PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG SALGSOPPGAVEN GRÅGÅSVEIEN 47 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Grågåsveien 47 A, 4622

KRISTIANSAND kommune

gnr. 13, bnr. 1055

Andelsnummer 151

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 11.12.2025 **Rapportdato:** 12.12.2025 **Oppdragsnr.:** 15166-1558 **Referansenummer:** KP2133

Autorisert foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i en blokk som er bygd i 1977.
Leiligheten fremstår i normal teknisk stand.
Hele rapporten må leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

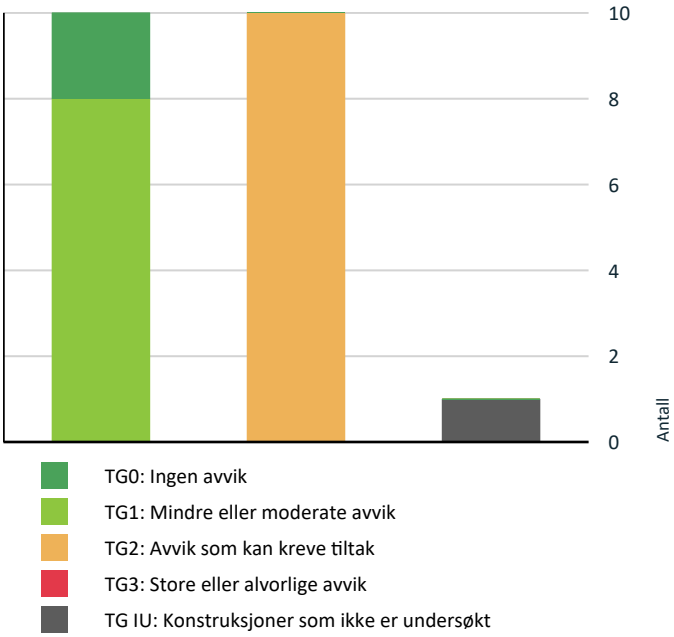
Boligbygg med flere boenheter

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1977

Kommentar
Opplyst i eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer - 2

Faste vinduer i stue fra byggetiden. Man må være obs på alder på vinduer og glass i vinduer. Alder tilsier at punktering av glasset kan oppstå.



TG 1 Vinduer

Løs glasslist på vindu på stort sov mot veranda. Glasslist må festes eller byttes. Ellers virker vinduer ok.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







TG 2 Dører

Hoveddør antas å være fra byggetiden. Denne tar i karmen og må justeres. Terrassedør fra 2012. Denne virke tok.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Hoveddør tar i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dør må justeres.

Tilstandsrapport











TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt veranda som er fliselagt. Rekkverk i stål og glass/plast.
Vannansamling på fliser ut mot rekkverk. Vann ledes/dreneres ikke vekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannansamling på fliser ut mot rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vann må ledes/dreneres vekk fra verandaens overflate.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater virker å være i normal stand. Noe slitasje er registrert.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv er ikke rett. dette går opp og ned og heller. Gulv heller ca. 2 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

En dør ta ri karmen og må justeres.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv. Oppkantfliser ned mot gulv. Baderoms plater på vegger.
Wc, vask i seksjon og dusjkabinett.
Sluk i dusjkabinett må rengjøres da vann trekker sent ned i denne. Vann samler seg i bunnen av dusjkabinettet.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Ikke målbar fukt i vegger på badet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Sluk i gulv utenfor dusjkabinettet. Høydeforskjell fra sluk til topp flis ved terskel er ca. 1,5 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.





3. 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. Sluk bør rengjøres.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Liten sprekk i bunnen av vasken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

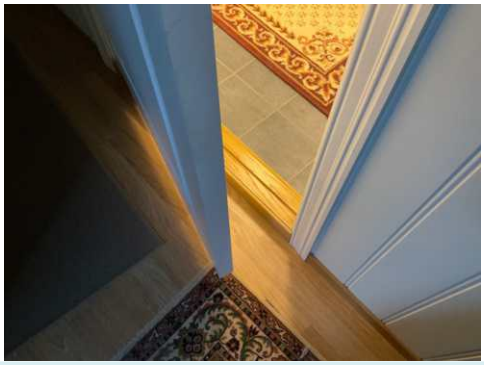
TG 2 Ventilasjon

Avtrekk fungerte ok. Ikke tilluft til badet via dør.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.





3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vanninstallasjoner mot bad ligger mot vegg med kjøkkeninnredningen. Hulltaking er umulig å ta.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredningen virker ok.





3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra ventilator virker. Dog noe lite avtrekk når spjell åpnes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobber vannrør fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Stoppekraner til vannet er synlig når man trekker ut en skuff i kjøkken seksjonen. Dette er en "kronglete" plassering.

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

Stoppekraner må merkes eller flyttes.



TG 2 Avløpsrør

Plast avløpsrør har ingen synlige lekkasjer.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra bad og kjøkken ventilator. Tilluft fra ventil som er synlig på vegg i stue. Lufting via vinduer og terrasse dør ut over tilluft fra ventil.



TG IU Varmtvannstank

Ikke VVB i leiligheten. VVB antas derfor å være felles.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap i felles gang. Dette var avløst og nøkkel va rikke tilgjengelig. Sikringsskap er derfor ikke kontrollert.

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.
   1977

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

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

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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?

Tilstandsrapport

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?
Ukjent

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da sikringsskap var avlåst vil undertegnede anbefale at el. anlegget kontrolleres av el. fagkyndig kontrollør.

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 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

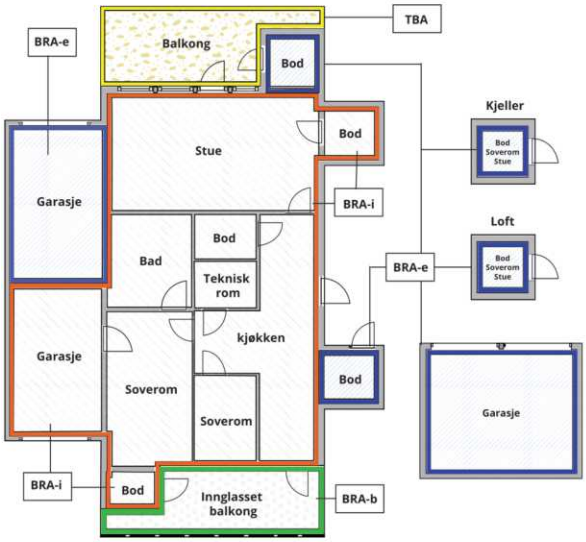
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	82			82	11
SUM	**82**				**11**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Gang, trapperom, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, soverom 3		

Kommentar

TBA er et ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	82	0

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Roy A. Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	13	1055		0			Eiet

Adresse
Grågåsveien 47 A

Hjemmelshaver
Ida Mehus (død)

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Åsane Borettslag	955359720			Ida Mehus (død)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
151

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.12.2025	
2	12.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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/KP2133

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250597

Selger 1 navn
Bostyrer Tore Hilding Pettersen

Gateadresse
Grågåsveien 47 A

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4622

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Ida Mehus

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Ida Mehus

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250597

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250597

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Hilding Pettersen	89cbf1aa8dd739bb7f27b6d9c275db93b42bae9c	08.01.2026 10:28:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250597

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

Grågåsveien 47A

Nabolaget Åsane - vurdert av 90 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl....	10 min
Karuss skole (1-10 kl.) 402 elever, 32 klasser	18 min 1.6 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 450 elever, 40 klasser	22 min 2 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 326 elever, 27 klasser	6 min 2.8 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 klasser	19 min 1.7 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	21 min 1.8 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	12 min 6.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

AMFI Vågsbygd Normallader	17 min
AMFI Vågsbygd	19 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsane Linje 12	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 5.4 km
Kristiansand Kjevik	26 min

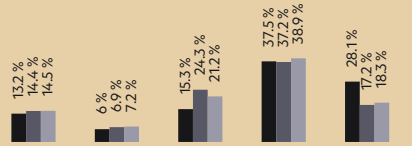
BARNEHAGER

Auglandstjønn barnehage (1-5 år) 70 barn	8 min 0.6 km
Vågsbygd Fus barnehage (0-5 år) 203 barn	16 min 1.5 km
Karuss barnehage (1-5 år) 59 barn	16 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Spar Åsane	1 min
Rema 1000 Vågsbygd	19 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Åsane	860	435
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Åsane borettslag balløkke	1 min
Øvre ringvei balløkke	3 min
Bear Cave Treningssenter	1 min
Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	16 min

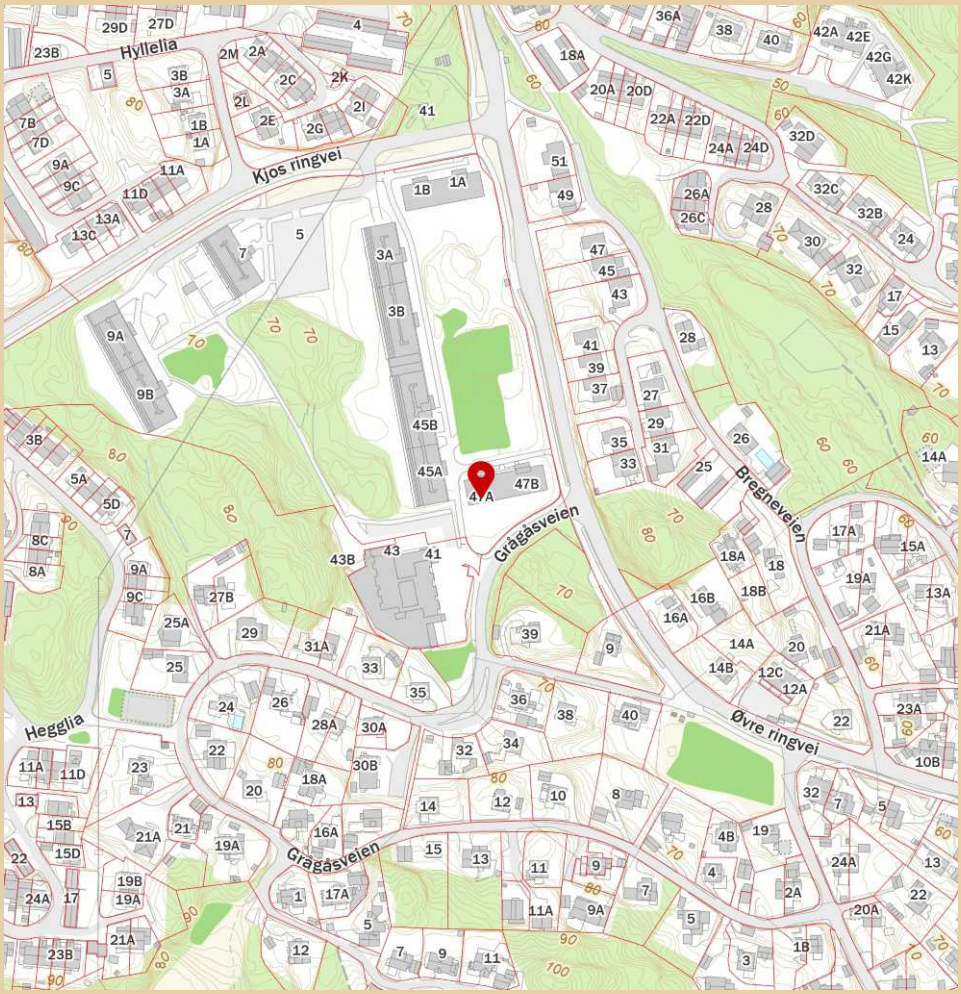
«Passe stort. Greit for barn. Hyggelige naboer. Kort avstand til transport, butikker, by, skog osv»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100



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

Boligopplysninger:

ÅSANE BORETTSLAG	Vår ref.:	76/151	Fødselsdato eier:	12.02.1930
Grågåsveien 47 A	Type:	Borettslag		
4622 KRISTIANSAND	Eiere:	Ida Mehus BO		
Organisasjonsnr: 955 359 720	Andelsnr:	151		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 904

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	609
	Renter felleslån	209
	Avdrag felleslån	43
	Driftskostnader	5 844
	Renter felleslån	149
Tilleggsytelser:	Dugnadsbidag	50

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 6 882

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	615
	Renter felleslån	187
	Avdrag felleslån	45
	Driftskostnader	5 844
	Renter felleslån	141
Tilleggsytelser:	Dugnadsbidag	50

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	92 415	Gjeld siste årsoppg.:	96 280
Klient ajourf. lån:	18 045 428	Klient gj. s. årsoppg.:	18 800 121

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114686501, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.12.2025: 4.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14
Saldo per 19.12.2025: 11 387 833
Andel av saldo: 58 320
Første termin: 30.06.2002Første avdrag: 30.06.2010 (siste termin 30.06.2032)

Lånenummer: 60308124935, Nordea

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.12.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115.2
Saldo per 19.12.2025: 6 657 595
Andel av saldo: 34 095
Første termin/første avdrag: 25.12.2024 (siste termin 25.06.2054)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tone Josephsen
Adresse:	Kjos Ringvei 7 1.Etg.
Postnr/-sted:	4622 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: 91542073
E-post:	tonejosephsen@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 19.12.2025

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	6 892
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

ÅSANE BORETTSLAG
Grågåsveien 47 A
4622 KRISTIANSAND

Organisasjonsnr: 955 359 720

Vår ref.: 76/151
Type: Borettslag
Eiere: Ida Mehus BO

Fødselsdato eier: 12.02.1930

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	96 280	Andre inntekter:	322
Annen formue:	1 012	Utgifter:	4 712		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	98 500
Andelsnr:	151	Partialobligasjonsnr:	151

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 13/1055
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP0002599258

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Vedtekter for Åsane Borettslag

Åsane borettslag org nr 955359720

tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.01.1978.
Endringer foretatt 22.03.1995, 05.03.2002, 23.03.2004, 22.03.2011, 25.03.2014, 16.03.2023 og 08.04.2025

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Kristiansand og Omegn boligbyggelag som pr dato også er forretningsfører. Styret har fullmakt til å velge annen forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kr 100,- - kroneretthundre.

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

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

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

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

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

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som 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 ol.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 - 4 varamedlemmer

(2) Leder og to styremedlemmene velges det ene året mens nestleder og sekretær
Velges ved neste års ordinære generalforsamling.
Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlem velges for 1 år.
Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder, nestleder og sekretær ved særskilt valg.

Begrunnelsen er: Styret har mange oppgaver som skal løses. Det er viktig å fordele disse på hele styret, slik at arbeidspresset ikke blir for stort på styreleder. Videre vil vedtekten bety at styrekandidater vet hvilke oppgaver de påtar seg ved å si seg villig til styreverv i borettslaget.

(4) Hver oppgang skal velge en representant som kontaktperson. Funksjonstiden for husstyrene er 1 år.

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

3. salg eller kjøp av fast eiendom

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

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

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

8-5 Valgkomite
Borettslaget skal ha en valgkomite som skal bestå av 5 medlemmer, med 2-5 varamedlemmer.
Valgkomiteen skal velges av generalforsamlingen.
Funksjonstiden for medlemmer og varamedlemmer er 1 år.

Valgkomiteens oppgaver
Avgi innstilling til generalforsamlingen om valg av de tillitsvalgte etter lov og vedtekter skal velges av generalforsamlingen.
Fremme forslag til generalforsamlingen om godtgjørelse til styremedlemmer, varamedlemmer samt andre verv i borettslaget som skal fastesset av generalforsamlingen. Godtgjørelsen skal fastsettes til bestemt pengebeløp for bestemte terminer.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

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

Vi bor i Åsane – husordensregler for

Kjære andelseier

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ANDRE PRAKTISKE OPPLYSNINGER.

VAKTMESTERANSVAR UTENOM VAKTMESTERENS ARBEIDSTID

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

AVHOLDELSE AV STYREMØTER
Styret i borettslaget avholder møte ca. 1 gang per måned.

BEBOERMØTER
Beboermøter avholdes når slike er påkrevd.

FELLES INFORMASJONSMØTER
Felles informasjonsmøter for alle beboerne avholdes etter behov.

Vi bor i Åsane

ORDENSREGLER FOR ÅSANE BORETTSLAG

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

Beboerne må selv sortere søppelet slik:

GRØNN SØPPEL:
- rent papp og papir samt rene drikkekartonger.

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

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

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

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

MOTORSYKLER, MOPEDER O.L. MÅ IKKE PLASSERES I BODER ELLER FELLESROM PÅ GRUNN AV BRANNFAREN.

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

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

FEILPARKERTE BILER BLIR BORTTAUET PÅ EIERS REGNING OG RISIKO.

3. HUSDYR
Det er generelt forbud mot husdyrhold i borettslaget.

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

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

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

KONTRAKT OM HUSDYRHOLD ER Å BETRAKTE SOM EN DEL AV BORETTSLAGETS HUSORDENSREGLER.

4. BORETTSLAGETS EIENDOM

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

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

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

5. DUGNAD

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

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

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

6. VASKEROM

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

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

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

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

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

Gulv og vegger skal rengjøres etter bruk.

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

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

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

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

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

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

Blomsterkasser og andre gjenstander skal henge på innsiden av rekkverket.

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

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

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

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

14. SYKKELROMMENE
Sykkelrommene rengjøres ved dugnad.

15. LÅSING AV YTTERDØRENE
Ytterdørene holdes låst hele døgnet.

16. SØPPEL SOM IKKE OMFATTES AV RENOVASJONSORDNINGEN
På grunn av brannfare er det ikke tillatt å plassere søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen, slik som defekte komfyrer, kjøleskap, møbler og lignende i garasjer/kjellerganger.

Det påligger den enkelte beboer å fjerne denne typen søppel.

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

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

18. BRUK AV HEISENE
Barn under 10 år kan ikke bruke heisen uten følge med voksne.

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

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

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

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

Styrets ansvar:
Skaffe til veie nødvendig utstyr til brannslukking/brannvarsling.

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

22. OVERHOLDELSE AV DISSE REGLER
Det påligger hver enkelt beboer å påse at husordensreglene blir etterlevd. Overtredelser meldes skriftlig til husstyret/styret.

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

INSTRUKS FOR HUSSTYRENE I ÅSANE BORETTSLAG

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

OPPGAVER I TILKNYTNING TIL INSTRUKSEN:

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

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

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

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

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

1. Å gjøre nye beboere kjent med bruken av vaskemaskiner, tørketrommel, vaskedager, samt regler for rengjøring av maskiner/vaskerom etter bruk.

2. Ved henvendelse om manglende ordensforhold skal husstyrene ta kontakt med de som klagen angår. Vi er alle tjent med at hver enkelt følger borettslagets regler på en tilfredsstillende måte, og at slike saker forsøkes løst på enklest mulig måte.

VAKTMESTERINSTRUKS FOR ÅSANE BORETTSLAG

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

Arbeidsinstruks for oppgaver knyttet til drift- og vedlikehold:

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

GENERELT:

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

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

Vaktmesteren har også oversikt over garasjeanleggene.

ORDENSREGLER FOR BRUK AV VASKEROM

Bruk av vaskerom skjer etter følgende ordning.

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ FØLGENDE:

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

Dersom feil oppdages på maskinene gjøres følgende:

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

REGLER FOR VINDUSVASK

Vindusvask utføres etter oppsatte lister utarbeidet av styret/husstyrene.

REGLER FOR BRUK AV GARASJEANLEGG I ÅSANE BORETTSLAG

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

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

2. Vaskeplasser skal kun brukes til bilvask. Bilreparasjoner er ikke tillatt i garasjene.

3. Det er ikke tillatt å oppbevare annet enn ett sett bildekk på garasjeplassen.

4. Dersom noen har midlertidig behov for bortsetting av søppel, eventuelt gamle møbler, skal vaktmesteren kontaktes for å anvise egnet plass.

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

5 Kun borettslagets beboere har adgang til garasjene.

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

BRANNINSTRUKS FOR ÅSANE BORETTSLAG

Ved brann:

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

Merk:

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

VARSLE – REDDE – SLOKKE

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

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

Husk alltid:

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

Møteplasser ved evakuering:

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i ÅSANE BORETTSLAG

Tirsdag 08.04.2025 Kl: 18:00
Møtested: IK Våg Huset, Karuss

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Kai Kyllingstad foreslås.

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Avregning ladestasjoner ute, innmeldt av Randi-Helene Dalhøi

Vi som fikk avregning for lading ute, ble veldig sjokkert over hvor høy regningen ble i år. Vi vet strømmen har blitt dyr, men allikevel et sjokk.

Vi ønsker å få kunne betale minst 2 ganger i året, da noen av oss er studenter og uføre. Det er mye som pleier å komme i Februar/Mars, og ikke alle har god økonomi.

Håper dette lar seg gjøre.

Forslag til vedtak: Kunne betale avregning minst 2 ganger i året, slik at det kan lette litt på økonomien til mange.

Styrets innstilling: De som lader ute skal også kunne betale inn et beløp i måned, slik de som har ladere inne. Da vil man slippe å få en høy regning når det skal avregnes ved årsskifte. Det sendes ut faktura hvert kvartal.

4.2 Vedtektsendringer, innmeldt av Kai Kyllingstad

Hei!

Som tidligere medlem av valgkomiteen savnet jeg informasjon om valgkomiteens oppgaver. Det er ikke nedfelt noe i våre vedtekter om dette.

Årets valgkomite stilte også spørsmål om hva som er deres oppgave.

Jeg mener derfor dette bør inn i vedtektene, men er litt usikker på hvor. Kanskje under paragraf 8, som et punkt 8-5. Er åpen for andre plasseringer.

På generalforsamlingen i 2023 ble paragraf 8-1 (1) og 8-1 (4) endret. Vedtektene som ligger på vår side hos Søbo er fra 25.03.2014 og bør endres til vedtektene fra 16.03.2023.

Forslag til vedtak: **Valgkomite:**

Borettslaget skal ha en valgkomite som skal bestå av 5 medlemmer, med 2 – 5 varamedlemmer.

Valgkomiteen skal velges av generalforsamlingen.

Funksjonstiden for medlemmer og varamedlemmer er 1 år.

Valgkomiteens oppgaver:

Avgi innstilling til generalforsamlingen om valg av de tillitsvalgte som etter lov og vedtekter skal velges av generalforsamlingen.

Fremme forslag til generalforsamlingen om godtgjørelse til styremedlemmer, varamedlemmer, samt andre verv i borettslaget som skal fastsettes av generalforsamlingen. Godtgjørelsen skal fastsettes til bestemte pengebeløp for bestemte terminer.

Styrets innstilling: Styret anbefaler forslaget.

4.3 Varmepumper, innmeldt av Inger Marie Finne

Hei

Jeg ønsker gjerne og melde inn et forslag til årsmøte. Tenker det kunne vært greit og innhente pris på følgende:
1: Bytte ut elektriske varmebatterier i ventilasjonsanlegg med med varmebatteri med varmepumpedrift.
2: Bytte ut eletriske varmtvannsberedere med varmtvannsberedere med varmepumpe drift.

Dette for og se hvor mange år det vil ta og få betalt ned kostnaden på investeringen , hvis strømregningene ble betydelig mindre i året. Med de strømprisene som er nå, spørs det om det kunne vært interessant. Koster vel ikke allverdens og innhente priser i alle fall.

Forslag til vedtak: Som foreslått ovenfor.

Styrets innstilling: Styret vil se på dette i forbindelse med større renovering av husene våres.

5. Saker fra styret

5.1 Forslag til vedtekstsendring

8. Styret og dets vedtak
Pkt. 2.
Nåværende:
«Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.»
Foreslås endra til:
«Leder og to styremedlemmer velges samtidig mens nestleder og sekretær velges på neste ordinære generalforsamling.
Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.»

Pkt. 3.
Nåværende:
«Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.»
Foreslås endra til:
«Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder, nestleder og sekretær ved særskilt valg.»

Begrunnelse:
Styret har mange oppgaver som skal løses. Det er viktig å fordele disse på hele styret, slik at arbeidspresset ikke blir for stort på styrelederen.
Videre vil vedtekten bety at styrekandidater vet hvilke oppgaver det påtar seg ved å si seg villig til styreverv i borettslaget.

Forslag til vedtak: Som foreslått ovenfor.

Styrets innstilling: Forslaget godkjennes.

6. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 310 500,-
Valgkomiteen har fordelt godtgjørelsen.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Dag Berthran Danielsen
Vajtmester, Ulf Malkoff
Styremedlem, Gunnar Skarpodde
Styremedlem, Solveig Skjeggedal
Styremedlem, Kurth Edvin Tømmervik
Styremedlem, Tone Josephsen
Varamedlem, Trond Borlaug
Varamedlem, Torhild Jakobsen
Varamedlem, Julia Tronstad

7.1 Valg av styreleder

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

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt, velges for 2 år.

Tone Josephsen Ikke på valg

Julia Tronstad Ny

Gunnar Skarpodde Ikke på valg

Kurth Edvin Tømmervik Gjenvalg

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt for et år:

Skriv inn alle varamedlemmer her, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

1. Varamedlem Ann Therese Berntsen Ny

2. Varamedlem Trond Borlaug Gjenvalg

3. Varamedlem Thorhild Jacobsen Gjenvalg

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite, velges for 1 år:

Kresten Gajhede Gjenvalg

Ursula Daniela Caceres Gjenvalg

Birgitte Madsen Gjenvalg

Nina Moen Gjenvalg

Frank Stein Gjenvalg

Varamedlemmer til Valgkomite:

Bjørg Bakken Gjenvalg

Yvonne Hinderaker Gjennvalg

Styrets årsmelding for ÅSANE BORETTSLAG 2024

ÅSANE 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.

Styrets sammensetning
Følgende styre ble valgt på generalforsamlingen 2024:
Leder Dag Berthran Danielsen, Kjos Ringvei 7
Styremedlem Gunnar Skarpodde, Grågåsveien 45B
-«- Solveig Skjeggedal, Grågåsveien 47A
-«- Kurth Edvin Tømmervik, Kjos ringvei 1A
-«- Tone Josephsen, Kjos ringvei 7
Varamedlem Torhild Jakobsen, Grågåsveien 45B
-«- Trond Borlaug, Kjos ringvei 9A
-«- Julia Tronstad, Grågåsveien 47A
Vaktmester Ulf Malkoff, Andåsveien 145

Styrets arbeid i 2024

De rutiner styret er pålagt er fulgt i perioden. Ingen saker utover daglig drift er gjennomført ute styrebehandling.

Det har ikke vært endringer i styret i perioden.

Varamedlem er innkalt til de fleste styremøter, da leder har vært syk fra juni 2024.

Møtevirksomhet:

Det er avholdt 14 ordinære styremøter i perioden, hvor av i alt 60 protokollerte saker har vært behandlet.
Borettslaget har pr. 31.12.2024 6 juridiske leiligheter som eies av Kristiansand kommune.
Styret har behandlet godkjenning av 8 andelsoverdragelser.
Det har vært avholdt 2 møter med oppgangsrepresentanter fra blokkene og det er sendt ut 5 beboerinformasjoner.
3 representanter fra styret har deltatt på styreseminar/kurs hos SØBØ.

Bærekraftundersøkelsen:

Det ble i løpet av fjoråret foretatt en bærekraftundersøkelse. Det er laget en energirapport
basert på svarene fra beboerne. Beboerne ble invitert til orienteringsmøter i februar 2025 hvor rapporten ble utdypet og det var anledning til å stille spørsmål.
Bærekraftundersøkelsen skal være utgangspunkt for arbeidet med rehabilitering og fornyelse i årene som kommer.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Foruten ordinært vedlikehold er følgende arbeider utført i løpet av perioden:
Det har blitt utført arbeid med utskifting av dører og vinduer.
Hogget ned trær bak Kjos ringvei 9 etter tillatelse av kommunen.
Satt opp ny lyktestolpe ved lekeplass Kjos ringvei 9.
Oljeutskilleren ved Kjos ringvei 3 viste lekkasje. Vi ble pålagt bytte denne av Kristiansand kommune. Et arbeid
som ble utført mot slutten av fjoråret.
Det ble sendt forespørsel til tre aktører for å få byttet belysningen i fellesarealene til LED-lamper. OneCo Elektro AS, Avitell Elektro AS og Sendit AS ga tilbud. Vinner av anbudsrunden ble OneCo Elektro AS som også fikk oppdraget. Arbeidet starter i januar/februar 2025 og ventes ferdigstilt i løpet av våren.

Ny strømleverandør
Ny strømavtale er også på plass. Tre tilbud ble hentet inn; Å Entelios, Eneos og Polar Kraft. Polar Kraft leverte etter styrets mening det beste tilbudet og er vår nye strømleverandør fra januar 2025.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne en full oppgradering til dagens standard. Ny Isolasjon, nye fasader, tak, ventilasjon og rørfornying. Styret vil prioritere dette arbeidet i 2025.

Lagets drift og økonomi

Borettslagets forsikringer:
Borettslaget eiendommer er fullverdiforsikret i IF. Det er også yrkesskadeerstatning for vaktmester, forsikring av arbeidsmaskiner samt kombinert løsøreforsikring. Forsikringen omfatter også tilleggsinnredning i boliger bekostet av eier, samt skader på glass og sanitærporselen i rom som brukes som bolig. Egenandelen ved skader er kr. 12 000,-. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre i andelseiers leilighet.

Fellesarealer:

Brabo har hatt ansvaret for renholdet av fellesarealene og utført gartnerarbeider i utearealene.
Elis Norge A/S foretar utskiftinger av matter i inngangspartiene.

Utleieleiligheten:
Det er jevn etterspørsel etter utleieleiligheten i Grågåsveien 45 A. Prisen er kr 250,- pr døgn. I høytider og sommersesongen må det ved bestilling betales et depositum på kr. 500,-. Det ble avholdt fellesdugnader i mai og oktober.

Bredbånd og TV:
Den kollektive avtalen med Telia fortsetter.

Fellesarrangementer

Sammenkomst for beboerne:

På lekeplassen foran Grågåsveien 47 ble det før jul
arrangert en flott samling for beboerne med servering av gløgg og pepperkaker. Takk til dere som tok initiativet, håper på ny samling i 2025.
Det er arrangert 2 dugnader i løpet av 2024.

Vaktmesterordningen

Vi har vaktmester på full tid. Vaktmesterkontoret er åpent mandag til fredag kl. 1100-11.30.
Det er også leid inn ytterligere vaktmestertjenester i 2024 da vaktmesteren har vært sykemeldt over en lengre periode.

Regnskap og budsjett

Forretningsførselen for borettslaget er utført av SØBO. Borettslagets revisor har vært PricewaterhouseCoopers.
Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter for 2025.

Budsjettet inngår som en del av det vedlagte årsregnskapet.
Borettslagets regnskap viser bankinnskudd på kr 1.394.329,- og disponible midler pr. 31.12.24 kr 342 351,-og et årsunderskudd på kr 682.254
Utover dette vises til vedlagte årsregnskap med noter. Styret vurderer borettslagets økonomi som greit selv etter det dårlige resultatet av strømavtalen, og det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en riktig oversikt over driften i 2024 og borettslagets stilling ved årsskifte.

Styrets forslag til vedtak:
Det framlagte regnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024.

Årsmeldingen er enstemmig godkjent på styremøte 13. mars 2025,

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2025

Resultatrapport klient 76 ÅSANE BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		11 656 340	10 482 144	11 530 358	12 286 272
Inndekning av renter		891 264	748 133	818 032	809 494
Inndekning av ord. avdrag		2 197 051	2 242 379	2 224 797	2 238 279
Oppgjør el-installasjon		0	1 200	0	0
Leieinntekt parkering		214 188	195 288	214 817	214 188
Andre leieinntekter		23 200	28 960	30 000	28 960
Innbetalte dugnadspenger		126 000	126 000	126 000	126 000
Andre driftsinntekter	1	275 037	203 501	141 646	203 500
Sum inntekter		15 383 080	14 027 605	15 085 650	15 906 693
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	23 625	22 250	23 100	25 000
Styrehonorar	3	307 000	309 000	309 000	310 000
Forretningsførerhonorar		219 244	214 682	217 350	215 000
Rådgivningstjenester		63 100	0	15 750	2 000
Kontingent boligbyggelag		62 750	62 500	57 312	62 750
Vaktmestertjenester		85 550	214 653	0	0
Lønn	4	541 234	412 552	608 258	633 579
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	130 198	135 067	168 510	164 011
Vedlikehold/serviceavtaler	5	3 979 912	4 199 908	3 012 218	3 078 758
Kabel-tv		955 197	981 376	1 038 000	993 283
Bredbånd/Ip-telefon/kollektiv internett		7 918	11 300	4 200	10 000
Forsikring		520 200	456 198	480 679	562 600
Kommunale avgifter		2 794 289	2 426 219	2 734 712	2 934 000
Strøm	6	4 818 700	5 617 447	2 544 000	3 149 000
Renhold, fellesareal		411 500	388 368	403 000	445 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		30 459	23 294	38 588	24 000
Kontorrekvisita, trykksaker		20 637	17 464	25 200	20 000
Telefon og porto		14 065	8 249	9 450	8 000
Drift maskiner		71 376	74 649	36 750	60 000
Andre driftsutgifter	7	134 309	56 610	77 700	157 860
Avskrivninger		12 867	0	135 450	15 440
Sum driftskostnader		15 204 130	15 631 788	11 939 226	12 870 281
Driftsresultat		178 950	-1 604 183	3 146 424	3 036 412
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		56 590	61 732	6 000	5 000
Annnen finansinntekt		6 361	3 959	0	6 361
Rentekostnad		924 155	763 879	818 032	809 494
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-861 204	-698 188	-812 032	-798 133
Årsresultat	8, 9	-682 254	-2 302 372	2 334 392	2 238 279
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		682 254	2 302 372	2 334 392	2 238 279
Sum disponering av resultat		682 254	2 302 372	2 334 392	2 238 279

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 11	67 134 274	67 134 274
Andre fellesanlegg	10, 11	6 818 000	6 818 000
Andre driftsmidler	10	64 333	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		74 016 607	73 952 274
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		99 405	71 799
Andre fordringer	12	209 357	45 367
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		1 985	1 985
Innestående på driftskonto		837 327	551 912
Innestående på særvilkår		500 314	2 074 177
Skattetrekkskonto, bundne midler		56 688	52 084
Sum omløpsmidler	8	1 705 075	2 797 324
SUM EIENDELER		75 721 682	76 749 598

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		21 000	21 000
Annen egenkapital		33 744 590	33 744 590
Årets resultat		-682 254	0
Sum egenkapital	9	33 083 337	33 765 590
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	11, 13	12 072 493	13 389 921
Pant-og gjeldsbrev lån	11, 13	6 727 629	5 425 000
Borettsinnskudd	11, 13	22 475 500	22 475 500
Sum langsiktig gjeld		41 275 622	41 290 421
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		134 941	60 162
Leverandørgjeld		1 036 138	1 057 783
Skyldig off. myndigheter		74 660	62 283
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		90 837	87 532
Påløpne renter		4 200	26 826
Annen kortsiktig gjeld	14	21 947	399 001
Sum kortsiktig gjeld	8	1 362 723	1 693 586
Sum gjeld		42 638 345	42 984 007
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 721 682	76 749 598

ÅSANE BORETTSLAG

Kristiansand, 07.03.2025

(Signert elektronisk)

Dag Berthran Danielsen Styreleder	Solveig Skjeggedal Styremedlem	Tone Josephsen Styremedlem
Gunnar Skarpodde Styremedlem	Kurth Edvin Tømmervik Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tilllegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av: kto. 3690, Utleie antenneplass kr. 68.123,- / Utleie uteareal: kr. 36.537,- og kto.3634, Ladestrøm EL-kjøretøy kr. 170.377,-

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	23 625	22 250
Sum	23 625	22 250

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	307 000	309 000
Sum	307 000	309 000

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	670 977	612 108
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	95 950	87 532
5210 TELEFON TREKKPLIKTIG	4 392	10 080
5260 GRUPPELIVFORSIKRING	4 002	3 256
5290 MOTKONTO FOR GRUPPE 52	-4 002	-3 256
5292 MOTKONTO TELEFON TREKKPL.	-4 392	-4 392
5800 REFUSJON SYKEPENGER	-592 203	-535 398
5801 MOTKONTO REFUSJON SYKEPENGER	366 510	242 622
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	87 265	97 988
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	13 529	12 342
5424 AFP-PREMIE	10 959	10 182
5931 OBLIGATORISK TJENESTEPENSJON (OTP) -ADM	17 689	13 935
5941 OPPLYSNINGS OG UTVIKLINGSFOND	756	620
Sum	671 432	547 619

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning omregnet i årsverk på ett årsverk.

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

Det er utbetalt kr. 11.550,- i lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar i 2024.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	330 531	291 658
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	58 734	82 070
6603 VEDLIKEHOLD VVS	476 039	755 740
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	262 887	144 724
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	858 652	593 732
6607 VEDLIKEHOLD VASKERI	190 328	101 599
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	515 156	432 531
6609 KJØP AV MALING	2 444	0
6614 EGENANDEL SKADER	40 000	0
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	282 322	252 818
6617 VEDLIKEHOLD CALLING ANLEGG	2 463	16 312
6626 SKADEDYRKONTROLL	21 958	19 713
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	9 451	11 250
6630 BRØYTING	1 756	0
6635 VIDEO OVERVÅKING	8 985	0
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	527 829	1 401 344
6643 PER.VEDLIKEHOLD VVS	0	74 518
6645 PER.VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	365 178	0
6690 DUGNADSUTBETALINGER	25 200	21 900
Sum	3 979 912	4 199 908

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

Kto. 6640-Per.Vedlikehold bygg: kr. 527.829,- til uskifting vindu/balkongdører

Note 6 - Strøm

Borettslaget gikk over til Polarkraft fra 01.12.24. I des. fikk de både avregn. fra Entelios og fakt. fra Polarkraft.

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	72 246	542
7400 KONTINGENTER, FRADRAGSBERETTIG	3 559	3 192
7440 KONTINGENT NBBL	13 860	13 860
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	921	12 989
7720 GENERALFORSAMLING	7 720	2 000
7770 BANKOMKOSTNINGER	11 918	20 857
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	22 211	3 171
Sum	134 309	56 610

Note 8 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	1 103 738	5 674 178
Årets resultat	-682 254	-2 302 372
Tilbakeføring avskrivninger	12 867	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-77 200	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-14 799	-2 268 069
B. Årets endringer i disponible midler	-761 386	-4 570 441
C. Disponible midler UB	342 351	1 103 738
Omløpsmidler	1 705 075	2 797 324
- Kortsiktig gjeld	1 362 723	1 693 586
Disponible midler 31.12	342 351	1 103 738

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	21 000	21 000
Annen egenkapital 01.01	33 744 590	36 046 962
Årets resultat	-682 254	-2 302 372
Sum egenkapital 31.12	33 083 337	33 765 590

Note 10 - Anleggsmidler

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

	Plenklipper	Hydro modell 1750	Kameraovervåki garasje	Get safe installsjon	Ladeanlegg EL-bil	Kameraovervåkr
Anskaffelseskost pr.01.01 :	47 947	76 875	121 342	641 456	1 207 681	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	77 200
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	47 947	76 875	121 342	641 456	1 207 681	77 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	47 947	76 875	121 342	641 456	0	12 867
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	1 207 681	64 333
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	12 867
Anskaffelsesår :	2015	2015	2016	2017	2022	2024
Antatt levetid i år :	5	5	5	5		5

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

Nedskrivning / oppskrivning

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	41 275 622	41 290 421
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	73 952 274	73 952 274

Note 12 - Andre fordringer

Andre fordringer består av kto.1750, påløpte inntekter,Enova støtte, kr. 82.500,- og kto.1799, motkonto Klare, kr.126.856,81,-.

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea	Nordea Bank Norge ASA	Husbanken
Formål:		Refinansering	
Lånenummer:	60308124935	67143508955	114686501
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2024	2012	2002
Rentesats:	5.55 %	6.10 %	4.755 %
Betingelser:	Flytende rente 5,50%	Flytende rente, nominelt 6,05% Nibor	Flytende rente fra 01.01.24, nom. 4,705%
Beregnet innfridd:	25.09.2054	05.11.2024	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	6 750 000	22 500 000	28 665 210
Lånesaldo 01.01:	0	5 425 000	13 389 921
Avdrag i perioden:	22 371	5 480 444	1 317 428
Opptak i perioden:	6 750 000	55 444	0
Lånesaldo 31.12:	6 727 629	0	12 072 493

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114686501	2	67 657	135 314
	4	65 611	262 444
	2	65 545	131 090
	2	65 127	130 254
	2	64 511	129 022
	9	63 961	575 649
	8	63 411	507 288
	4	62 927	251 708
	17	62 905	1 069 385
	2	62 377	124 754
	1	62 179	62 179
	58	61 827	3 585 966
	8	60 220	481 760
	3	59 802	179 406
	3	59 318	177 954
	2	59 186	118 372
	2	58 658	117 316
	4	58 174	232 696
	4	56 700	226 800
	3	53 950	161 850
	2	53 378	106 756
	8	52 278	418 224
	2	52 233	104 466
	4	51 221	204 884
	6	50 275	301 650
	8	49 681	397 448
	2	49 153	98 306
	4	49 087	196 348
	2	47 063	94 126
	32	46 535	1 489 120

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308124935	2	37 703	75 406
	4	36 563	146 252
	2	36 526	73 052
	2	36 293	72 586
	2	35 950	71 900
	9	35 643	320 787
	8	35 337	282 696
	4	35 067	140 268
	17	35 055	595 935
	2	34 761	69 522
	1	34 650	34 650
	58	34 454	1 998 332
	8	33 559	268 472
	3	33 326	99 978
	3	33 056	99 168
	2	32 983	65 966
	2	32 688	65 376
	4	32 419	129 676
	4	31 597	126 388
	3	30 064	90 192
	2	29 746	59 492
	8	29 133	233 064
	2	29 108	58 216
	4	28 544	114 176
	6	28 017	168 102
	8	27 686	221 488
	2	27 392	54 784
	4	27 355	109 420
	2	26 227	52 454
	32	25 932	829 824

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av
opplæringsfond - Samfo, kr. 19.471
Avsetning lønn kr.2.476,-.

Resultat og balanse med noter for ÅSANE BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For ÅSANE BORETTSLAG

Styreleder	Dag Berthran Danielsen (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Solveig Skjeggedal (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Gunnar Skarpodde (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Kurth Edvin Tømmervik (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Tone Josephsen (sign.)	13.03.2025

Til generalforsamlingen i ÅSANE BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Kristiansand, 7. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 76

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-03-07 14:51

This document package contains:

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

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

Valgkomitéens innstilling til generalforsamlingen i Åsane Borettslag 2025

Verv	Navn	Adresse	Periode
Leder	Dag Danielsen	Kjos Ringvei 7	Ikke på valg
Nestleder	Tone Josephsen	Kjos Ringvei 7	Ikke på valg
Sekretær	Julia Tronstad	Grågåsveien 47A	Ny
Styremedl.	Gunnar Skarpodde	Grågåsveien 45A	Ikke på valg
Styremedl.	Kurth Edvin Tømmervik	Kjos Ringvei 1A	Gjenvalg

Varamedlemmer:

1. varamedl.	Ann Therese Berntsen	Grågåsveien 47	Ny
2. varamedl.	Trond Borlaug	Kjos Ringvei 9A	Gjenvalg
3. varamedl.	Thorhild Jakobsen	Grågåsveien 45B	Gjenvalg

Valgkomité

Medlem:	Kresten Gajhede	Kjos Ringvei 3B	Gjenvalg
Medlem:	Ursula Daniela Caceres	Grågåsveien 47B	Gjenvalg
Medlem:	Birgitte Madsen	Kjos Ringvei 3A	Gjenvalg
Medlem:	Nina Moen	Kjos Ringvei 1A.	Gjenvalg
Medlem:	Frank Stein	Kjos Ringvei 3B	Gjenvalg
Varamedl.	Bjørg Bakken	Grågåsveien 47A	Gjenvalg
Varamedl.	Yvonne Hinderaker	Grågåsveien 45A	Gjenvalg

Representanter til generalforsamlingen i SØBO:
Valgkomiteen foreslår at som tidligere, de 5 valgte styremedlemmene møter. Ved forfall dekkes dette inn med varamedlemmer i valgt rekkefølge.

Godtgjørelse til styret, valgkomité og husstyrene:
Perioden har vært preget av at lederen har vært sykemeldt en lengere periode, noe som har medført merbelastning på resten av styret. Derfor avviker godtgjørelsen en del fra tidligere år, men med omtrent samme sum som året før.

Leder:	kr 37.500 x 1=	kr 37.500
Nestleder/sekretær	kr143.000 x1=	kr 143.000
Styremedlemmer	kr. 22.000 x3=	kr 66.000
1. Vararepresentant	kr. 7.500 x1=	kr. 7.500
Husstyrerepresentanter:	kr. 3.000 x11=	kr. 33.000
Leder valgkomité:	kr. 2.000 x1=	kr. 2.000
Medlem valgkomité:	kr. 1.000 x4=	kr. 4.000
Ansvarlig for utleieleilighet	kr. 15.000 x1=	kr. 15.000
Sum godtgjørelse:		**kr 310.500**

Når varamedlemmer møter, får disse et honorar på kr. 750.- pr møte. Honoraret trekkes fra det styremedlemmet som har meldt forfall.

Kristiansand 14. april 2025

Ursula Daniela Caceres, Kresten Gajhede, Birgitte Madsen,
Nina Moen, Frank Stein

FULLMAKT

NAVN:_____

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

i _____ (navn på boligselskapet)

den _____/_____-_____

NAVN:_____

ADRESSE:_____

Leilighetsnummer._____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

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

Navn:_____

Adresse:_____

Leilighetens nummer:_____

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

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

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i ÅSANE BORETTSLAG tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - IK Våg Huset, Karuss.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Kai Kyllingstad foreslås.

Vedtak:

Forslaget godkjent.

1.2 Valg av protokollfører

Tone Josephsen.

Vedtak:

Forslaget godkjent.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Oddbjørn Bjunes er foreslått.

Vedtak:

Forslaget godkjent.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

75 tilstedeværende/10 fullmakter

Vedtak:

Godkjent.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Avregning ladestasjoner ute, innmeldt av Randi-Helene Dalhøi

Vi som fikk avregning for lading ute, ble veldig sjokkert over hvor høy regningen ble i år. Vi vet strømmen har blitt dyr, men allikevel et sjokk.

Vi ønsker å få kunne betale minst 2 ganger i året, da noen av oss er studenter og uføre. Det er mye som pleier å komme i Februar/Mars, og ikke alle har god økonomi.

Håper dette lar seg gjøre.

Vedtak:

De som lader ute skal også kunne betale inn et beløp i måned, slik de som har ladere inne. Da vil man slippe å få en høy regning når det skal avregnes ved årsskifte. Det sendes ut faktura hvert kvartal.

Styrets innstilling godkjent.

4.2 Vedtektsendringer, innmeldt av Kai Kyllingstad

Hei!

Som tidligere medlem av valgkomiteen savnet jeg informasjon om valgkomiteens oppgaver. Det er ikke nedfelt noe i våre vedtekter om dette.

Årets valgkomite stilte også spørsmål om hva som er deres oppgave.

Jeg mener derfor dette bør inn i vedtektene, men er litt usikker på hvor. Kanskje under paragraf 8, som et punkt 8-5. Er åpen for andre plasseringer.

På generalforsamlingen i 2023 ble paragraf 8-1 (1) og 8-1 (4) endret. Vedtektene som ligger på vår side hos Søbo er fra 25.03.2014 og bør endres til vedtektene fra 16.03.2023.

Vedtak:

Forslaget godkjent.

4.3 Varmepumper, innmeldt av Inger Marie Finne

Hei

Jeg ønsker gjerne og melde inn et forslag til årsmøte. Tenker det kunne vært greit og innhente pris på følgende:
1: Bytte ut elektriske varmebatterier i ventilasjonsanlegg med med varmebatteri med varmepumpedrift.
2: Bytte ut eletriske varmtvannsberedere med varmtvannsberedere med varmepumpe drift.

Dette for og se hvor mange år det vil ta og få betalt ned kostnaden på investeringen , hvis strømregningene ble betydelig mindre i året. Med de strømprisene som er nå, spørs det om det kunne vært interessant. Koster vel ikke allverdens og innhente priser i alle fall.

Vedtak:

Styret vil se på dette i forbindelse med en større renovering av husene våres.

Styrets innstilling godkjent.

5. Saker fra styret

5.1 Forslag til vedtekstsendring

8. Styret og dets vedtak
Pkt. 2.
Nåværende:
«Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.»
Foreslås endra til:
«Leder og to styremedlemmer velges samtidig mens nestleder og sekretær velges på neste ordinære generalforsamling.
Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.»

Pkt. 3.
Nåværende:
«Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.»
Foreslås endra til:
«Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder, nestleder og sekretær ved særskilt valg.»

Begrunnelse:
Styret har mange oppgaver som skal løses. Det er viktig å fordele disse på hele styret, slik at arbeidspresset ikke blir for stort på styrelederen.
Videre vil vedtekten bety at styrekandidater vet hvilke oppgaver det påtar seg ved å si seg villig til styreverv i borettslaget.

Vedtak:

Styrets innstilling godkjent.

6. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 310 500,-
Valgkomiteen har fordelt godtgjørelsen.

Uenighet om punkt nr 6 i innkallingen, det ble bestemt at punktet skulle inn under valgkomiteens innstillinger om honorar til styret, valgkomiteen og oppgangsrepresentantene.

Vedtak:

Honorar til styret, valgkomité og husstyrene:
Perioden har vært preget av at lederen har vært sykemeldt en lengere periode, noe som har medført merbelastning på resten av styret. Derfor avviker godtgjørelsen en del fra tidligere år, men med omtrent samme sum som året før.

Forslaget fra valgkomiteens innstillingen ble vedtatt mot en stemme.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Dag Danielsen har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Følgende styremedlemmer er valgt:

Nestleder: Tone Josephsen 1 år igjen.

Sekretær: Julia Tronstad ny, valgt for 2 år.

Styremedlem: Gunnar Skarpodde 1 år igjen.

Styremedlem: Kurth Tømmervik valgt for 2 år.

Nestleder velges for 1 år neste gang, slik at leder og styreleder ikke går ut samtidig.

Representanter til generalforsamlingen i SØBO: De 5 valgte styremedlemmene møter. Ved forfall
dekkes dette inn med varamedlemmer i valgt rekkefølge.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det ble foreslått bytte av 1. varemedlem med 3. varamedlem. Årsaken til at det forslaget ble fremmet

var at det medlemmet hadde vært med store deler av året som var gått og at styret skal inn i et år med store arbeidsoppgaver og da er det greit at man har kjennskap til styrets arbeid ifra før.

Forslaget ble godkjent med stort flertall.

Vedtak:
Følgende varamedlemmer er valgt:

1. varamedlem Thorild Jakobsen

2. Varamedlem Trond Borlaug

3. Varamedlem Ann Therese Berntsen

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Følgende ble valgt til valgkomite:

Valgkomité
Kresten Gajhede Kjos Ringvei 3B Gjenvalg
Ursula Daniela Caceres Grågåsveien 47B Gjenvalg
Birgitte Madsen Kjos Ringvei 3A Gjenvalg
Nina Moen Kjos Ringvei 1A. Gjenvalg
Frank Stein Kjos Ringvei 3B Gjenvalg

Varamedl. Bjørg Bakken Grågåsveien 47A Gjenvalg
Varamedl. Yvonne Hinderaker Grågåsveien 45A Gjenvalg

Protokoll for ÅSANE BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kai Kyllingstad (sign.)	15.04.2025
Sekretær	Tone Josephsen (sign.)	14.04.2025
Protokollvitne	Oddbjørn Bjunes (sign.)	14.04.2025

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Grågåsveien 47A

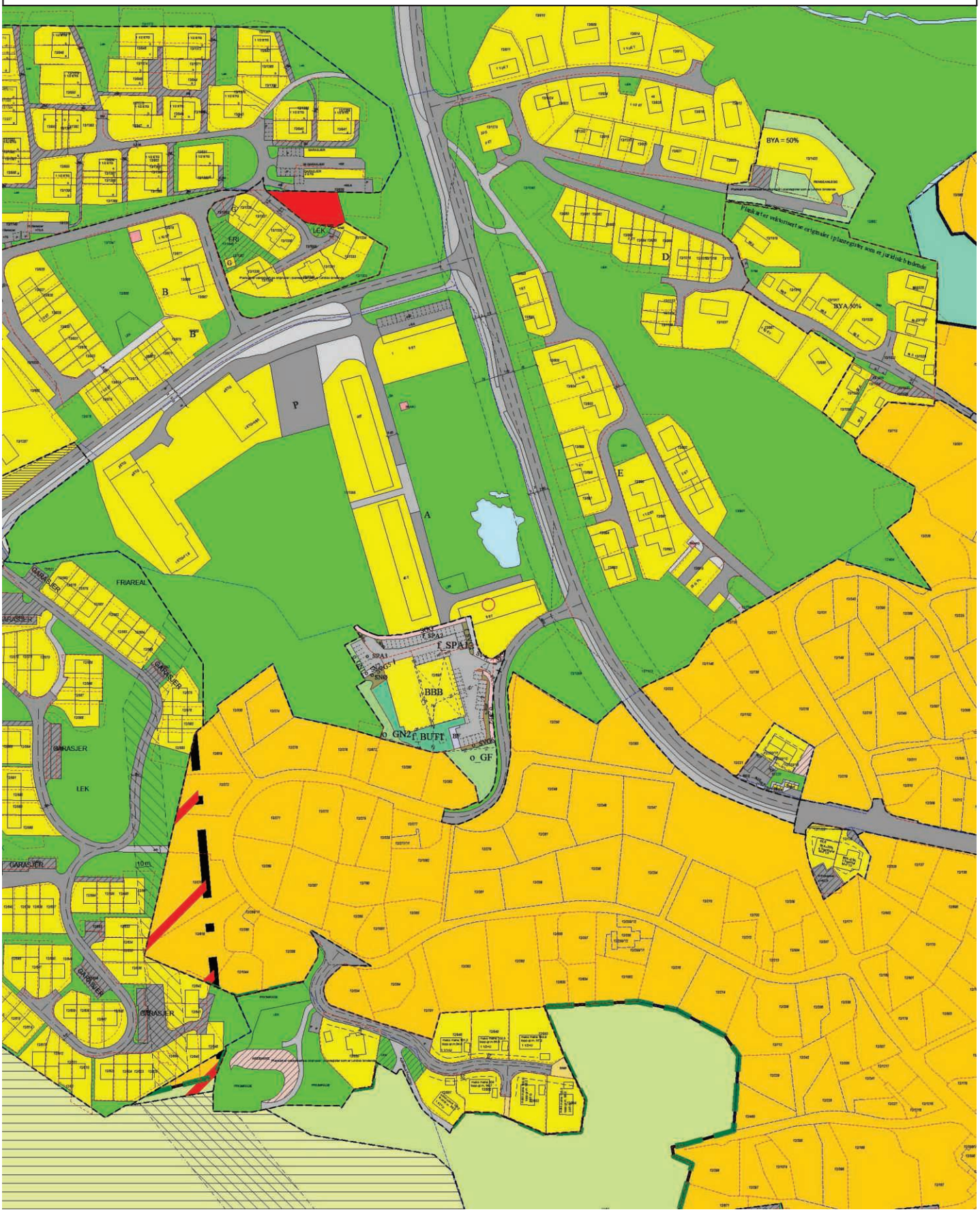
Dato: 06.01.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 246 ÅSANE (GNR. 13, BNR.1 OG 9)

Reguleringsbestemmelser

I tilknytning til regulering av området Åsane, gnr. 13, bnr. 1 og 9 til boligformål m.v. i Kristiansand kommune.

Stadfestet 12. 06. 1973

---

§ 1.
Det regulerte området er på planen vist med stiplet begrensningslinje. Innenfor dette området skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og tomtegrenser som angitt på planen. Byplanrådet kan tillate mindre forskyvninger av bygninger og gjøre unntak fra den viste tomtedeling dersom spesielle grunner gjør dette påkrevet. Minsteavstand til nabogrense skal være 4 m.

§ 2.
Eksisterende verdifull vegetasjon og karakteristiske terrengformasjoner skal i størst mulig utstrekning bevares. I regulerte friområder kan det legges vann- og kloakkledninger, samt nødvendige anlegg i forbindelse med ledningene, i samråd med park- og friluftsvesenet.

§ 3.
Øvre Ringvei og "Vei A" skal være fasadefri. Overganger eller underganger for fotgjengere og syklister skal anordnes på steder som vist i planen. Gang- og sykkelveiene skal bygges med bredder og stigningsforhold som muliggjør både sommer- og vintervedlikehold.

§ 4.
På hver boligtomt i areal D og F kan bare bygges 1 våningshus med takvinkel 25°, med etasjeantall som angitt på reguleringsplanen. Garasjer skal fortrinnsvis bygges i regulerte fellesgarasjeanlegg.

§ 5.
I boligfelt A kan det bygges inntil 172 leiligheter i 3, 4 og 6 etasjes blokker. I 6-etasjes blokk mot vei A kan i 1. etasje innredes butikk.

§ 6.
For boligfelt C skal utarbeides egen bebyggelsesplan, som skal godkjennes av byplanrådet før arbeidet settes i gang. Området skal bebygges med småhus inntil 52 leiligheter i maksimum høyde 2 etasjer.

§ 7.
På område for offentlig bebyggelse kan oppføres bygg for barnehage eller daginstitusjon for barn.

§ 8.
Innenfor hvert enkelt boligfelt eller klart avgrensende boliggrupper skal de enkelte bygninger plasseres ut fra en samlet arkitektonisk vurdering og avstemmes i formspråk og materialvalg slik at man unngår uharmoniske sammenstillinger og innbyrdes avvikende bygg.

Utvendig farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.
I byggefeltene for boliger skal opparbeides lekeplasser i samsvar med vedtekter til bygningsloven for Kristiansand kommune. Plassene er vist i bebyggelsesplanen.

§ 1O.
Gjerder mellom eiendommene skal såvidt mulig unngås.
Eventuelle nødvendige gjerder eller innhegning skal godkjennes av bygningsrådet, og utformes slik at disse harmonerer med bebyggelsen, og får samme utførelse for hvert område eller bygningsgruppe.

§ 11.
Etter ikrafttreden av disse reguleringsbestemmelser, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 12.
Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand kommune.

§ 13.
Byplanrådet kan gjøre mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene innen rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand kommune.

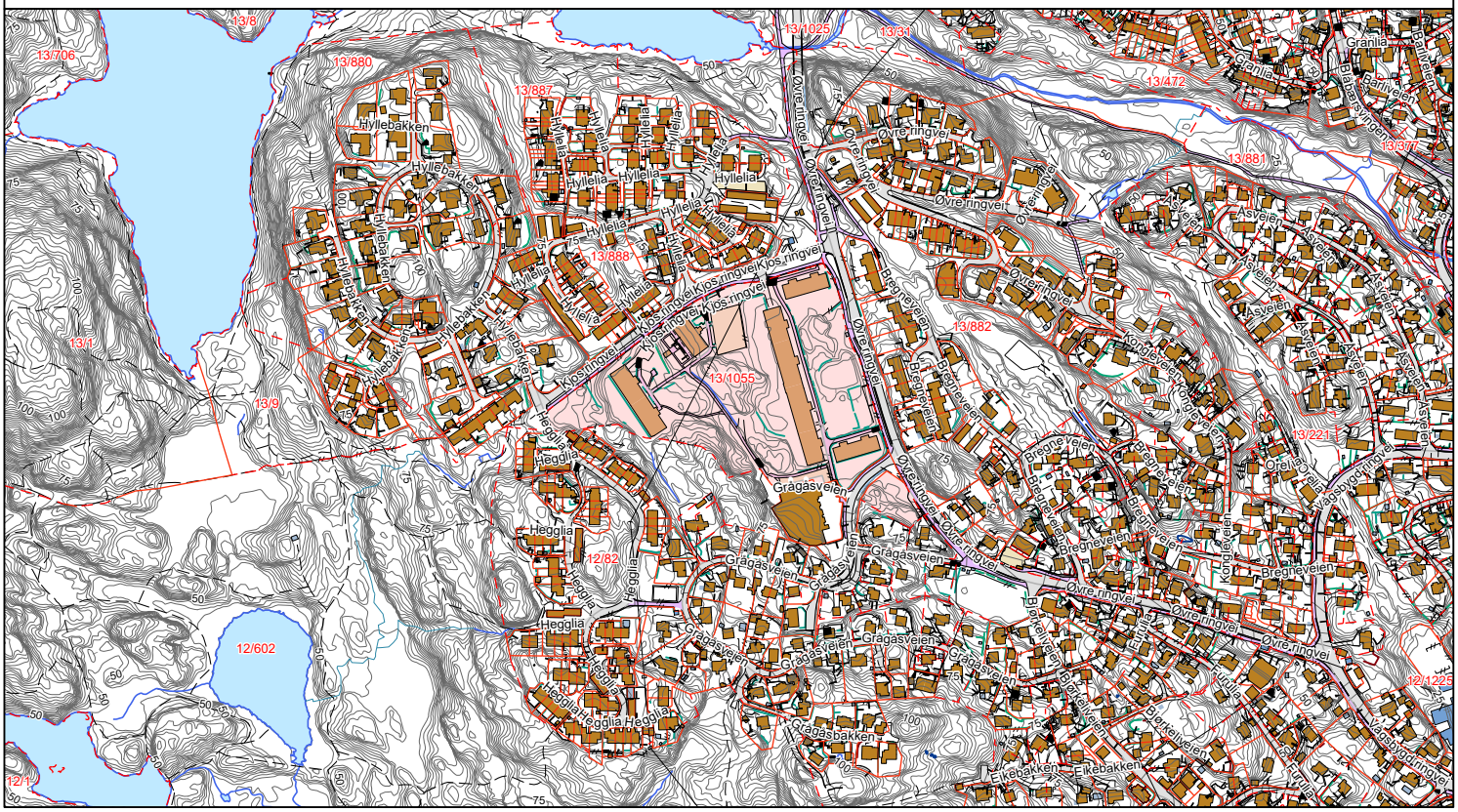

REGULERINGSFORSL. ÅSANE.
GNR. 13/9 OG 13/1
SØNDRE OG HARTVOLL
MÅL 1:1000
Avgrensning
ARK. MNAL. 6-72 OG
INGEN 23/8 OG 13/9-72 OG
2/9-72
11/9-72
REGULERINGSPLAN FOR
NE - GNR. 13 BNR. 1 OG 9
KRISTIANSAND S
TEGNFORKLARING:
RÅDE FOR:
PLANENS BEGRENSNING
REGULERINGSLINJE
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
SENTERLINJE REG. VEI
MRÅDE FOR:
PARKERING
EIER
DE FOR:
ER. LEIK, IDRETT, SPORT
M= 1 :1000
OG HARTVOLL ARKITEKTER M.N.A.L.
V. BYPLANRÅDET 14.9.72 ENDRET 2.11.72
. OFF. ETTERSYN 16.10.72 - 30.10.72
HYLLEBAKKEN
ASFALTERT BERMEGRØFT
A
B
C
D
E
F
G

Oversiktskart

Adresse: **Kjos ringvei 9B, 4622 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/13/1055/0/0**

Målestokk: 1:5000
Beregnet areal: 42417 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.01.2026

N



Matrikkelkart

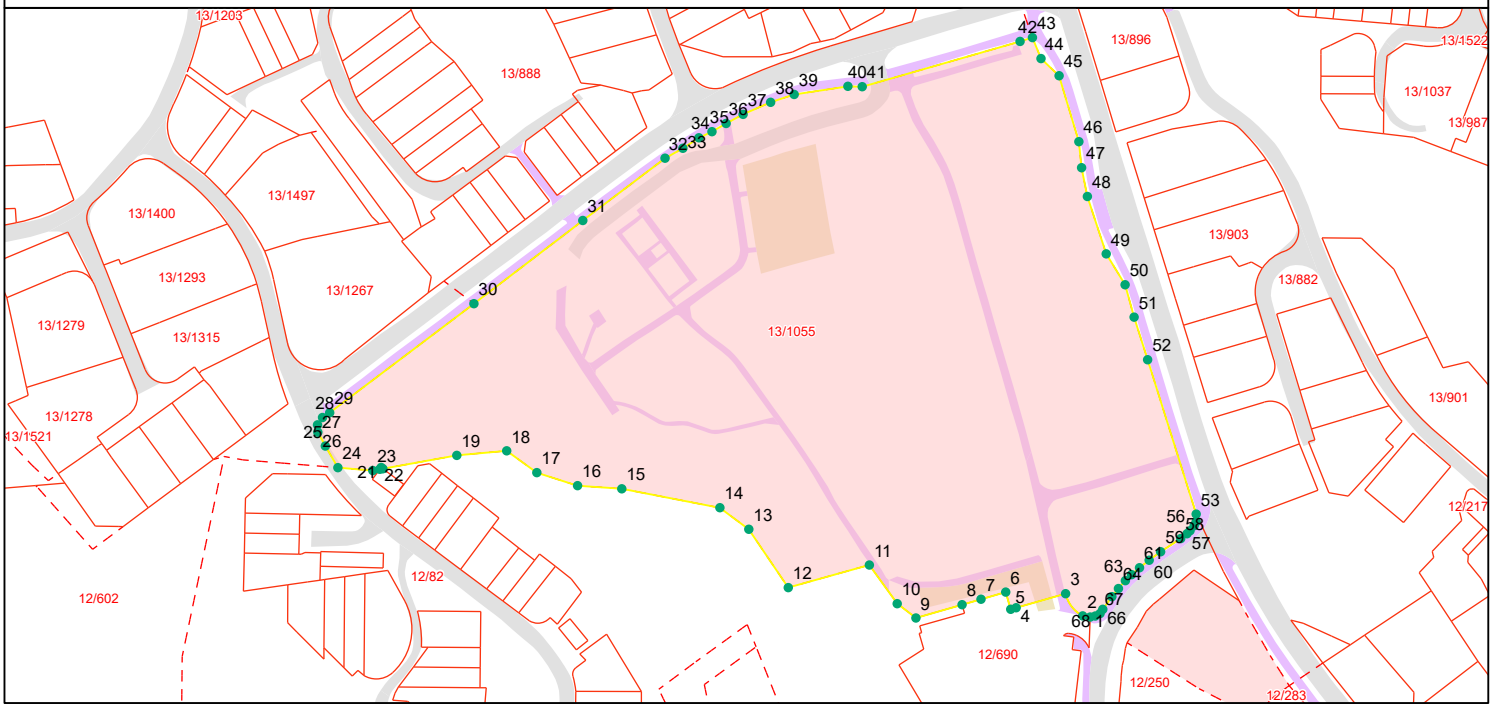
Adresse: **Kjos ringvei 9B, 4622 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/13/1055/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 40703 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.01.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 40703 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6442726.75	437428.78	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2.85	8.018
2	6442727.18	437425.98	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	10.82	12.526
3	6442735.48	437419.6	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	19.24	0
4	6442730.23	437401.13	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2.11	0
5	6442729.65	437399.11	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.71	0
6	6442736.08	437397.24	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	9.63	0
7	6442733.41	437388.01	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	7.37	0
8	6442731.37	437380.94	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	17.97	0
9	6442726.39	437363.71	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	8.82	0
10	6442731.74	437356.72	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	17.84	0
11	6442746.2	437346.33	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	31.5	0
12	6442737.75	437316.05	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	26.39	0
13	6442759.58	437301.32	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	13.5	0
14	6442767.64	437290.52	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	37.38	0
15	6442774.71	437253.89	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	16.59	0
16	6442775.89	437237.38	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	16	0
17	6442780.76	437222.17	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	13.93	0
18	6442788.92	437210.92	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	18.75	0
19	6442787.21	437192.29	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	28.11	0
20	6442782.21	437164.69	Ikke spesifisert	Hushjørne	Totalstasjon	10	0.8	0
21	6442782.69	437164.05	Ikke spesifisert	Hushjørne	Totalstasjon	10	0.84	0
22	6442782.02	437163.55	Ikke spesifisert	Hushjørne	Totalstasjon	10	2.67	0
23	6442781.54	437160.93	Ikke spesifisert	Hushjørne	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	13.11	0
24	6442782.62	437147.89	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	9.37	0
25	6442790.71	437143.21	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	5.9	0
26	6442795.88	437140.4	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	2.76	0
27	6442798.63	437140.29	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	3.33	0
28	6442801.38	437142.15	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	3.22	0
29	6442803.16	437144.83	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	67.69	0
30	6442843.95	437198.68	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	51.3	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 40703 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6442875.07	437239.33	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	38.63	0
32	6442898.37	437270.04	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	7.64	0
33	6442902.08	437276.7	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	7.17	0
34	6442906	437282.68	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	5.4	0
35	6442908.29	437287.56	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	6.12	0
36	6442911.36	437292.84	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	7.21	0
37	6442914.76	437299.18	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	11.25	0
38	6442919.27	437309.46	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	9.29	0
39	6442922.21	437318.25	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	20.33	0
40	6442925.26	437338.31	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	5.36	0
41	6442925.11	437343.66	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	61.44	0
42	6442942.04	437402.59	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	4.85	0
43	6442943.48	437407.21	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	8.49	0
44	6442935.63	437410.41	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	9.34	0
45	6442929.21	437417.17	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	25.79	0
46	6442904.55	437424.55	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	9.81	0
47	6442894.81	437425.57	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	11	0
48	6442884.05	437427.73	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	22.63	0
49	6442862.59	437434.76	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	13.57	0
50	6442851.03	437441.81	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	12.59	0
51	6442838.92	437445.17	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	16.75	0
52	6442822.99	437450.22	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	60.64	0
53	6442765.25	437468.35	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2.91	0
54	6442762.35	437468.33	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	1.61	0
55	6442760.92	437467.59	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	2.43	0
56	6442759.04	437466.06	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	1.6	0
57	6442757.91	437464.93	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	2.98	0
58	6442756.1	437462.57	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	8.99	0
59	6442751.17	437455.07	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	5.33	0
60	6442748	437450.8	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	4.58	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 40703 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
61	6442745.19	437447.19	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	3.96	0
62	6442742.6	437444.2	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	3.2	0
63	6442740.36	437441.92	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	3.95	0
64	6442737.4	437439.32	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	3.9	0
65	6442734.37	437436.87	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	5.83	0
66	6442729.64	437433.48	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	1.88	0
67	6442728.07	437432.46	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	2.03	0
68	6442727.13	437430.67	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	1.93	0

Matrikkelkart

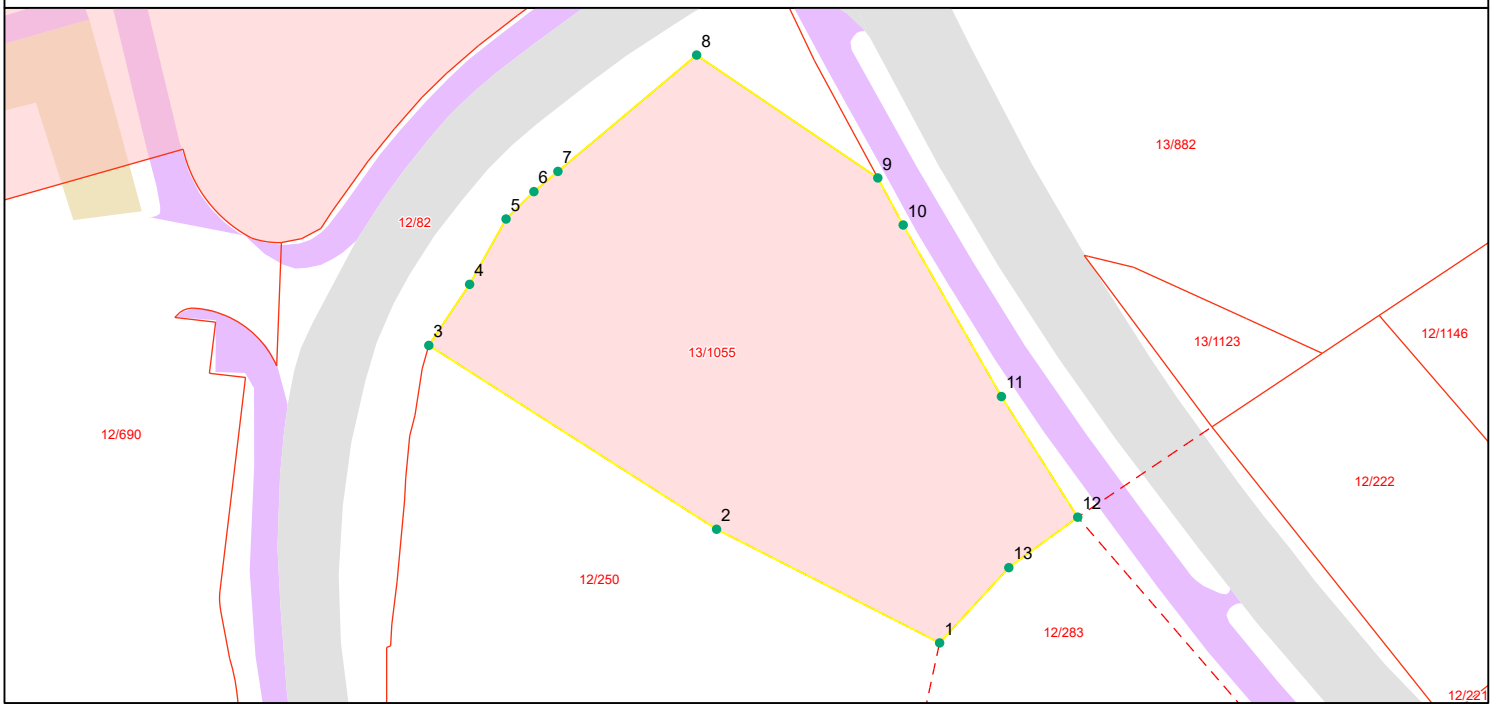
Adresse: **Kjos ringvei 9B, 4622 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/13/1055/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1714 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.01.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1714 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6442689.32	437490.21	Fjell	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	23.43	0
2	6442699.95	437469.39	Fjell	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	31.96	0
3	6442717.14	437442.53	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	6.88	0
4	6442722.85	437446.34	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	7.01	0
5	6442728.96	437449.74	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	3.66	0
6	6442731.52	437452.34	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	2.94	0
7	6442733.41	437454.58	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	16.95	0
8	6442744.29	437467.53	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	20.49	0
9	6442732.8	437484.44	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.01	0
10	6442728.4	437486.81	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	18.51	0
11	6442712.36	437495.98	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	13.37	0
12	6442701.08	437503.1	Fjell	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	7.99	0
13	6442696.36	437496.67	Fjell	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	9.57	0

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grågåsveien 47 A, 4622 Kristiansand S
Gnr. 13, Bnr. 1055, andelsnr. 151 i ÅSANE BORETTSLAG, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250597

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Inger Sædberg Birkenes

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 908 41 777

E-post: inger.sedberg.birkenes@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.
