PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE
GRÅGÅSVEIEN 45B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Grågåsveien 45 B, 4622 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 13, bnr. 1055

Andelsnummer 91

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 05.02.2026 **Rapportdato:** 06.02.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-2136 **Referansenummer:** QK3036

Foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av NITO

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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.
Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no
909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Det er kun leiligheten som er kontrollert (innvendig) samt enkelte forhold vedrørende balkongen. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

Terrasseblokk - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Trevinduer med isolerglass fra byggetid. Åpnevindu på soverom. Stuevinduer med fast karm. Funksjon ok tross høy alder.
Inngangsdør av type brann og lyddør i henhold til krav. Denne døren er fra byggetid, men fungerer til sin hensikt tross høy alder.
Terrassedør med trekarmer og isolerglass. Datostemplet 2012. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Terrasse med utgang fra stue. Støpt dekke med fliser på gulvet. Rekkverk av stål og tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Noe sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.
TG settes ikke.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i etasjen er kontrollert.
Malte lettdører. Soveromsdør har utenpåliggende skinne inne på soverommet (skyvedør). Baderomsdør med vanlig sidehengsler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Ukjent alder og historikk på baderom
Malt strie på vegger.
Belegg på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.
Belegg på gulvet. Belegg fremstod som helt og tett ved befaringen.
Malt strie på vegg anses som en svak/uheldig løsning med tanke på fuktbestandighet. Det er forutsatt at det er benyttet egnet våtromsmaling, men løsning tilfredsstiller ikke dagens krav.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og badekar. Varierende alder.
Mekanisk avtrekk via ventil. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet. Tilliggende konstruksjon kontrollert via luke/åpning i vegg. Ingen unormale forhold registrert.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med fronter i tre og laminert benkeplate. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ukjent alder.
Innredning er delvis spesialtilpasset med hev/senk funksjon på benkeplate. Installasjon/motor ble ikke funksjonstestet ved befaringen. Type innredning vil være mest tilpasset for bruker ved denne type behov.
Avtrekksvifte. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av type kobberrør. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluftskanal plassert på vegg ved stue/kjøkken. Tilluftskanal er tilkoblet felles ventilasjonsanlegg med varmetilførsel.
På soverom er det kun åpnevindu uten egen ventil i vinduskarm. Det anbefales å ha egen ventil på soverom. Uten dette må bruker påse å luft tilstrekkelig via vindu.
Elektrisk oppvarming samt varmegjenvinning fra ventilasjon med tilluftskanal i stue/kjøkkendel.
Varmtvann fra felles anlegg.
Boligen selges via fullmakt. Kunde har dermed ikke videre grunnlag og kjennskap for å besvare på spørsmål om el-anlegget. Spørsmål er dermed ikke besvart.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

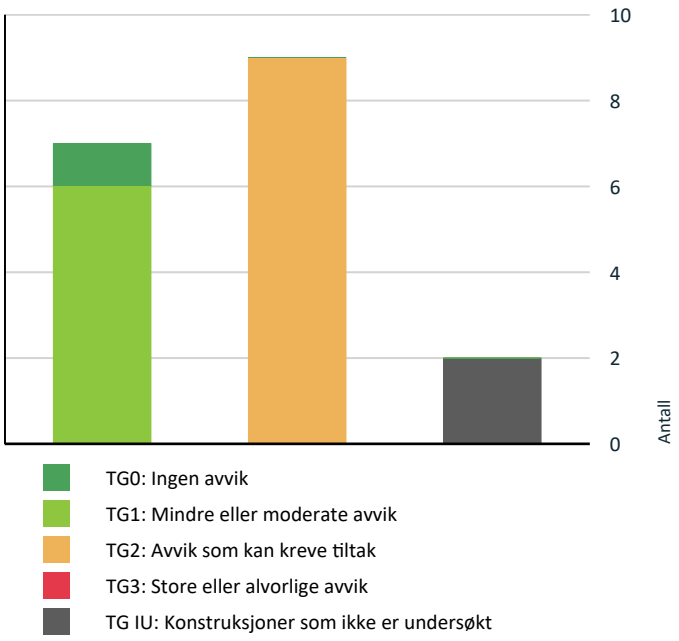
Terrasseblokk

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

Inntegnet bod er nå en del av kjøkken

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Terrasseblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	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
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken/gang > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TERRASSEBLOKK

Byggeår	Kommentar
1980	Ifølge byggesaksmappe

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Trevinduer med isolerglass fra byggetid. Åpnevindu på soverom. Stuevinduer med fast karm. Funksjon ok tross høy alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Risiko for punktering av isolerglass ettersom alder øker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduene fungerer til sin hensikt. Eventuell utskifting dersom man ønsker økt standard. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.



Datostemplet 1978

TG 1 Dører

Inngangsdør av type brann og lyddør i henhold til krav. Denne døren er fra byggetid, men fungerer til sin hensikt tross høy alder.
Terrassedør med trekarmer og isolerglass. Datostemplet 2012. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.



B30 branndør

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue. Støpt dekke med fliser på gulvet. Rekkverk av stål og tre.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

Overflater

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Noe sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.
TG settes ikke.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i etasjen er kontrollert.

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.

Forhold (høydeforskjell/planavvik) kan forårsake knirk i gulver.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Malte lettdører. Soveromsdør har utenpåliggende skinne inne på soverommet (skyvedør). Baderomsdør med vanlig sidehengsler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 grunnet alder og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

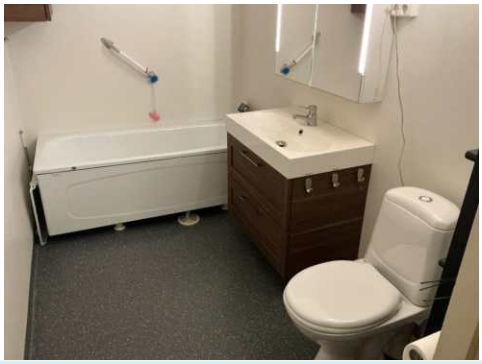
Byttes etter behov eller ønsket standard.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Ukjent alder og historikk på baderom



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflater på vegger er ikke egnet for betydelig direkte fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forhold opplyses. Det ble likevel ikke registret tegn til fuktproblematikk ved befaringen. Alder og slitasje tilsier at det bør påregnes oppgraderinger i nær tid. Det vil være naturlig å se forholdet i sammenheng med en eventuell oppgradering av badet som helhet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg på gulvet. Belegg fremstod som helt og tett ved befaringen. Malt strie på vegg anses som en svak/uheldig løsning med tanke på fuktbestandighet. Det er forutsatt at det er benyttet egnet våtromsmaling, men løsning tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflater på vegger er ikke egnet for betydelig direkte fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved dagens løsning må fuktpåkjenning begrenses. Tiltak må utføres for å lukke avviket.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og badekar. Varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 grunnet alder og slitasje på eldre utstyr

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Byttes ved behov og/eller skade/funksjonssvikt.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk via ventil. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilliggende konstruksjon kontrollert via luke/åpning i vegg. Ingen unormale forhold registrert.



Hull i vegg fra kjøkkendel

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med fronter i tre og laminert benkeplate. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ukjent alder. Innredning er delvis spesialtilpasset med hev/senk funksjon på benkeplate. Installasjon/motor ble ikke funksjonstestet ved befaringen. Type innredning vil være mest tilpasset for bruker ved denne type behov.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ukjent alder og generell sliatsje. Sokkellist rundt kjøleskapet er fuktsakdet. Dette antas å skyldes fukt/issmelting fra frys

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting etter behov og ønsket standard/utforming.







Sokkellist er fuktskadet

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av type kobberrør. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å oppgradere røropplegget ved renovering av bad, kjøkken eller lignende, da høy alder på rørene medfører økt risiko for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.

Vurderingen er basert på visuell kontroll, og det anbefales å innhente vurdering fra autorisert VVS-fagperson for en grundigere tilstandsvurdering.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av røropplegget ved fremtidig oppussing av bad, kjøkken eller lignende, da høy alder medfører økt risiko for lekkasjer og svikt. Vurderingen er basert på visuell kontroll, og det anbefales å innhente vurdering fra autorisert VVS -fagperson for en grundigere tilstandsvurdering.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluftskanal plassert på vegg ved stue/kjøkken. Tilluftskanal er tilkoblet felles ventilasjonsanlegg med varmetilførsel.
På soverom er det kun åpnevindu uten egen ventil i vinduskarm. Det anbefales å ha egen ventil på soverom. Uten dette må bruker påse å luft tilstrekkelig via vindu.

TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming samt varmegjenvinning fra ventilasjon med tilluftskanal i stue/kjøkkendel.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann fra felles anlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen selges via fullmakt. Kunde har dermed ikke videre grunnlag og kjennskap for å besvare på spørsmål om el-anlegget. Spørsmål er dermed ikke besvart.

Generelt om anlegget

1. 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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

5. 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 Påpekte forhold tilsier at el-anlegget bør gjennomgås av fagkyndig for mer oversikt over tilstand og eventuelle behov for tiltak.



Løs ledning mellom kontakt i stue

Tilstandsrapport



Sikringsskap plassert i felles gang

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

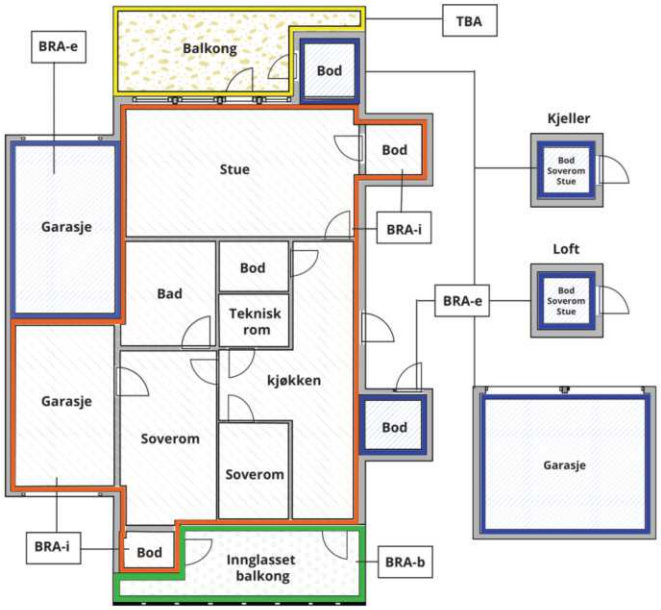
Hva er måleverdig areal?

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

Terrasseblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	69			69	18
SUM	**69**				**18**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Stue/kjøkken/gang, bad, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Inntegnet bod er nå en del av kjøkken

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	13	1055		0	42417.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grågåsveien 45 B

Hjemmelshaver
Åsane Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ÅSANE BORETTSLAG	955359720			Waage Aase Marit

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
91

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo. Ikke utfylt	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260035

Selger 1 navn
Wenche Waage

Gateadresse
Grågåsveien 45B

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4622

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Aase Marit Waage

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Wenche Waage

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260035

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: 131260035

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Waage	0358758197824b16b153e7fa062b02952e49814b	06.02.2026 11:34:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260035

- 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 45B

Nabolaget Åsane - vurdert av 90 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl...	11 min
Karuss skole (1-10 kl.) 402 elever, 32 klasser	17 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 2.7 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 6.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsane Linje 12	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 5.3 km
Kristiansand Kjevik	26 min

BARNEHAGER

Auglandstjønn barnehage (1-5 år) 70 barn	7 min 0.6 km
Karuss barnehage (1-5 år) 59 barn	16 min 1.4 km
Vågsbygd Fus barnehage (0-5 år) 203 barn	16 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Spar Åsane	1 min
Rema 1000 Vågsbygd	19 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

AMFI Vågsbygd	17 min
Apotek 1 Vågsbygd	19 min
Vågsbygd Vinmonopol	19 min

SPORT

Åsane borettslag balløkke	0 min
Øvre ringvei balløkke	3 min
Bear Cave Treningssenter	2 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

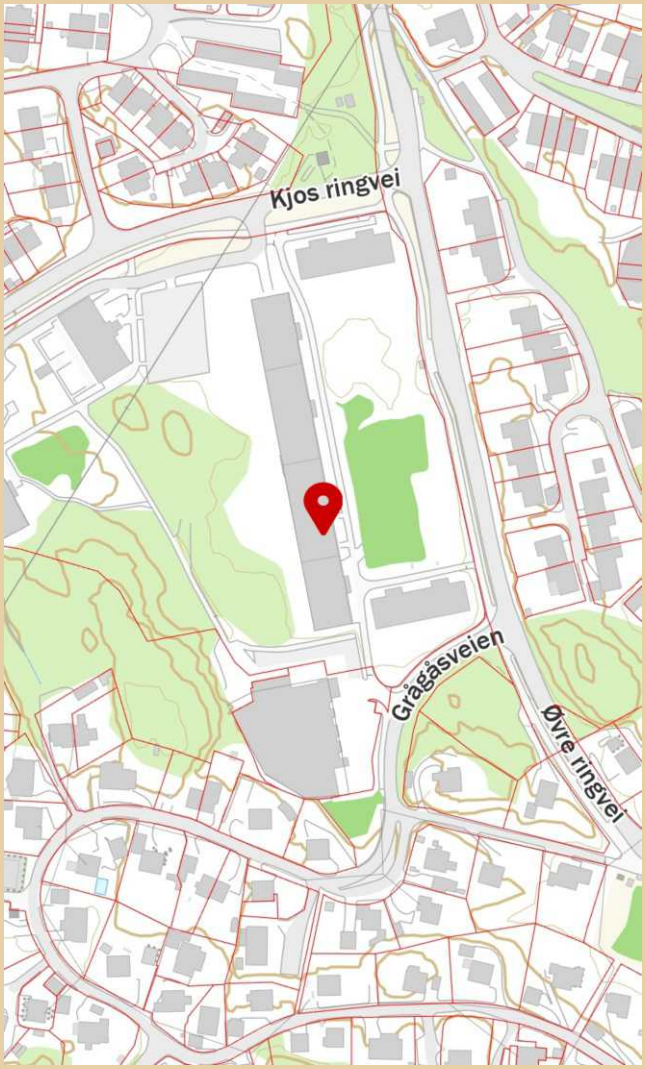
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2026

Boligopplysninger:

Åsane Borettslag	Vår ref.:	76/91	Fødselsdato eier:	04.07.1965
Grågåsveien 45 B	Type:	Borettslag		
4622 KRISTIANSAND	Eiere:	Aase Marit Waage		
Organisasjonsnr: 955 359 720	Andelsnr:	91		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 765

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	494
	Renter felleslån	150
	Avdrag felleslån	36
	Driftskostnader	4 696
	Renter felleslån	113
Tilleggsytelser:	Garasjeleie	226
	Dugnadsbidag	50

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.03.2026 Tot. utg. i kr.: 5 786

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	512
	Renter felleslån	152
	Avdrag felleslån	37
	Driftskostnader	4 696
	Renter felleslån	113
Tilleggsytelser:	Garasjeleie	226
	Dugnadsbidag	50

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	71 258	Gjeld siste årsoppg.:	71 258
Klient ajourf. lån:	17 315 781	Klient gj. s. årsoppg.:	17 315 780

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114686501, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 30.01.2026: 4.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 13
Saldo per 30.01.2026: 10 684 073
Andel av saldo: 43 968
Første termin: 30.06.2002Første avdrag: 30.06.2010 (siste termin 30.06.2032)

Lånenummer: 60308124935, Nordea

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 114.2
Saldo per 30.01.2026: 6 631 708
Andel av saldo: 27 291
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. 30.01.2026

Utestående saldo: 5 765

Felleskostnader:	5 765	Restanse:	5 765

Boligopplysninger:

Åsane Borettslag
Grågåsveien 45 B
4622 KRISTIANSAND

Vår ref.: 76/91
Type: Borettslag
Eiere: Aase Marit Waage

Fødselsdato eier: 04.07.1965

Organisasjonsnr: 955 359 720

5: Restanse felleskostnader pr. 30.01.2026

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	77 367	Andre inntekter:	259
Annen formue:	813	Utgifter:	3 787		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	72 500
Andelsnr:	91	Partialobligasjonsnr:	91

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.

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

BOSØR

Åsane BRL – Beboermøte Januar 2026

Nye heiser, rørfornying avløpsrør og nytt trykkvann

Agenda

- Bakgrunn og prosess
- Nye heiser
- Rørfornying avløpsanlegg
- Nytt trykkvann
- Fremdrift og totaløkonomi

BOSØR

Bakgrunn og prosess

Åsane Borettslag består av 210 leiligheter fordelt på 6 blokker med 11 oppganger, og har vært driftet og vedlikeholdt siden byggeår 1976-1979.

Bygget nærmer seg en alder på 50 år og er modent for oppgradering.

De senere årene har det vært flere driftsstanser av heis og lekkasjer fra vann og avløpsanlegg.



BOSØR

Bakgrunn og prosess

- Eksisterende heisanlegg er fra byggetid
- Mange driftsstanser
- Dyrt vedlikehold
- Mangel på reservedeler
- Total driftskostnad de siste 3 årene:
- **Kr 1 874 121,-**







BOSØR

Bakgrunn og prosess

- Det har de senere årene vært en rekke skadesaker
- Mange av disse knyttes til brudd/lekkasje i vann og avløpsanlegget

Type skade	Ca. kostnad	
Rørbrudd trykkvann 5.etg.		
Lekkasje mellom hovedrør og senterrør (rør i taksluk)		
Rørbrudd innvedning ledning Skaden skyldes trolig lekkasje fra et kobberrør fra byggeåret 1980	kr	40 000
Vannlinntrenging gjennom tak ved inngangsparti		
Brudd på varmekabel på bad (bad under 10 år)		
Rørbrudd innvedning ledning Rørbrudd på vannrør i kobber fra byggeår (1980)	kr	70 000
Rørbrudd kulegren	kr	1 200 000
Rørbrudd, korrosjon, varmtvann	kr	55 000
Årsak til årsak er sprekk i toalett sisterne, denne er fra bygge år	kr	150 000
Rørbrudd i grenrør på innstøpt avløp i etasjeskiller	kr	30 000
Branntilløp kjøkkenhette Kjos Ringvei 9A	kr	150 000
Vann inn fra yttertak. Skader i soverom og stue	kr	115 000
Lekkasje fra kombiskap	kr	80 000
Utett våtrom Kjos Ringvei 1B som skaper lekkasje ned i leil. Under		
Vann kommer ut på våtrom fra vegg		
Svikt på slukfunksjon medførte vann utover gulv i bad samt i tilstøtende værelser.		
Lekkasje fra bad. Vann ned i underliggende bad		

BOSØR

Bakgrunn og prosess

- Kartlegging og innlåsing
- Avløpsanlegg
- Mange lekkasjer de siste årene
- Kulegren
- Kort levetid ihht. Sintef Byggforsk





BOSØR

Bakgrunn og prosess

- Avløpsanlegg
- Mange lekkasjer de siste årene
- Innstøpt ABS plast
- Kulegren
- Oppnådd forventet levetid ihht. Sintef Byggforsk

49 Innvendig avløpsrør

Tabell 49

Oversikt over levetider for innvendige avløpsrør[1]

Type avløpsrør	Teknisk levetid år	Anbefalt brukstid år	Kommentarer	Typiske årsaker til vannlekkasje
Støpejern, sandstøpte mufferør	25–100	50 [2] 40 [3]	Ikke produsert etter 1950. Varierende godstykkelse	Kjøkkenavløp er mest utsatt for korrosjon (grafittisering). Lengre levetid på avløp fra bad enn kjøkken
Støpejern, sentrifugalstøpte MA-jern	25–100	50 [2] 40 [3]	Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970	Kjøkkenavløp er mest utsatt for korrosjon (grafittilsering). Lengre levetid på avløpsrør fra bad enn kjøkken. Porer og sprekker kan skyldes støpefeil.
Kobberrør	25–100	50	Ofte brukt fra utslagsvask fram til sluk eller vertikal avløpsstamme. Normal dimensjon $^{5}/_{4}$". Ikke brukt etter ca. 1985	Groptæring
Rustfrie stålrør	25–100	50	Lite brukt, hovedsakelig i sykehus/institusjoner	
Plast, flerlags multirør	25–75	50		Temperaturvekslinger på innstøpte rør kan medføre sprekkdannelser.
PP	25–75	50		Temperaturvekslinger på innstøpte rør kan medføre sprekkdannelser.
PEH	25–75	50	Normalt prefabrikkert med sveiste skjøter	Temperaturvekslinger på innstøpte rør kan medføre sprekkdannelser.
PVC	25–50	30	PVC montert før 1975 bør skiftes ut ved rehabilitering.	Temperaturvekslinger på innstøpte rør kan medføre sprekkdannelser.
ABS	10–25	15	Problemer med ekspansjon. Ikke montert etter 1975	Temperaturvekslinger på innstøpte rør kan medføre sprekkdannelser.
Skjøtesystemer for avløpsrør	25–100	50	Normalt samme levetid som rørene	Monteringsfeil, aldring av pakningsmateriale; gummimateriale.

[1] Lekkasjer fra synlige avløpsrør forårsaker normalt ikke omfattende skader. Rørene kan enkelt repareres midlertidig eller skiftes ut lokalt.
[2] Avløpsrør fra bad
[3] Avløpsrør fra kjøkken

BOSØR

Bakgrunn og prosess

- Trykkvann
- Mange lekkasjer de siste årene
- Innstøpte kobberrør (kuterlex/prisol)
- Oppnådd forventet levetid ihht. Sintef Byggforsk

42 Vannrør for innendørs bruk

Tabell 42
Oversikt over levetider for vannrør for innendørs bruk [1]

Type vannrør	Teknisk levetid år	Anbefalt brukstid år	Kommentarer	Typiske årsaker til vannlekkasje
Galvaniserte stålrør (med sinkbelegg)	15–30	20	Ikke vanlig etter ca. 1950. Surt vann gir levetid mindre enn 10 år. Varmt vann gir levetider på 3–5 år.	Korrosjon, frost
Tynnveggede kobberrør, Ideal-/Instantorør	25–75	30	Ikke vanlig etter 1945	Groptæring, utmattingskorrosjon, erosjonskorrosjon, frost
Kobberrør for fingjenger, stive nr. 16, tynne	25–100	50	Kobberrør for messinggjenger for tinnlodding. Godstykkelse for rørdim. ¾"m = 1,63 mm	Groptæring, utmattingskorrosjon, erosjonskorrosjon, frost
Kobberrør for rørgjenger, stive nr. 12, tykke	25–100	50	Kobberrør for rørgjenger for hamping. Godstykkelse for rørdim. ¾"r = 2,64 mm	Groptæring, utmattingskorrosjon, erosjonskorrosjon, frost
Harde kobberrør for gjenging, NS 824	25–100	50	Kobberrør for rørgjenger for hamping. Godstykkelse for rørdim. ¾" = 1,6 mm	Groptæring, utmattingskorrosjon, erosjonskorrosjon, frost
Halvharde kobberrør, NS 1758	25–75	40	Godstykkelse for rørdim.15 mm = 1,2 mm	Groptæring, utmattingskorrosjon, erosjonskorrosjon, frost
Glødde kobberrør i kveil, NS 1758	15–50	30	Rør i kveil er spesielt utsatt for monteringsfeil.	Groptæring, utmattingskorrosjon, erosjonskorrosjon, frost
Rørdeler for kobberrør, NS 1757	25–100	50	Gjengede rørdeler	Erosjonskorrosjon, lekkasjer i skjøt
Rørdeler for kobberrør, NS 1759	30–75	40	Rørdeler for lodding. Godstykkelse for rørdim. 15 mm = 1,2 mm	Erosjonskorrosjon, lekkasjer i skjøt
PEX-rør	25–75	50	Monteres normalt som rør i rørsystem, dvs. PEX-røret ligger i et varerør av PE.	Duktilt eller sprøtt brudd. Årsaken kan være mikrosprekker, varmealdring, trykkstøt m.m. Temperatur maks. 70 °C. Kan sprekke pga. frost
Rustfritt stål	25–75	40	Rustfritt stål korroderer i kloridholdig vann.	Lokale korrosjonsforhold, frost

[1] Kobberrørenes korrosjonshastighet varierer mye avhengig av vannkvalitet, vanntemperatur og monteringsutførelse. Vi har eksempel på korrosjonsskader etter mindre enn ett års drift, og vi har rør som antakelig vil stå i mer enn 100 år om driftsforholdene ikke endres. Innstøpte og skjulte kobberør må unngås. Glødde kobberrør med plastkappe som er støpt ned i dekker, er spesielt utsatt for utmattingskorrosjon pga. manglende ekspansjon. Frostskader kommer ofte som en følge av bygningsmessige endringer som forandrer temperaturforholdene omkring rørene. Gjengerør var vanlig fram til ca. 1970.

BOSØR

Bakgrunn og prosess

- Vi deler gjerne vedlikehold opp i følgende kategorier:
  - 1. Løpende/ uforutsett vedlikehold
  - 2. Periodisk vedlikehold, vedlikehold som kan planlegges i tid
  - 3. Utskifting. Oppnådd teknisk levetid («utgått på dato»)
- Heiser, vann og avløpsinstallasjoner i Åsane Borettslag har oppnådd forventet teknisk levetid på ca. 50 år, og sannsynligheten for funksjonssvikt eller lekkasje vil øke

BOSØR

BOSØR

Nye heiser

- 11 oppganger/heiser
- Innhentet priser fra leverandører
  - TK Elevator
  - Schneider
  - KONE
- Vurdert pris, kvalitet, service



BOSØR

Nye heiser

- Dørbredde økes fra 80 cm til 90 cm
- Henholdsvis lik kvalitet
- Variasjon i serviceavtaler
- Alarmtilkobling og fjernavlesing/service
- Tilbudskokurranse med variasjoner i pris
- Produksjon + ca. 7 ukers monteringstid



BOSØR

Nye heiser

- Valgt tilbyder
- TK Elevator
- EOX 1000 kg



BOSØR

Nye heiser

- Kostnad heiser ca. kr 15 000 000,-
- Årlig service kr 133 750,- (1. år inkludert)
- Årlig alarmavtale
  - 1. år kr 31 735
  - 2. – 5. driftsår kr 47 602
  - 6. år og utover kr 63 470
- Årlig indeksregulering
- 5 års bindingstid (garantiperiode)



BOSØR

Rørfornying avløpsanlegg

- Metodevalg – rørfornying
- Metoden vil gi nye avløpsrør sannsynligvis uten å pigge opp gulv eller rive vegger
- Forsikringsselskapene ser på et rørfornyet anlegg som nytt



Tverrsnitt av et strømperenovert avløpsrør med gren.

BOSØR

Rørfornying avløpsanlegg

- To alternative metoder for rørfornying
  - Strømpemetode
  - Sprøytemetode
- Hvor det er hensiktsmessig og det er god tilgang, kan en vurdere å bytte røret
- Begge rehabiliteringsmetodene har teknisk godkjenning hos Sintef Byggforsk

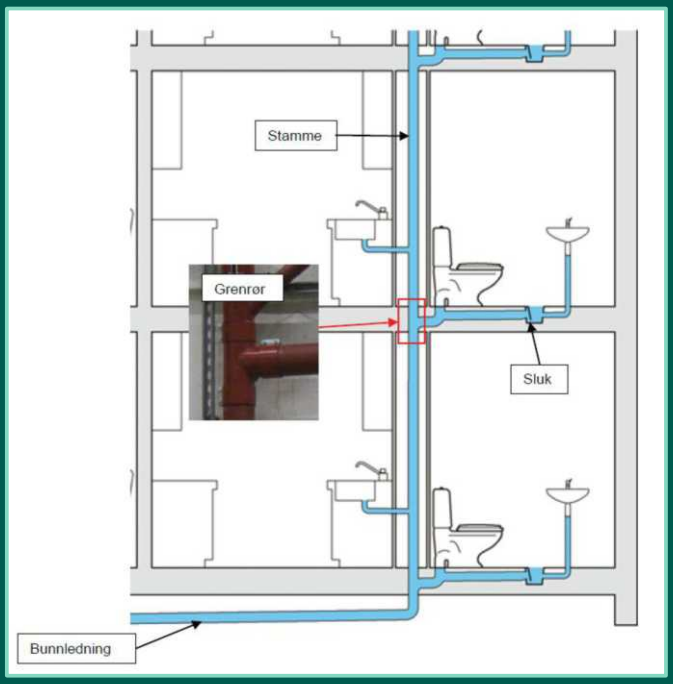




BOSØR

Rørfornying avløpsanlegg

- To alternative metoder for rørfornying
  - Strømpemetode
  - ~~Sprøytemetode~~
- Hvor det er hensiktsmessig og det er god tilgang, kan en vurdere å bytte røret
- Begge rehabiliteringsmetodene har teknisk godkjenning hos Sintef Byggforsk



BOSØR

Rørfornying avløpsanlegg

Type system og metode	Fordeler	Ulemper
Strømpemetoden	• Jevnt, like tykt lag i hele rørstrekket • Fôringen danner et nytt selvstendig rør.	• Fare for innsnevringer av tverrsnitt i bend eller ved komplisert geometri • Vanskelig å oppnå godt resultat for små dimensjoner • Svakt punkt i skjøter mellom to strømper • Dyrere enn sprøytemetoden
Sprøytemetoden	• Mulighet for å justere beleggtykkelsen • Ingen skjøter i systemet • Mulighet for å applisere i rør med små dimensjoner (ned til 50 mm rør)	• Kvalitet og tykkelse er operatøravhengig. • Vanskelig å få jevn tykkelse på belegg • Avhengig av det gamle rørets tilstand • Korrosjon i eksisterende rør stoppes ikke. • Vanskelig å finne og tette eventuelle sprekker og hull i det gamle røret





BOSØR

Rørfornying avløpsanlegg

- Pilotprosjekt (kulegren)
- Kan ikke benytte vannet mens arbeidet pågår
- Etablerer toalettfaseliteter
- Ca. nedetid pr. boenhet 3-4 uker



Tverrsnitt av et strømperenovert avløpsrør med grein.



BOSØR

Rørfornying avløpsanlegg

- Kostnader for rørfornying er estimert til kr 80 000,- pr boenhet
- Tilkomst fra «billig» side
  - Kostnad for tilkomst kommer i tillegg og vil variere
- Utbedring av sluker (ved behov)

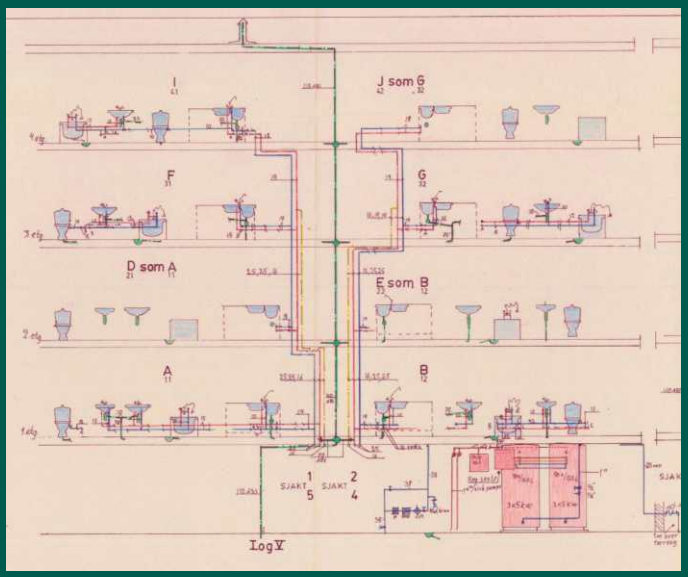




BOSØR

Nytt trykkvann

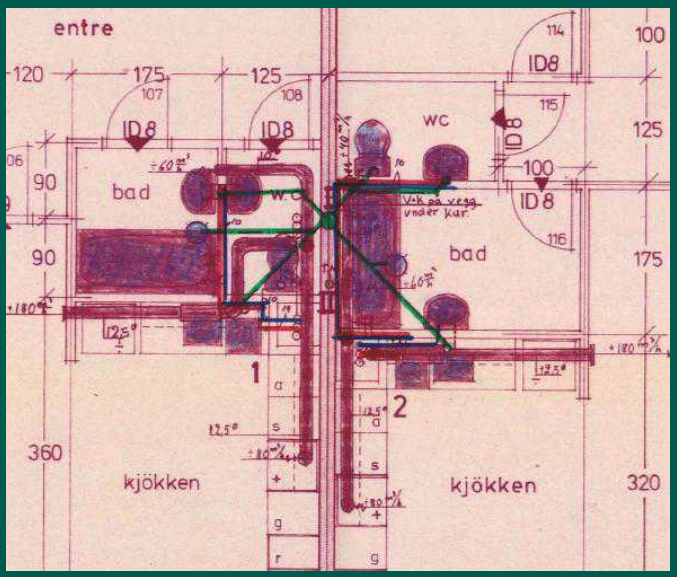
- Trykkvann kan ikke rehabiliteres
- Trykkvannet går i vertikale sjakter i bygningen og fordeles horisontalt innstøpt i dekke/vegg
- Vurdere å bytte trykkvann samtidig med fornying av avløp
- Bytte av sluk og rørføringer (rør i rør med stoppekran)



BOSØR

Nytt trykkvann

- Trykkvann kan ikke rehabiliteres
- Trykkvannet går i vertikale sjakter i bygningen og fordeles horisontalt innstøpt i dekke/vegg
- Vurdere å bytte trykkvann samtidig med fornying av avløp
- Bytte av sluk og rørføringer (rør i rør med stoppekran)



BOSØR

Nytt trykkvann

- De og remontering av utstyr og garnityr
- Beboerne har mulighet for tilvalg eller bytte av utstyr mot tillegg som bekostes den enkelte
- For å redusere inngrep i baderom legges nye synlige forkrommede vannrør
  - Tillegg for skjult anlegg (bekostes av andelseier)



BOSØR

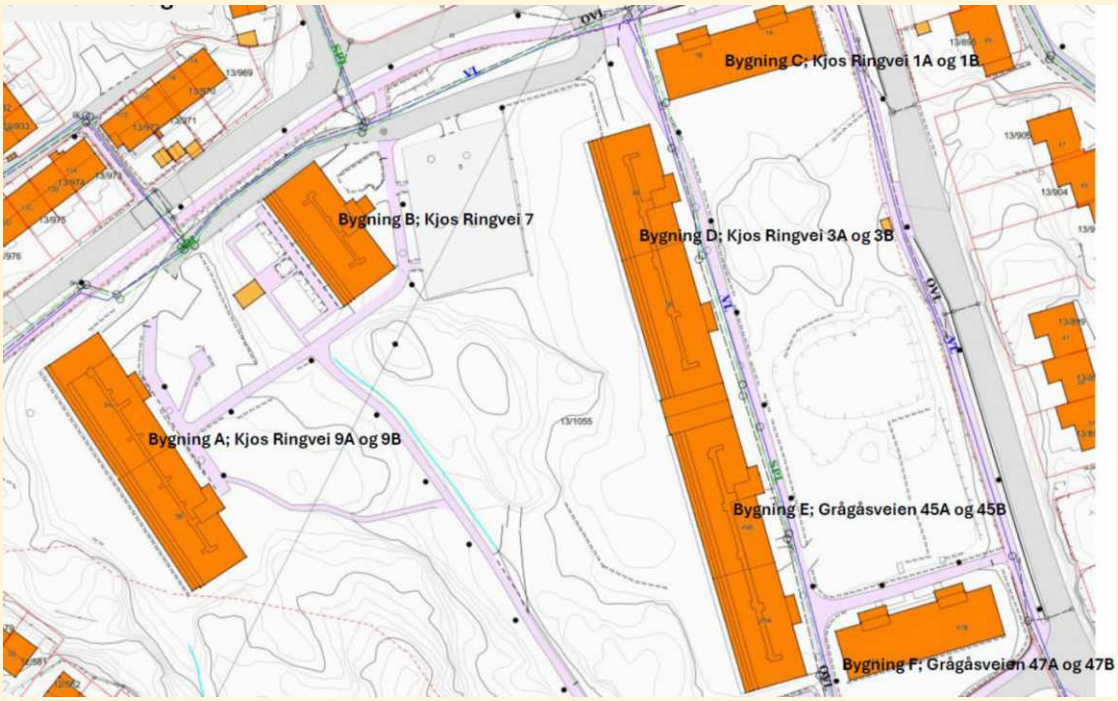
Nytt trykkvann

- Kostnader for utskifting av trykkvann er estimert til ca. kr 85 000,- pr boenhet
- Tilkomst fra «billig» side
  - Kostnad for tilkomst kommer i tillegg og vil variere



BOSØR

Fremdrift og totaløkonomi



BOSØR

Fremdrift og totaløkonomi

- Heiser og vann/avløp byttes ikke samtidig i samme blokk
- Utstyr og lagring
- Fremdrift avhenger av antall arbeidslag
- Turnusarbeid
- Hensyn til boende



BOSØR

Fremdrift og totaløkonomi

- Arbeid utføres paralellt
- Total byggetid ca. 2 år
- Forutsetter aksept i Generalforsamling



BOSØR

Fremdrift og totaløkonomi

- Totaløkonomi (foreløpig budsjett)
- Heiser ca. kr 15 000 000,-
- Rørfornying ca. kr 16 800 000,-
- Trykkvann ca. kr 17 800 000,-
- Tilkomst og sluk ca. kr 11 000 000,-
- Prosjektledelse ca. kr 1 750 000,-
- Rentekostnader byggetid ca. kr 3 100 000,-
- Uforutsette kostnader (15%) ca. kr 9 500 000,-
- **Total kostnadsestimat ca. kr 75 000 000,-**



BOSØR

Fremdrift og totaløkonomi

- Totaløkonomi (foreløpig budsjett)
- Månedlig økning i fellesutgifter pr boenhet
  - Minste andelsleilighet ca. kr 1400,-
  - Mellomstor andelsleilighet ca. kr 1800,-
  - Stor andelsleilighet ca. kr 2000,-



BOSØR

BOSØR

Takk for oppmerksomheten!

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Grågåsveien 47A

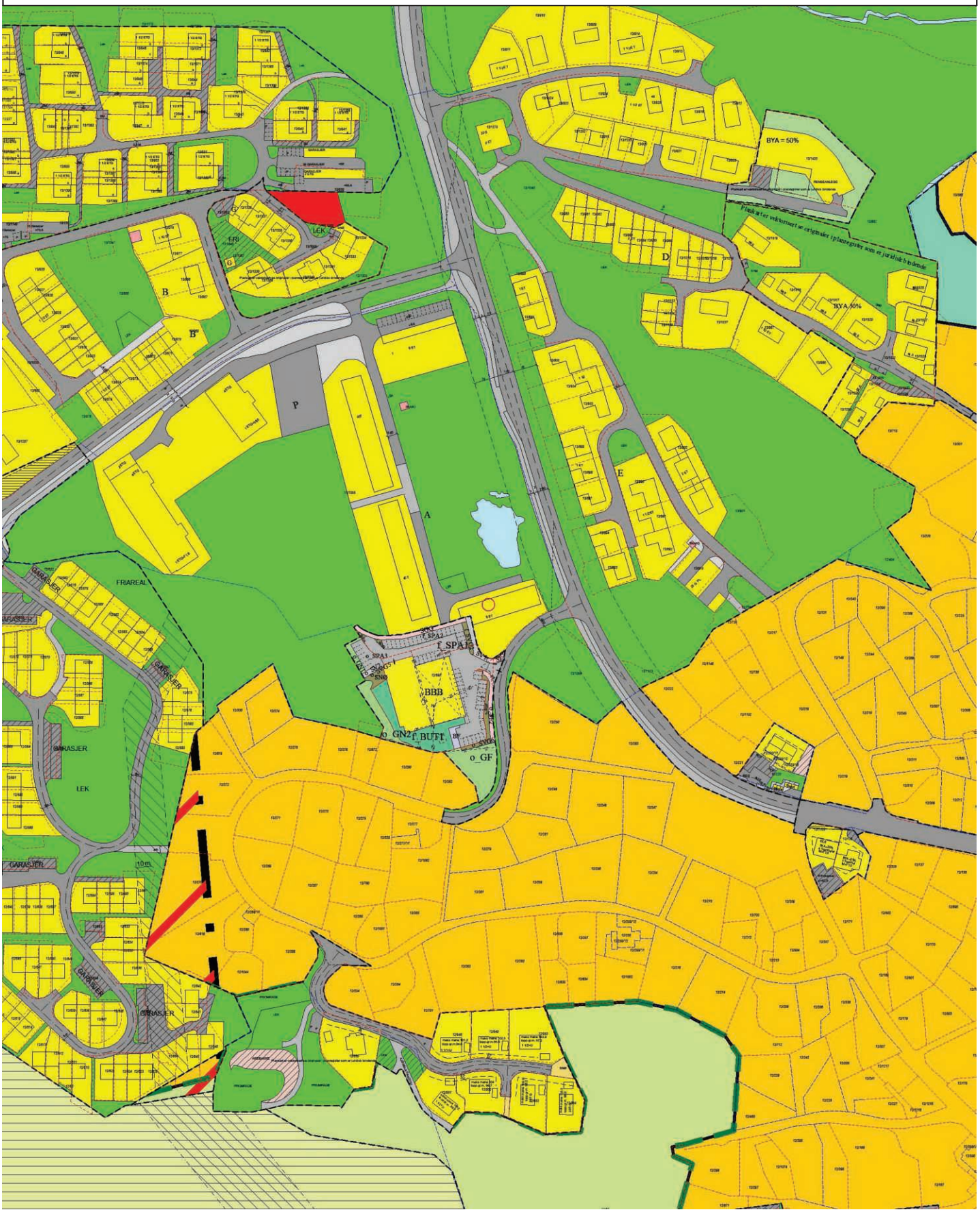
Dato: 06.01.2026

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.

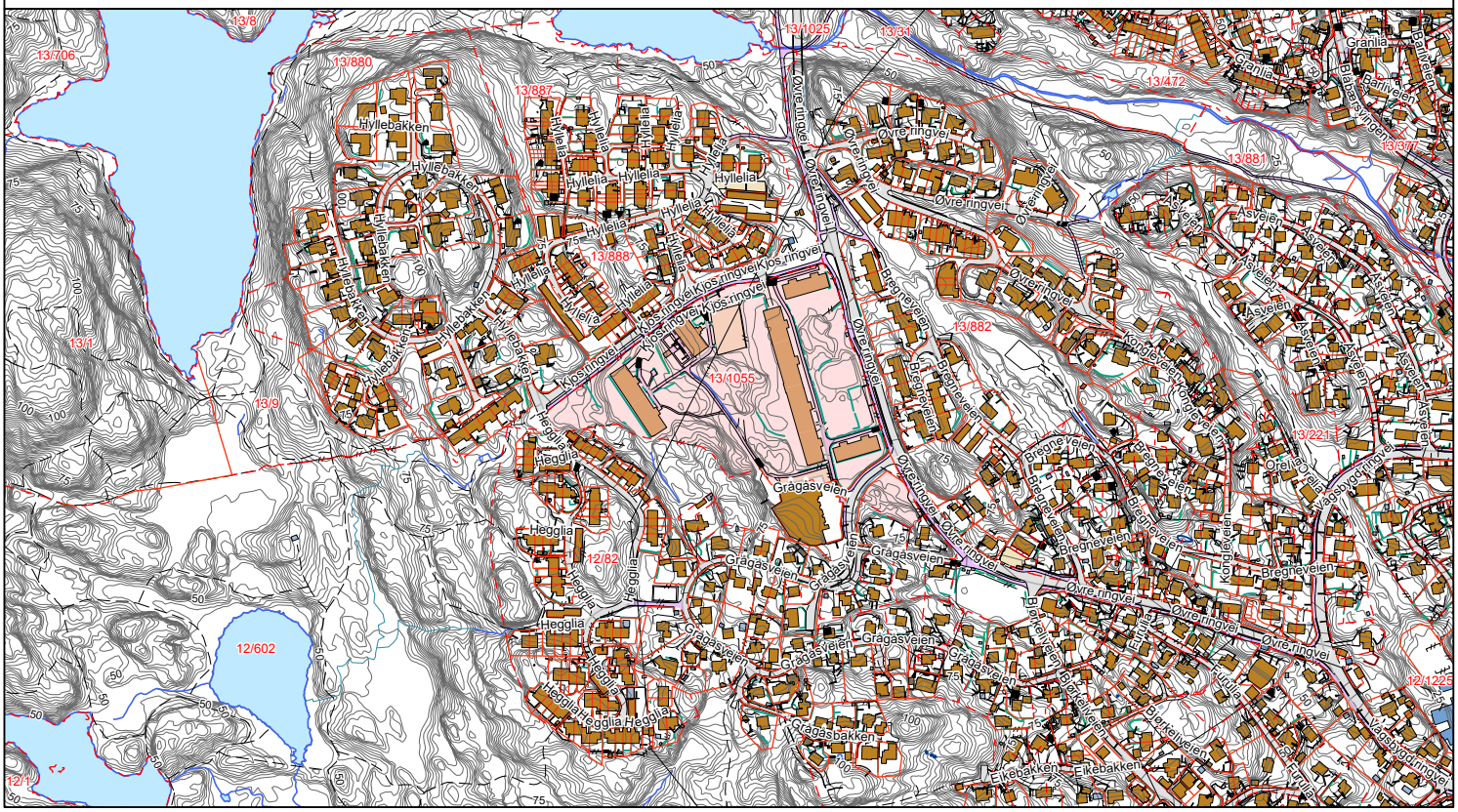

REGULERINGSFORSL. ÅSANE.
GNR. 13/9 OG 13/1
SØNDRE OG HARTVOLL
MÅL 1:1000
Avgrensning
ARK. MNAL. 6-72 OG
INGEN 23/8 OG 13/9-72 OG
2/9-72
11/9-72
REGULERINGSPLAN FOR
NE - GNR. 13 BNR. 1 OG 9
KRISTIANSAND S
TEGNFORKLARING:
RÅDE FOR:
PLANENS BEGRENSNING
REGULERINGSLINJE
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
SENTERLINJE 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

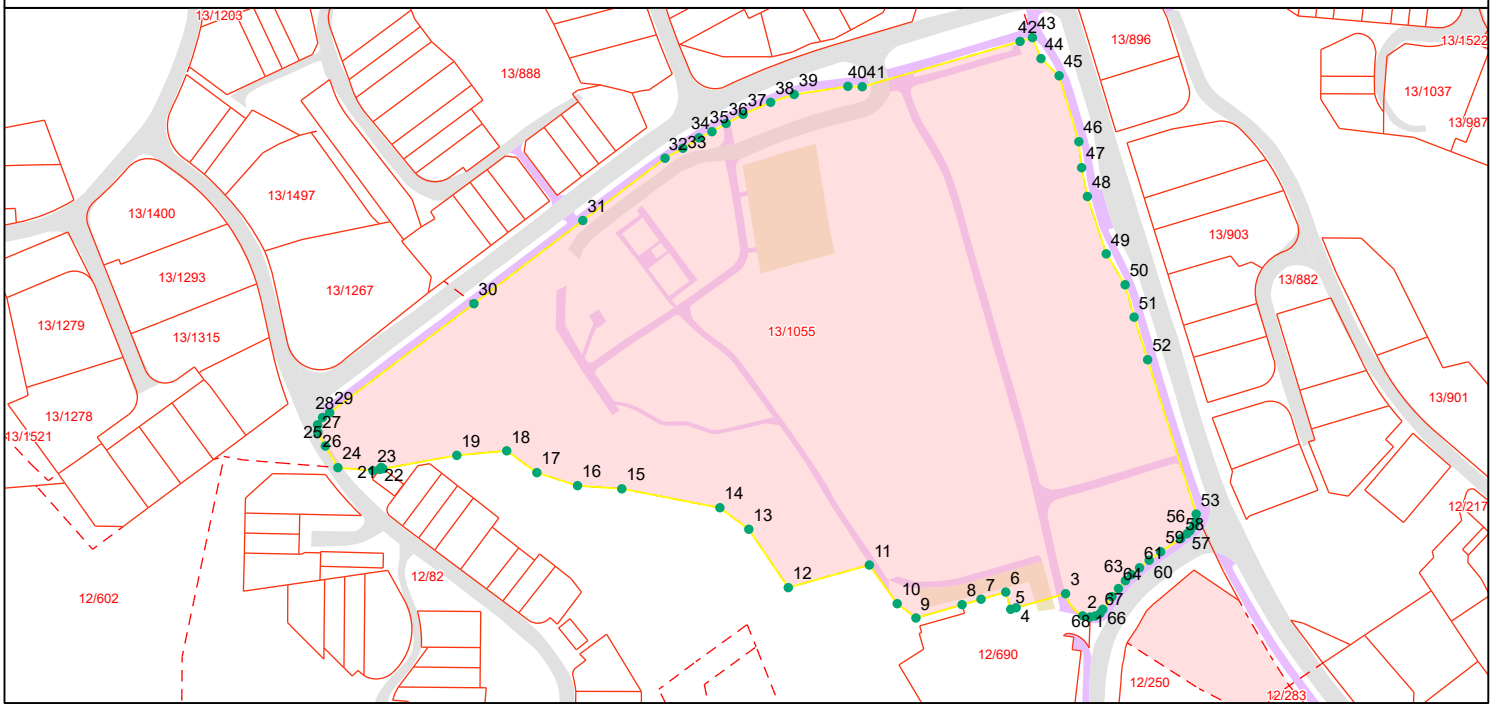
Adresse: **Kjos ringvei 9B, 4622 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/13/1055/0/0**

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

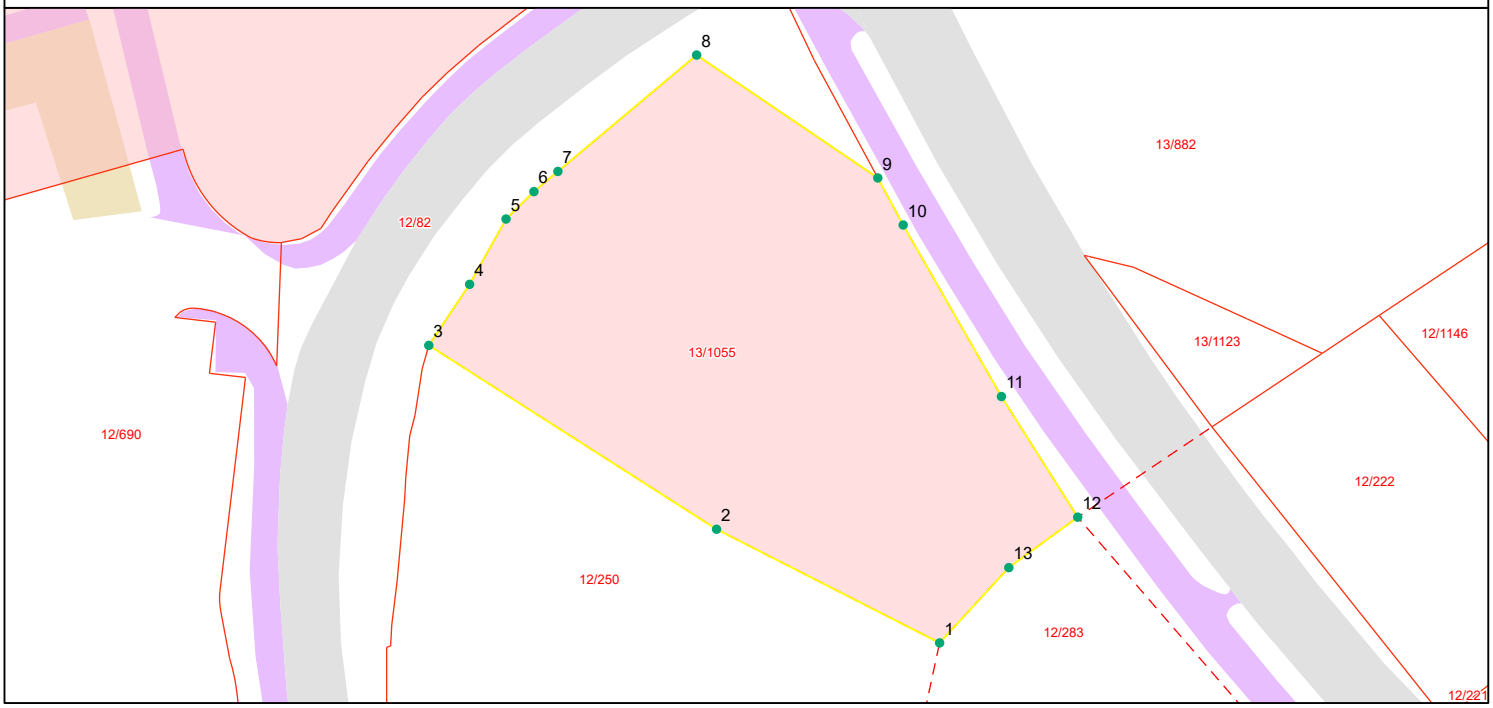
Adresse: **Kjos ringvei 9B, 4622 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/13/1055/0/0**

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 45B, 4622 Kristiansand S
Gnr. 13, Bnr. 1055, andelsnr. 91 i ÅSANE BORETTSLAG, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260035

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.
