I Innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forsla 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,
- valg av valgkomité.Valgkomitéen skal bestå av totalt 3 representanter, fortrinnsvis en fra A-,en fra B- og en fra C-blokken.
- eventuelt valg av revisor,
- fastsetting av total godtgjørelse til styret og fordeling av honoraret til styremedlemmene og varamedlem,
- 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 g eneralforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes somvalgt.

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 fremtredende personlig eller økonomisk s ærinteresse.

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 borettslagsloven

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

Forslag til husordensregler

All tekst med denne fargen er tekst som er lagt til vedtektene og Husordensreglene
All tekst merket med denne fargen er tekst som skal fjernes fra vedtektene og husordensreglene.

BOHUSORDENSREGLER

FOR

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

Vedtatt i generalforsamling 23.05.2017. Sist endret på generalforsamling den 22. mai 2024.

1. **Borettslagets eiendom**

Den enkelte beboer er pliktig til å verne om borettslagets eiendom, både innvendig og utvendig, og etter evne, bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte. Manglende vedlikehold, hærverk og forfall bidrar ikke til verdiskapning, verken økonomisk, miljømessig eller sosialt. Skader som oppstår på fellesarealet eller bygning skal omgående rapporteres til styret. Den enkelte ha plikt til å sette seg inn i borettslagets boregler og følge beslutninger som borettslagets organer treffer.

2. **Dugnad**

Det avholdes dugnad etter styrets beslutning. Styret registrerer deltakelse. Dersom en andelseier ikke kan delta til fastsatt tid, vil dugnad kunne gjennomføres på annen dag etter styrets samtykke. Styret fastsetter eventuelt andre ordninger dersom enkelte ikke kan delta i slik fellesinnsats.

3. **Renovasjon og søppel**

Avlevering av søppel fra borettslaget skjer via det kommunale system. Søppeldunker plasseres innenfor borettslagets eiendom og brukes i samsvar med de av kommunen fastsatte regler.

Merknad:

- Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Det ordinære dunksystemet er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere slike kvanta bort.
- Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellerganger eller andre fellesrom dersom de vil være til sjenanse for andre.

4. **Parkering i felles garasjeanlegg**

Parkering av biler skal skje innenfor det planlagte system. En plass per bil er utgangspunktet. Det må bare parkeres på avmerkede plasser.

Parkeringsplassen skal bare benyttes til parkering av eget fremkomstmiddel/kjøretøy. Det tillates ikke oppbevaring eller lagring av andre gjenstander. Ellers gjelder reglene om å holde alminnelig orden også på parkeringsplassene.

Ved evt. etablering av ladestasjoner for EL- og hybridbiler gjelder følgende: Dersom en beboer uten montert ladestasjon på sin parkeringsplass gjør krav på bytte til HC parkeringsplass, og denne har montert ladestasjon, må beboer som ønsker dette bekoste flytting eller installasjon av ladestasjonen.

Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare. Styret fastsetter hvor motorsykler, sykler, mopeder etc. skal kunne settes. Det er ikke tillatt med vask av biler og motorsykler i parkeringskjeller

5. **Husdyr**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- **Det er maksimalt tillatt med 2 husdyr (hund/katt) pr andel. Punktet har ikke tilbakevirkende kraft fra og med 13.05.25. nytt**
- Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor borettslagets eiendom,
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor borettslagets eiendom,
- Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere,
- Det er meldeplikt til styret,
- **Egen husdyrkontrakt settes opp, underskrives av styrets leder og inngår som en del av borettslagets regler. utgår**

6. **Fellesarealer**

- fellesrom rengjøres etter slikt opplegg som styret fastsetter,
- sykler skal være merket med borettslagets gyldige merke og oppbevares i sykkelrommet eller i bodene,
- i fellesrom er det ikke tillatt å sette private ting som sykler, felger, brennbare materialer etc.,
- det er ikke tillatt å grille på felles takterrasse C- og B-blokken grunnet brannfaren.
- **Om opp-pussing medfører tilgrising av fellesområdene må den som står ansvarlig for tilgrisingen selv sørge for at det holdes rent, alternativt engasjere eksterne for å holde områdene det gjelder i en normalt rengjort standard i hele opp-pussingsperioden.**

7. **Bruk av fellesareal med eksklusiv råderett**

Fellesareal med eksklusiv råderett er arealer som ligger i naturlig og direkte tilknytning til andelseiers leilighet, slik som balkong, altan, veranda, terrasse og platting. For enkelthets skyld benyttes uttrykket balkong som felles navn i det følgende:

blomsterkasser og andre gjenstander skal henge på innsiden av rekkverket til balkongen,

- Risting av tøy, matter og lignende skal ikke finne sted fra balkongene.
- Det er kun tillatt å bruke gassgrill eller elektrisk grill på balkongene, under forutsetning av at brannsikkerheten ivaretas. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på grunn av brannfaren. Når det grilles, skal det spesielt tas hensyn til øvrige beboere med hensyn til grillos.
- Retningslinjer anskaffelse og montering av utvendige markiser, persienner og screens.

Før markiser kan bestilles/monteres, skal det innhentes godkjenning fra styret i borettslaget. Ved søknad om markiser må det legges ved tegning som illustrerer installasjonens plassering og størrelse samt informasjon om selve markisen (leverandør, modell, størrelse og merke). Det må også følge med informasjon om hvordan markisen er tenkt festet til bygget. Andelseier må påkoste dette og er ansvarlig for vedlikehold, montering og eventuelle skader som følge av markiseoppsett, slitasje, tilfeldige oppståtte skader samt festemekanismer til markisen.

Borettslaget godkjenner enkle markiser som ikke er sjenerende for naboer. Utformingen skal ikke bryte med stilen til borettslaget.

Følgende retningslinjer gjelder for fargevalg:

- Markiser: Beslag og arm samme farge som duk, tilsvarende Norsol farge 407/151

- Utvendige persienner og Zip screens: Beslag mest mulig lik fasade N1500s, Duk farge type 118/118 sort grå.

8. Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som er synlige for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Med gjenstander menes flaggstenger, antenner, markiser etc. Balkongflagg er tillatt.

9. Bruksoverlating

Dersom en andelseier ønsker å overlate bruken av leiligheten til andre, må styret orienteres og gjeldende regler legges til grunn.

Bruksoverlating er tillatt innenfor borettslagslovens bestemmelser.

10. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Vær oppmerksom på at data- og tv-spill med høyt volum kan forstyrre naboen og det anbefales at en benytter hodetelefoner. Ved spesielle anledninger, som kan medføre støy etter kl. 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. Merk at selv om et slik varsel sendes ut, gjelder fremdeles at det skal være ro

mellom kl. 2300 til kl. 0600

- Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging med mere skal naboene varsles. Dette er kun tillatt i tidsrommet:
- på hverdager klokken: 0700 – 2000,
- lørdager klokken: 1000 – 1800,
- søndager og helligdager er det ikke tillatt.

11.Overtredelse av fastsatte boregler

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse regler etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til borettslagets styre som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lovverk. Den enkelte beboer må beflitte seg til å vise hensyn til de øvrige beboerne i borettslaget og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for å hvile på trygghet.

FULLMAKT

NAVN:_____

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

i _____ (navn på boligselskapet)

den _____/_____-_____

NAVN:_____

ADRESSE:_____

Leilighetsnummer._____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

✂

NAVNESEDDEL

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

Navn:_____

Adresse:_____

Leilighetens nummer:_____

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

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

Leveres ved inngangen

Boligopplysninger:

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG	V³r ref.:	466/112	Fødselsdato eier:	02.05.1956
Blokkhusgata 12	Type:	Borettslag	Fødselsdato medeier:	23.10.1959
4608 KRISTIANSAND	Eiere:	Rune Valle, Bente Vetland		
Organisasjonsnr: 988 614 637	Andelsnr:	112		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 8 395

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	5 377
	Renter rehab. l³n	951
	Renter fellesl³n	8 712
	Avdrag fellesl³n	-2 100
	Vedlikeholdsfond	262
	Renter fellesl³n	-3 838
	Avdrag fellesl³n	4 771
	Avdrag rehab.l³n	228
	Avdrag fellesl³n	2 100
	Renter fellesl³n	-8 712
	Avdrag fellesl³n	-4 771
	Renter fellesl³n	3 838
Tilleggsytelser:	Dugnadsbidrag	100
	Telia Tv/Internett	327
M³ler:	Varmtvann: 112 (466 - 112)	1 150

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	208 925	Gjeld siste ³rsoppg.:	209 621
Klient ajourf. l³n:	256 241 956,28	Klient gj. s. ³rsoppg.:	64 174 909

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 12127770067, Den Norske Bank

Seriel³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 06.05.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 133
Saldo per 06.05.2025: 15 197 554
Andel av saldo: 0
Første termin: 26.12.2017Første avdrag: 26.09.2018 (siste termin 26.06.2058)
Opprinnelig innfrielse l³n (IN): 975 798
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 842 550
OrdinÆrt gjeldsbrevl³n fra 2012

L³nenummer: 12127770059, Den Norske Bank

Seriel³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 06.05.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 133
Saldo per 06.05.2025: 28 648 539
Andel av saldo: 0
Første termin: 26.12.2017Første avdrag: 26.09.2018 (siste termin 26.06.2058)
Opprinnelig innfrielse l³n (IN): 2 215 661
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 914 198

L³nenummer: 16368601350, Den Norske Bank

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 06.05.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 120
Saldo per 06.05.2025: 15 666 998
Andel av saldo: 208 926

Boligopplysninger:

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG	V³r ref.:	466/112	Fødselsdato eier:	02.05.1956
Blokkhusgata 12	Type:	Borettslag	Fødselsdato medeier:	23.10.1959
4608 KRISTIANSAND	Eiere:	Rune Valle, Bente Vetland		
Organisasjonsnr: 988 614 637				

3: Fellesgjeld

Første termin/første avdrag: 26.03.2025 (siste termin 26.03.2055)
Fasasde rehabilitering 2024

Brl. har IN avtale p³ andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig ³ innbetale.

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Gunnar Slotta
Adresse: Tangen 22, 1.etg.
Postnr/-sted: 4608 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 90156989
E-post: bystrandaaveny@sobopost.no
Webside: bystrandaaveny.no

5: Restanse felleskostnader pr. 06.05.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	209 621	Andre inntekter:	1 268
Annen formue:	61 308	Utgifter:	4 951		

7: P³ lydende

P³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 205 000
Andelsnr:	112	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr: 150/1291
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	16829492

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Blokkhusgata 12, 4608 Kristiansand S
Gnr. 150, Bnr. 1291, Snr. 8, andelsnr. 112 i BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250235

Meglerforetak: Privatmegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Åse Sædberg

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 906 88 494

E-post: aase.sedberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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