

VOIEBYEN

SKUTEVEIEN 3F, 4624 KRISTIANSAND S

Oppussingsobjekt med stort potensial | innglasset balkong på 17 kvm | Skjermet og solrikt



Prisantydning: 1 290 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Skuteveien 3F- presentert av Lene Aas i Exbo Eiendomsmegling!

Leiligheten har behov for oppussing og modernisering, men byr på et godt potensial til å skape din egen drømmeleilighet. Her får du en fin og åpen planløsning med verandadør ut til en ca. 17 kvm innglasset balkong. Her får du lite innsyn og gode solforhold store deler av dagen og utover kvelden. Leiligheten følger med en bod og leie av garasje plass.

Velkommen til visning. Husk påmelding!

Adresse	Skuteveien 3F
Prisantydning	1 290 000,- + omk.
Omkostning	6 790,-
Totalpris	1 445 560,-
Fellesgjeld	148 770,-
Felleskostnader	Kr 4 048,-
BRA-i/BRA Total	39/60 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	1971
Tomt	13222.2 kvm

Kontaktperson i Exbo

Lene Aas
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 414 27 069
Mail: la@exbo.no



INNHold



4 Salgsoppgave

154 Boligkjøperforsikring

156 Budskjema



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 39 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA - b: 17 kvm

BRA totalt: 60 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 39 kvm. . Entré, bad, stue, kjøkken, soverom

BRA-e: 4 kvm. . Bod

BRA-b: 17 kvm. . Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Leiligheten er byggemeldt som en 1-roms leilighet. Ved befaringen ble det registrert at det er etablert et separat soverom i leiligheten.

Endringer fra originale tegninger: Det er satt opp vegger i stuen for å lage et soverom. Dette er ikke tegnet inn på originale byggetegninger

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13222.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget. Pent opparbeidet med gressplen, trær, benker, parkering og diverse beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i et veletablert og trivelig nabolag i Voiebyen. I nærområdet finner du barne- og ungdomsskole, barnehager, dagligvarebutikker og gode bussforbindelser med hyppige avganger til Kristiansand sentrum. Rema 1000 og Meny ligger en kort sykkel tur unna. Området byr også på flotte turmuligheter, med lysløype i nærheten og fine turområder videre ned mot Møvik og sjøen.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med

EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Gøran Knutsen

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Hilde Elisabeth Gard

Bjørn Egil Gard

john reidar gard

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG

Vinduene er malte med 2-lags glass. Vindu i soverom fra 2007. Det er brann- og lydklassifisert entrédør og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av betong. Rakkverk av metall og glass.

INNENDIG

Gulvet er belagt med laminat og teppe. Veggene er tapetsert, og himlingene har malte, glatte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke. Bygget er ikke oppført med radonsperre. Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Det ble ikke observert indikasjoner på forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen.

VÅTROM

Badet er fra 1972 og har flislagte gulv og vegger. I taket er det malte plater. Rommet har mekanisk avtrekk.

Rommet er innredet med servant, dusjgarnityr og toalett. Det er etablert gulvsluk i rommet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og rustfritt stål. Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

De innvendige vannledninger er av kobberør.

Innvendige avløpsrør er av plast og metall. Det er mekanisk avtrekksventilasjon i kjøkken og bad.

Spalteventiler

i vinduer. Det var ikke tilgang på sikringsskapet under befaringen. Det er røykvarsler i leiligheten.

Innhold

1. Etasje inneholder: Entré, bad, stue, kjøkken, soverom

Endringer fra originale tegninger: Det er satt opp vegger i stuen for å lage et soverom. Dette er ikke tegnet inn på originale byggetegninger

Standard

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven og må leses i sin helhet

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

TV/Internett/Bredbånd

Telia TV / Bredbånd er inkludert i felleskostnadene

Parkering

Det er stor parkeringsplass på borettslagets tomt. Det er også noen el-bil ladere som beboere kan bruke.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP588189

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Elektrisitet

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

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

Info strømforbruk

Selger har ikke tegnet abonnement med Norgespris på strøm.

Energikarakter

E

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 290 000

Info kommunale avgifter

Inngår i felleskostnadene

Info eiendomsskatt

Inngår i felleskostnadene

Formuesverdi primær

Kr 524 688

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 098 751

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader:

Renter balkonglån: 415,-

Avdrag balkonglån: 741,-

Driftskostnader: 2 021,-

Vedlikehold: 149,-

Renter felleslån: 119,-

Tilleggsytelser – trappevask: 156,-

Telia TV / Bredbånd: 442,-

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Neste endring: 01.07.2028: reduksjon i felleskostnader: 4 244,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4048

Andel Fellesgjeld

Kr 148 770

Kommentar fellesgjeld

Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 13.08.2026: 4.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 13.08.2026: 24 091 554

Andel av saldo: 121 675

Første termin: 31.12.2007 Første avdrag: 30.06.2012 (siste termin 30.06.2037)

Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.08.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 53

Saldo per 13.08.2026: 7 621 049

Andel av saldo: 27 096

Første termin: 25.09.2025 Neste avdrag: 25.09.2028 (siste termin 25.09.2039)

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

Ringveien Borettslag

Organisasjonsnummer

948921022

Andelsnummer

56

Forkjøpsrett

Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget og boligbyggelaget.

Styregodkjennelse

Kjøper må godkjennes av borettslagets styre før overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

-Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslag og boligbyggelag. Denne er forhåndsutlyst for en raskere avklaring. Kontakt megler for nærmere informasjon. Ved benyttelse av forkjøpsrett påløper det forkjøpsrettsgebyr for kjøper.

-Borettslaget har 1 prioritets pant for forfalt husleie

-Kjøper må godkjennes av styret

-Kjøper må melde seg inn i Bosør før overtagelse.

-Fremleie må styregodkjennes.

-Det er ikke tillatt å montere el-bil lader i garasjene.

Lading kan kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formål.

-Husdyrhold er ikke tillatt. Utekatter er ikke tillatt, innekatter kan det søkes styret om på eget skjema.

Førerhund eller hundehold ihht. legeerklæring kan innvilges etter skriftlig søknad til styret.

- Det er dugnadsplikt i borettslaget.

Vedlikeholdsplan for borettslaget 2026-2030

Utskifting av sluk på bad og vaskerom Slukene skal skiftes ut. Andelseiere får refusjon etter utført arbeid.

Styret vurderer også muligheter for punktutbedringer.

Takbelegg og etterisolering. Alle blokkene får nytt takbelegg og etterisolering av takene.

Utskifting av vinduer og etterisolering på balkonger.

Vinduer og fasader på balkonger skal byttes, samtidig som veggene etterisoleres.

Dyrehold

Husdyrhold er i utgangspunktet ikke tillatt. Det kan søkes styret om tillatelse til dyrehold i henhold til borettslagets husordensregler

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 478 i Kristiansand kommune.Andelsnr. 56 i Ringveien Borettslag med orgnr. 948921022

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/11/478:

04.08.1972 - Dokumentnr: 6951 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1972 - Dokumentnr: 9068 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1973 - Dokumentnr: 3805 - Erklæring/avtale Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1974 - Dokumentnr: 4029 - Erklæring/avtale Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1985 - Dokumentnr: 20427 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1971 - Dokumentnr: 1527 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4204 Gnr:11 Bnr:350

02.01.1974 - Dokumentnr: 39 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4204 Gnr:11 Bnr:570

01.01.2020 - Dokumentnr: 1340868 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:11 Bnr:478

11.05.2026 - Dokumentnr: 516851 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:11 Bnr:912

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 06.03.1979 samt ferdigattest for fasadeendring datert 10.07.2006

Ferdigattest/brukstillatelse datert 06.03.1979.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et regulert område.
Reguleringsformål er bolig.

Eiendommen reguleres av kommuneplanens arealdel 2024 -2035 Kristiansand kommune. Bestemmelser og retningslinjer. Sist revidert 28.02.2024.

REguleringsplan: Plan nr. 212 Voiebyen 3, endr. re. for nordre del. Stadfestet 21.01.1970

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å

undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er

mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 290 000 (Prisantydning)

148 770 (Andel av fellesgjeld)

1 438 770 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 700 (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

6 790 (Omkostninger totalt)

1 445 560 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 6 790

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 3,12 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 104 090,62,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Lene Aas
Eiendomsmeglerfullmektig
la@exbo.no
Tlf: 414 27 069

Ansvarlig megler

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
ts@exbo.no
Tlf: 982 80 349

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

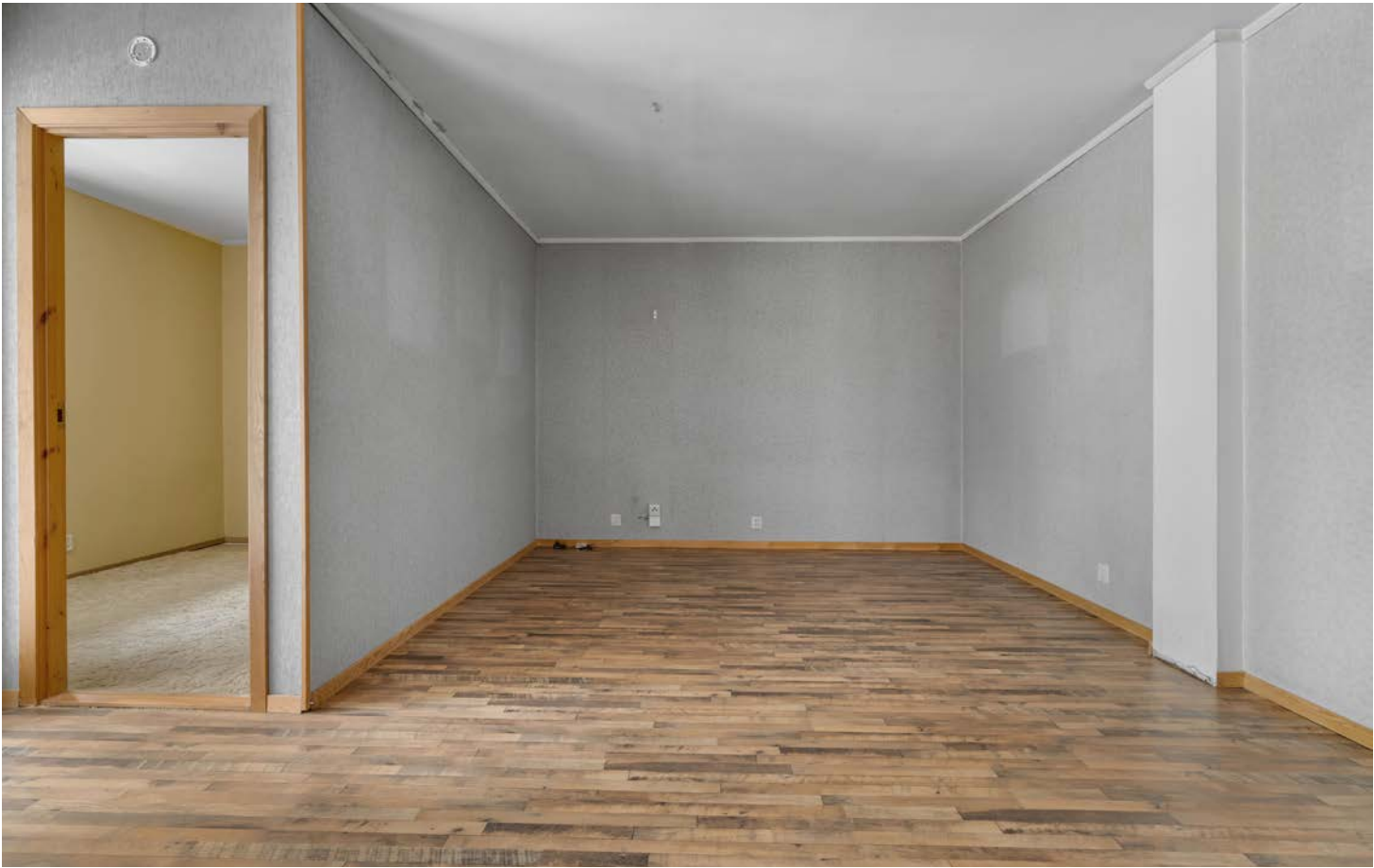
Salgsoppgavedato

26.08.2026





















Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.

1001260177

Selger 1 navn

Hilde Elisabeth Gard

Gateadresse

Skuteveien 3F

Poststed

KRISTIANSAND S

Postnr

4624

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Harald Johan Gard

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Harald Johan Gard

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260177

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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 nedstigenede 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1001260177

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Elisabeth Gard	2f33e34ebf4aee52caeb6 a8bf0e44f95f8300629	07.08.2026 12:31:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260177

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

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Skuteveien 3 F, 4624 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 11, bnr. 478



Andelsnummer 56

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 07.08.2026

Rapportdato: 18.08.2026

Oppdragsnr.: 22549-1061

Eiendomsverdi ref nr: LI1300

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Knutsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Gøran Knutsen er ansatt i JATBygg AS med bakgrunn som tømrer, utdannet fagskoleingeniør og takstmann.

Han arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom, og bidrar med faglig kompetanse innen tekniske vurderinger, tilstandsrapportering og taksering.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

JATBygg AS legger vekt på faglig kvalitet, grundighet og uavhengige vurderinger i alle oppdrag.



Rapportansvarlig

Gøran Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

gk@jatbygg.no

934 09 507



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er malte med 2-lags glass.

Vindu i soverom fra 2007.

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av metall og glass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat og teppe.

Veggene er tapetsert, og himlingene har malte, glatte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygget er ikke oppført med radonsperre.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Det ble ikke observert indikasjoner på forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra 1972 og har flislagte gulv og vegger. I taket er det malte plater.

Rommet har mekanisk avtrekk.

Rommet er innredet med servant, dusjgarnityr og toalett.

Det er etablert gulvsluk i rommet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og rustfritt stål.

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

De innvendige vannledninger er av kobberør.

Innvendige avløpsrør er av plast og metall.

Det er mekanisk avtrekksventilasjon i kjøkken og bad. Spalteventiler i vinduer.

Det var ikke tilgang på sikringsskapet under befaringen.

Det er røykvarsler i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

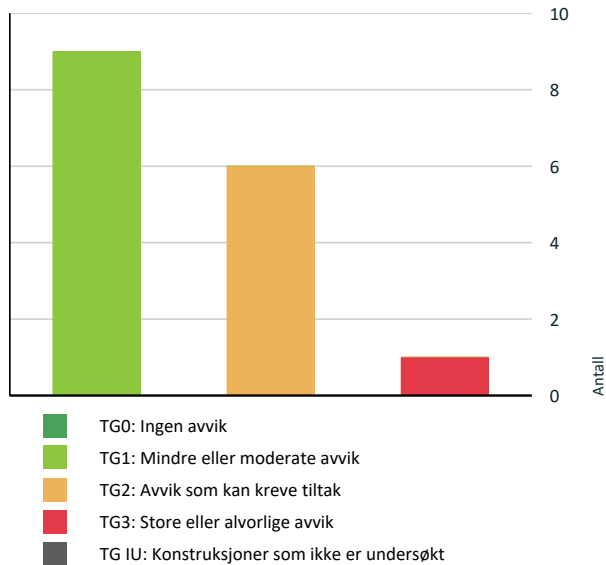
Boligbygg med flere boenheter

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

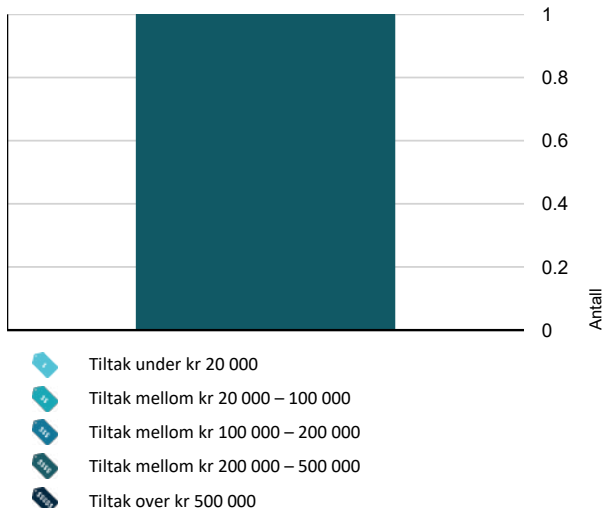
Leiligheten er byggemeldt som en 1-roms leilighet. Ved befaringen ble det registrert at det er etablert et separat soverom i leiligheten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 12.08.2026 Klokka 14.00
Det var sol og 20 grader.
Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.
Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Oppdraget omfatter kun leiligheten.
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.
Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.
Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags glass.
Vindu i soverom fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isoleringsruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Vinduer av eldre dato er mer utsatt for vanninntrenging og kald trekk. Fare for punktering da isolerglass har oppnådd hele sin levetid.

Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Ytterdør og balkongdør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer av dører må forventes.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av metall og glass.
Innglasset balkonger er noe enklere glasskonstruksjoner der det kan komme vann ved mye nedbør.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I henhold til NS 3600:2025 er det foretatt en overordnet vurdering av byggets fellesdeler og utvendige bygningsdeler innenfor oppdragets omfang. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner fra tilgjengelige områder, samt tilgjengelig informasjon fra sameiet/borettslaget, herunder vedtekter, årsmøteprotokoller og eventuelle vedlikeholdsplaner. Det foreligger opplysninger om planlagt og løpende vedlikehold av fellesdeler og utvendige fasader. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av de tilgjengelige opplysningene, visuelle observasjoner og styrets ansvar for forvaltning og vedlikehold av byggets fellesdeler.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og teppe.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er tapetsert, og himlingene har malte, glatte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

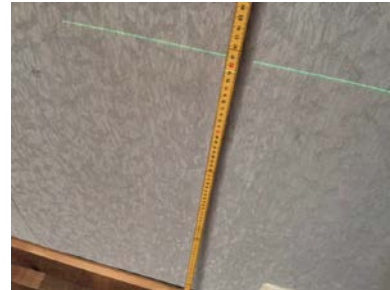
Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard.

Tilstandsrapport



Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke oppført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Radon er en naturlig forekommende, usynlig og luktfri radioaktiv gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner kan være helseskadelig. Den eneste sikre måten å avdekke radonnivået på er ved måling.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke observert indikasjoner på forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 1972 og har flislagte gulv og vegger. I taket er det malte plater.
Rommet har mekanisk avtrekk.
Rommet er innredet med servant, dusjgarnityr og toalett.
Det er etablert gulvsluk i rommet.

Overflater, sanitærutstyr og tekniske løsninger fremstår i hovedsak som originale fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

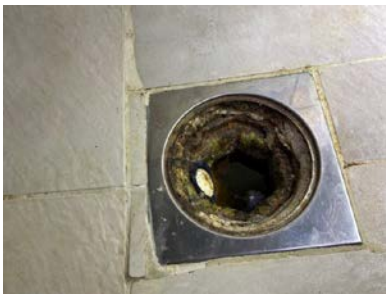
Ved kontroll av sluk ble det registrert en eldre slukløsning med synlige aldringstegn. Det er ikke dokumentert at gulv- og veggkonstruksjonene har fuktsikring som tilfredsstiller dagens krav. Fliser og fuger er ikke vanntette i seg selv, og fukt vil over tid kunne transporteres ned i underliggende konstruksjoner.

Badets alder innebærer at teknisk levetid for overflater, sluk og skjulte konstruksjoner er overskredet. Risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer øker vesentlig med alder, selv om det på befaringstidspunktet ikke ble registrert synlige tegn til aktive lekkasjer.

Badet har nådd en alder hvor full rehabilitering må påregnes. Videre bruk innebærer økt risiko for fuktgjennomgang til underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Ved rehabilitering anbefales full utskifting av overflater, sluk og tekniske installasjoner, samt oppbygging av nytt våtrom i henhold til gjeldende forskriftskrav med dokumentert membran og fuktsikring.

Kostnadsestimat er satt til totalrenovering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, måling utført i bunnsvill mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og rustfritt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skader på kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkeninnredningen har høy slitasje. Det må påregnes å skifte ut deler eller hele kjøkkenet i nær fremtid.

Avviket er kun kosmetisk betydning, nye overflater bør påregnes samt utskifting av hengsler osv.



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Filter i kjøkkenviften bør rengjøres eller skiftes jevnlig for å opprettholde god ventilasjon og redusere opphopning av fett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledninger er av kobberør.

Skjulte kobberør innebærer risiko for omfattende følgeskader ved en eventuell lekkasje, da lekkasjer ikke nødvendigvis oppdages umiddelbart, slik de i større grad kan ved moderne rør-i-rør-systemer.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre kobberør kan over tid få slitasje og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast og metall. Ved testing av vanninstallasjonene under befaringen ble det ikke registrert lekkasjer fra avløpssystemet.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon i kjøkken og bad. Spalteventiler i vinduer.



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.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Tidspunkt for installasjon eller siste totale rehabilitering er ukjent. Det var ikke tilgang på sikringsskapet under befaringen. 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.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

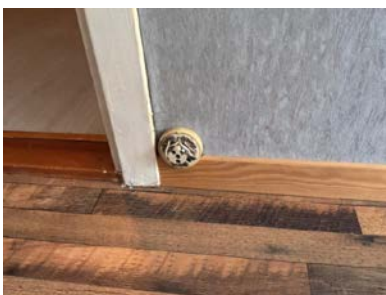
Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget og synlige strømkabler i stikkontakter anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.

Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll. Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje. En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget: Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer. Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann. En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarsler i leiligheten.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Boligen mangler håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndslukkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjent håndslukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtেকnisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innelima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Manglende håndslukkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjent håndslukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

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

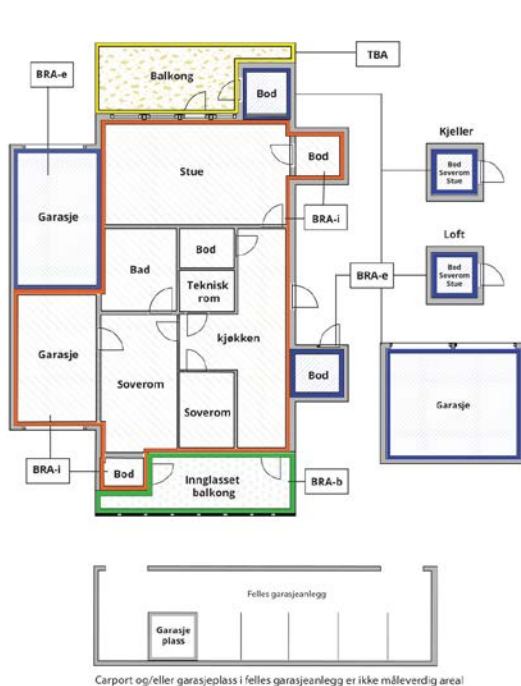
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	39	4	17	60	
SUM	39	4	17		
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom	Bod	Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leiligheten er byggemeldt som en 1-roms leilighet. Ved befaringen ble det registrert at det er etablert et separat soverom i leiligheten.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Gøran Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	11	478		0	13222.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skuteveien 3 F

Hjemmelshaver

Ringveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0102/RINGVEIEN BORETTSLAG	948921022	U0102		Gard Harald Johan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
56

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.08.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	07.08.2026	Dette er et bo, og egenerklæringsskjema er dermed ikke utfyllt.	Gjennomgått	3	Nei
Byggesak	05.03.1979	Ferdigattest datert 05.03.1979.	Gjennomgått	25	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Adresse

Skuteveien 3F, 4624 KRISTIANSAND S

Dato for energimerking

26.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-338916

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

168058683

Gårdsnummer

11

Bruksnummer

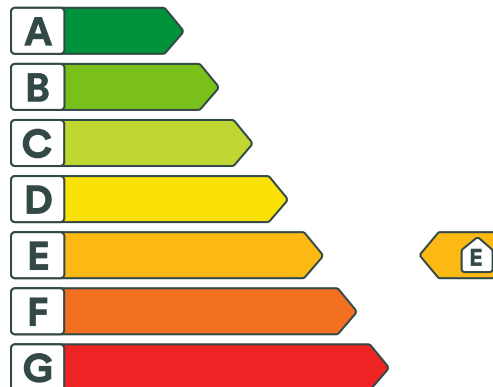
478

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0102



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1971

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

39,0 m²

Oppvarmet bruksareal

39,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

234,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

189,70 kWh/m²

Totalt levert pr. år

7 398 kWh



Skuteveien 3F, 4624 KRISTIANSAND S



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Skuteveien 3F, 4624 KRISTIANSAND S



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 11 Bnr.: 478 Fnr.: Snr.:
Adresse: Skuteveien 3F
Areal i m2: 13222,2
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

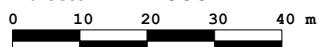
Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

----- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 11.08.2026

Sign.: Anita Raustøl



Nabolagsprofil

Skuteveien 3F - Nabolaget Skuteveien - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Skuteveien Linje M2, N2, A26	2 min 0.2 km
Møvig Linje M1, N1, M2, N2, A26, 218, 219	20 min 1.8 km
Kristiansand stasjon Linje F5	10 min 6.8 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	11 min 6.9 km
Høllen brygge Linje 92	20 min 14.9 km

Skoler

Voiebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Sjøstrand skole (1-7 kl.) 290 elever, 14 klasser	6 min 2.4 km
Møvig skole (8-10 kl.) 292 elever, 22 klasser	5 min 2.9 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 232 elever, 16 klasser	7 min 3.7 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	7 min 3.7 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	14 min 8.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

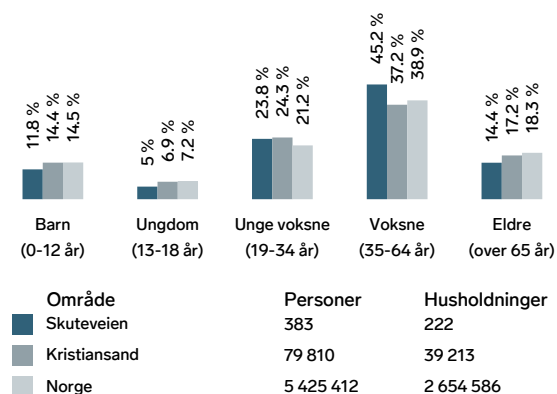
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ravneheia barnehage (1-6 år) 72 barn	10 min 0.8 km
Voietun barnehage (1-5 år) 51 barn	12 min 1.1 km
Bråvannsåsen barnehage (0-5 år) 60 barn	4 min 2.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Voiebyen Post i butikk, PostNord	14 min 1.2 km
Meny Vågsbygd PostNord	13 min 1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



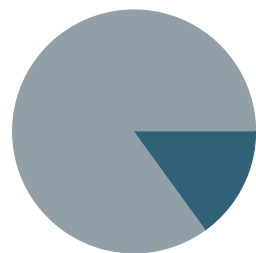
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

	Korvettveien balløkke, vestre Ballspill	3 min	0.2 km
	Klipperveien nedre balløkke Ballspill	6 min	0.5 km
	Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	5 min	
	Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	7 min	

Boligmasse



15% enebolig
85% blokk

«Nærhet til turløyper og godt kollektivtilbud»

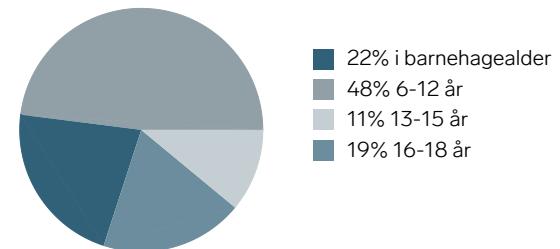
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

	AMFI Vågsbygd	7 min
	Apotek 1 Sagmyra	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



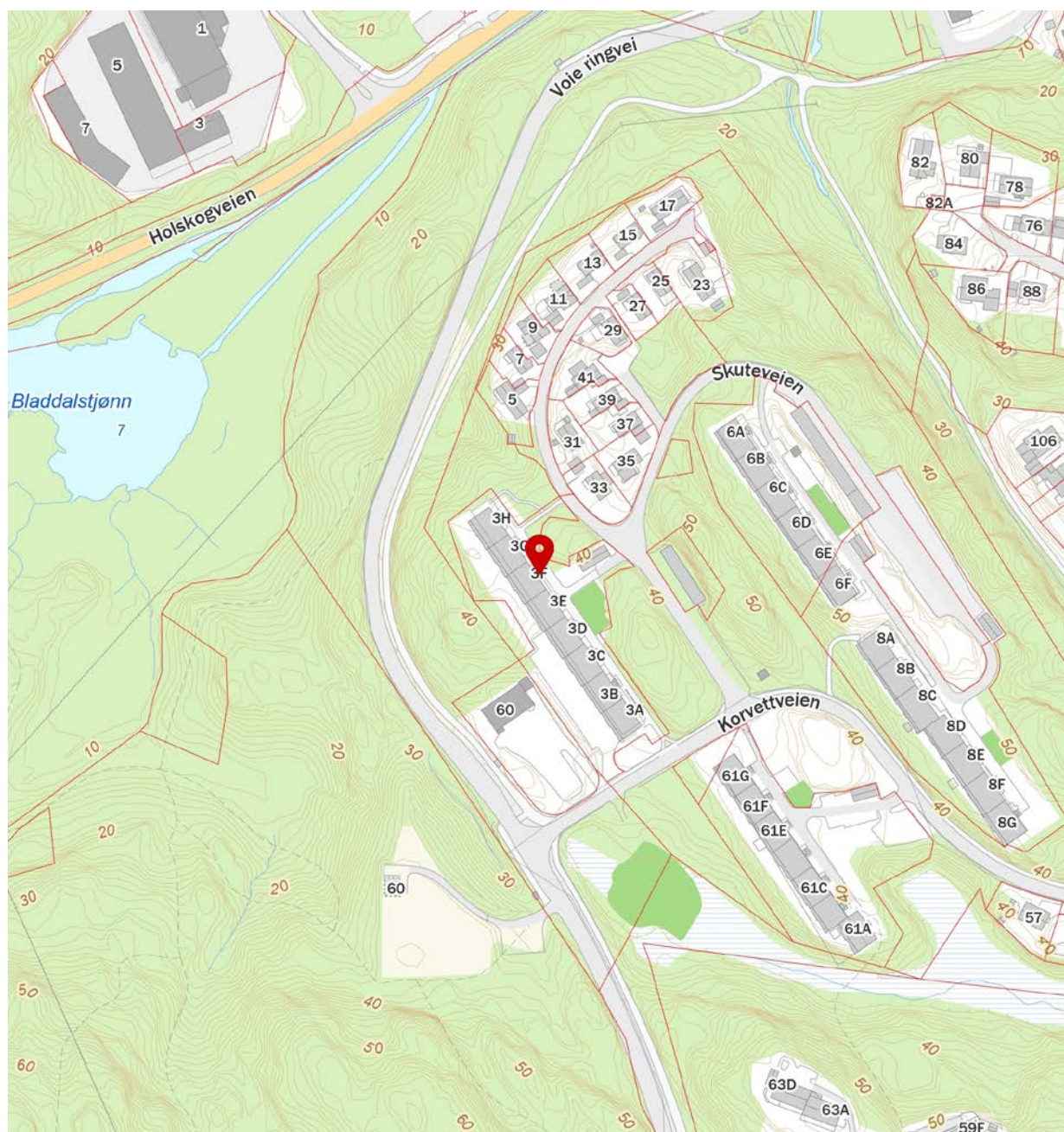
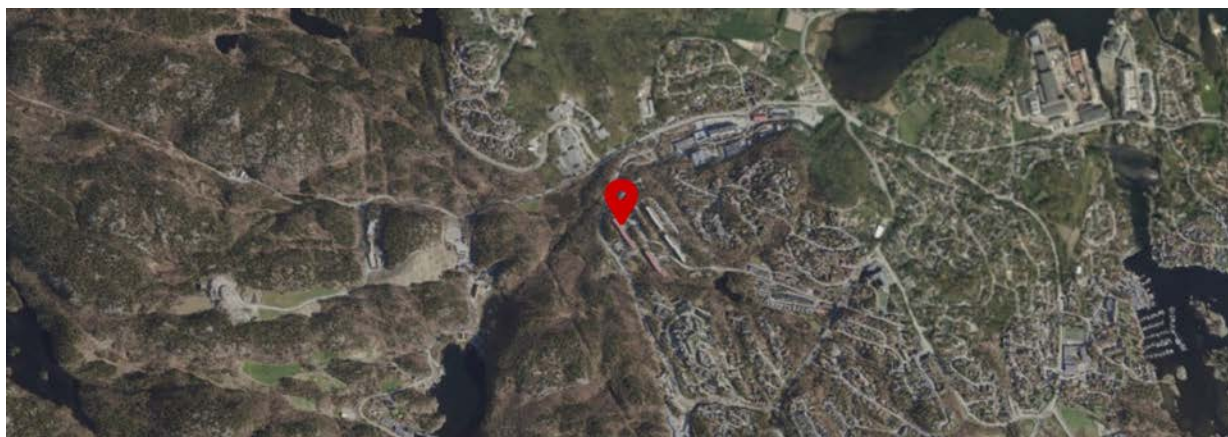
0%

57%

Skuteveien
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



HUSORDENSREGLER FOR RINGVEIEN BORETTSLAG (Skuteveien 3, 6, 8 og Korvettveien 61)

1. Fellesvaskeriene (Skuteveien 3 og Korvettveien 61)

Vaskeriene kan benyttes fra tidligst kl. 0800 og bruk avsluttes senest kl. 2200.

2. Balkonger:

- Sengetøy, tepper, ryer etc. skal ikke ristes ut fra balkong eller vinduer. Sengetøy kan luftes fra soveromsvinduene.
- Parabolantennar, blomsterkasser etc. skal ikke monteres på utsiden av balkongen eller på innvendig skrog.
- Det må ikke skrues fast eller monteres noen form for installasjoner i det nye skroget. Intet utstyr/innredning må plasseres slik at skyvevinduer må stå oppe. I vinterhalvåret skal skyvevinduer stå lukket.
- Innvendige vegger skal vedlikeholdes av andelseier.
- Ved grilling på verandaen, er det kun tillatt med elektrisk grill.

3. Inngangspartier/oppganger.

- Sykler, ski, akebrett etc. skal ikke plasseres i inngangsparti/ oppganger. Vaktmesteren har stående fullmakt til å fjerne dette. Det gjelder også sko, klær eller andre personlige eiendeler som er plassert i oppgangene. Det er selvsagt strengt forbudt å plassere søppelposer i oppgangen. Barnevogner, rullestoler og rullator skal plasseres på en hensiktsmessig måte slik at fluktvei ikke blir sperret.
- Det er ikke tillatt å "hekte av" dørpumpen på inngangsdør/gatedør til oppgangen.
- Borettslaget har avtale med et vaskefirma om trappevask en gang i uken. På denne dagen må alle private ting og dørmatter tas inn (ellers blir det ikke vasket).
- Gatedøren og andre dører til fellesarealer skal til enhver tid holdes lukket og låst.

4. Støy/bråk.

- Sjenerende støy fra musikkanlegg, snekring, boremaskiner/drill etc. skal ikke forekomme før kl. 08.00 og ikke etter kl. 20.00 på hverdager.
- På lørdager skal det ikke forekomme støy fra snekring, boremaskiner/drill etc. før kl. 10.00 og ikke etter kl. 18.00.
- Det skal være rolig ute ved blokka etter kl. 22.00 (eksempelvis støy fra ballspill/brett o.l. skal ikke forekomme – dette gjelder også i skoleferiene). Bruk sunn fornuft og vis hensyn til dine naboer. Ved fest og oppussing skal din egen og nabo oppgang varsles i forkant.
- På søndager og helligdager skal det ikke forekomme støy og bråk, utover normal bruk.
- Ta hensyn på inngangssiden sommerstid, det er ekstra lytt når soveromsvinduene står oppe.

5. Husdyrhold.

Husdyrhold er i utgangspunktet ikke tillatt hos oss. Dyrehold kan søkes til styret på eget skjema. Ved hold av dyr må en skaffe godkjenning/underskrift fra naboene i samme oppgang som en selv bor i. Uenigheter skal begrunnes med eks. allergi, eller andre tungt veiende grunner. Dyrehold skal for øvrig ikke være til vedvarende sjenanse for naboer!

6. Bruksoverlating (tidligere Fremleie)

Borettslagstyret behandler søknad (kun skriftlig) etter gjeldene Borettslagslov (2005). Godkjenning til bruksoverlating og av leietaker/beboer skal gis av styret. Godkjenning til bruksoverlating kan gis i inntil 3 år. **OBS!** Bruksoverlating (tidligere fremleie) forutsetter at andelseier har bebodd leiligheten selv i minst 1 år av de 2 siste år.

7. Søppelsortering.

Vi har søppelhus ved hver blokk. Det er 4 typer dunker og 1 sekkestativ.

Grønn dunk: kun papir og papp. **Brun dunk:** Bioavfall (matavfall, jord/planteavfall etc), **Grå dunk:** Husholdningsavfall (restavfall). **Plastsekk** til rent plastavfall.

Burgunder dunk til glass/metallavfall. Se oppslått informasjon. Beholder for klær står plassert på parkeringsplassen i Korvettveien 60 (Huset Vårt).

OBS! Større ting som ikke går i en bærepose, er andelseier selv ansvarlig for å levere på gjenvinningsstasjon. Dersom dette ikke blir gjort kan beboer faktureres for arbeidet med å fjerne søppel.

Det skal ikke tømmes eller oppbevares avfall slik at det kan være til sjenanse, skade eller påvirke miljøet negativt.

8. Parkering etc.

- Parkering av biler, motorsykler og mopeder skal skje på oppmerkede parkeringsplasser.
- Garasjeiere henstilles til å bruke sin garasje (vi har få p-plasser ute).
- Utleiegarasjer i Skuteveien 3 skal kun brukes til motorisert kjøretøy. Det er ikke tillatt å bruke disse garasjene som lager.
- Det er ikke tillatt å parkere inne ved blokkene. Gjelder også for motorsykler/mopeder. **ULOVLIGE PARKERTE BILER/MOTORSYKLER/MOPEDER KAN BLI FJERNET (BORTTAUET) FOR EIERS REGNING OG RISIKO!**
- Det er ikke tillatt å hensette bilvrak, avskiltede biler, lastebiler/trailere, campingvogner/bobiler, båter, tilhengere etc. på borettslagets eiendom. Unntak er i skoleferien, da kan en søke til styret om parkering av bobil/campingvogn ved Huset vårt.
- Ovenfornevnte kan bli fjernet/tauert bort for eiers regning og risiko.
- Besøkende bes benytte gjesteparkeringen ved Skuteveien 2.
- Elbiler kan lades ved Huset vårt.
Elsykler og sparkesykler må lades under tilsyn i andelseiers egen boenhhet. **Lading i borettslagets fellesområder er strengt forbudt** (jf. brannfare og sikkerhet). Fellesområdene inkluderer boder, ganger, sykkelboder og utleiegarasjene i Skuteveien 3. For termobiler kan lading gjøres tilgjengelig i søppelhusene ved å kontakte styret.

9. Forandringer i leiligheten (ombygging/oppussing).

- Ved større forandringer - utover vanlig oppussing (maling/tapetsering/gulvbelegg etc.) – **SKAL** styret kontaktes på forhånd.
- **OBS!** Det må ikke gjøres forandringer med bærevegger !
- Alt arbeid med det elektriske anlegget, samt sluk/vann/, røropplegg og ventilasjonsanlegg skal utelukkende utføres av autoriserte fagfolk!
- Felles installasjoner må ikke røres eller flyttes. Kjøkkenventilator og alle andre avtrekk skal være uten motor.
- Vaskerom skal ha vaskekar.
- Varmepumper er ikke tillatt montert i våre blokker og på yttervegger.
- **HUSK:** Ta alltid kontakt med styret før du foretar deg store forandringer i leiligheten.

10. Generelt vedlikehold etc.

- Det må ikke kastes sanitærbind, tamponger, bleier, kondomer, kluter, håndtørkepapir eller andre “fremmedlegemer” i toalettene. Duftblokker skal ikke brukes i wc.
- Det er andelseiers eget ansvar å holde alle avløp fra sin leilighet åpne. Minst en gang pr. måned bør/skal alle avløp renses med salmiakk eller annet rensende middel, dette forebygger tette rør og avløp. (Plumbo må ikke brukes).
- Sluk på vaskerom skal ikke tildekkes.
- Vedlikeholdet av røykvarslere og brannslange/pulverapparat er beboeres eget ansvar. Andelseier er selv ansvarlig for at batteri i røykvarsler og kobling på husbrannslange og pulverapparat kontrolleres jevnlig.

11. Diverse.

- Den enkelte andelseier plikter å holde seg orientert om gjeldene regelverk, samt holde seg oppdatert gjennom rundskriv i postkassene og annen informasjon fra borettslagets styre. Informasjon fra styret legges ut på Bosør (tidl. Søbo) Min Side og henges opp på korktavlen ved siden av postkassene i alle oppganger.
- Gjentatte brudd på en eller flere av borettslagets husordensregler kan føre til oppsigelse av boforholdet (se vedtektene).
- Eventuelle klager på naboer som bryter husordensreglene og som du mener er berettigede, skal sendes skriftlig til styrets e-post ringveien@sobopost.no. Klagen skal være undertegnet med navn og adresse på klager og den det klages på. **OBS!** Muntlige eller anonyme klager vil ikke bli behandlet!

Du synes kanskje dette blir mye påbud og forbud, men vi må ha noen regler å forholde oss til. Uten regler vil vi få utrivelige forhold i borettslaget vårt. Vi håper derfor at alle vil gjøre sitt beste for å overholde husordensreglene.

Vi ønsker dere alle velkommen til Ringveien Borettslag, og håper du og din familie/husstand vil trives hos oss.

Disse husordensreglene gjelder inntil nye foreligger.

Med vennlig hilsen Styret i
Ringveien Borettslag.
2025

VEDTEKTER

For Ringveien Borettslag org. Nr. 948 921 022.
Tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag (Bosør)

Vedtatt på generalforsamlingen den 27.05.2025
Vedtektene erstatter vedtektene som ble vedtatt i generalforsamlingen den 11.06.1986 (sist endret den 28.05.2026)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Kristiansand kommune.

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

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Endring av vedtekter

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslutes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7 -12:

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

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på BOSØR min side.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.



2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100, - skriver etthundrekroner 00/100

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

(3) I borettslag med fem eller flere andeler kan staten, en fylkeskommune eller en kommune likevel eie til sammen minst en andel og inntil ti prosent av andelene, jf. 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 og husordensregler.

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) Nakter 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. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

(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.

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest medlemmene 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) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2 -1(3)

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3 -1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4 -15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel 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.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

(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. Boret, bruksoverlating og enerett til fellesarealer

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 og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er boretts lagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol -/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning 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) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år 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.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- 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.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli 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.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

(7) Borettslaget kan kreve kostnader ved behandling av søknad om bruksoverlating og oppfølging av bruksoverlatingen dekket av andelseier.

4-3 Parkering

(1) Garasje i garasjerekke i Skuteveien 2 (11 stk.) og i Skuteveien 12 (22 stk.) er underlagt andelseiers enerett, er tilknyttet andelen og følger med ved salg av andelen.

Med godkjenning fra styret kan garasjer leies ut til andelseiere og beboere i borettslaget. Garasjer kan selges separat, men kun til andelseiere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Øvrige parkeringsplasser er til felles bruk for andelseiere og besøkende.

(2) Det er ikke tillatt å montere el-bil ladere i garasjene.

(3) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke garasjeplasser og hvilke garasjeplasser som leies ut og til hvem.

(4) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan søke styret om å disponere en parkeringsplass som er særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HCplass). Retten til HC -plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres.

(5) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Borettslaget har satt opp 10 ladepunkter som andelseierne kan benytte.

(6) Krav om ladepunkt etter (5) må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Andelseierne er selv ansvarlige for å ha innboforsikring for sin andel.

(2) Hvis andelseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt kan styret kreve kostnaden dekket i sin helhet av andelseier. 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.

(3) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, dusjkabinett, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg -, gulv - og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdsplikten etter (3) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og åpnevinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5 -2 (3). Andelseiere har ansvar for nødvendig utskifting av fastmonterte vinduer. Alle vinduer skal ha ventil. Thermo vindusglass skal ved bytte være med argongass.

(5) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles - /hovedledning.

(6) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(7) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade på innvendig inventar se punkt 5 -1 (1), det gjelder også skade påført ved innbrudd og uvær.

(9) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

Styret (vaktmester) skal ha beskjed om defekte brannspjeld på kjøkken, defekte brannveggventiler slik at de kan byttes ut, samt brannør (ytterør i bolig).

(11) Hvis det oppstår skader på grunn av manglende vedlikehold/utskifting av varmtvannsbereder så tilfaller kostnaden andelseier se punkt 5 -1 (2). En bereder bør optimalt sett byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Varmtvannsbereder skal ved utskifting plasseres i vaskerom i de leiligheter som har vaskerom. I leiligheter uten vaskerom skal bereder ved utskifting plasseres på bad av hensyn til avløpet i gulvet, alternativt i kjøkkeninnredning med et kar under og montert med vannstopper.

(12) De som pusser opp bad eller vaskerom og bytter sluk kan gis refusjon av utgiftene på kr 7 999 - per sluk fra borettslaget (per 01.01.2026). Beløpet oppjusteres år for år etter indeks; Bustadblokk, i alt og spesifisert for rørleggerarbeider. Arbeidet må være utført av autorisert rørlegger og dokumenteres med kopi av faktura.

Ved oppussing av våtrom kreves det at firmaet er en godkjent våtromsbedrift av Fagrådet for våtrom (bad og vaskerom). Arbeid med skifte av rør, sluk, membran, ventilasjon og/eller elektriske installasjoner skal alltid utføres av autorisert firma, og det tillates ikke egeninnsats på denne type arbeid. Våtromsnormen må følges. Arbeidet må kunne dokumenteres med faktura.

(13) Det er ikke tillatt å sette inn kamin/ovn/peis i leilighetene (grunnet fyringsforbud).

(14) Av hensyn til støy og brannvern skal vaskemaskiner, tørketromler og oppvaskmaskiner ikke brukes i tiden kl 2300 -0700.

(15) Andelseier plikter å gi styret/vaktmester adgang etter nærmere avtale før overtakelse, slik at kontroll kan gjennomføres sjekk av:

- Systemnøkler, skal være 3 stk til leiligheten (entredøren) pluss eventuelle systemnøkler som er kjøpt under botiden/eierperioden, nøkkel til sikringsskap, umbrakonøkkel til skyvedører på balkongen. Hvis det mangler systemnøkkel/nøkler til leiligheten, da bør låssystemet skiftes og faktureres andelseier/selger. Styret plikter å opplyse kjøper om antall utleverte systemnøkler. Ved manglende systemnøkler kan kjøper kreve nytt låssystem.
- At ventilator på kjøkken er uten motor og at brannspjeldet over er tilgjengelig for kontroll,
- At det er brann veggventil på bad/wc -rom/vaskerom, og at det er åpning over dørerskler inn til rom med veggventil/ventilator.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(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 utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter. Dette gjelder lukkevinduer.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(5) 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 ann en bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven. Inkasso fra Klare finans AS varsles på Digipost, dersom du ikke har Digipost vil du bli varslet i brevpost.

6-2 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 tvangsdekning besluttet og gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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 og brudd på vedtekter og husordensregler.

7-2 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.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

(1) Oppfører andelseieren eller brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

(2) Dersom en andelseier er voldelig i forhold til de andre beboerne vil dette klart gå inn under bestemmelsen, men også sjikane eller trusler om vold er også grunnlag for fravikelse.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst 4 medlemmer og 4 varamedlemmer. Det skal være en valgkomite som består av minst 2 medlemmer. Styreleder og styremedlemmer skal velges blant borettslagets beboere.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Valgkomite velges for to år. Varamedlemmer velges for et år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Nestleder oppnevnes internt i styret senest 6 uker etter generalforsamlingen, og informasjon om dette gjøres kjent umiddelbart etterpå.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

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, gjelder det møtelederen stemte for. 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 eller tenkt 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. 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, 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. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen representerer minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Saker som fremmes av andelseiere til ekstraordinær generalforsamling må være av vesentlig betydning og være grundig begrunnet, eventuelt dokumentert.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når kra v om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegiv ning kan kontrolleres på en trygg måte.

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 minst åtte og høyst tjue dager før møtet skal holdes. 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) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. 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 beh andlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i (1).

(4) Årsregnskap, revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes til andelseierne senest åtte dager før ordinær generalforsamling.

(5) Eventuell forretningsorden må legges ved i innkallingen til generalforsamlingen og stemmes over/vedtas i møtet.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9 -3 (3)
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning fra styret
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning
- Andre saker dersom alle andelseierne samtykker

9-5 Behandling av tidligere avgjorte saker

Saker som allerede er behandlet og avgjort på generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling kan ikke fremmes på nytt før det følgende årets generalforsamling, med mindre det foreligger:

- Vesentlige nye opplysninger som kan påvirke vurderingen av saken,
- Endringer i lovgivning, vedtekter eller rammebetingelser som har direkte betydning for saken, eller
- Anmodning fra minst 1/3 av stemmeberettigede andelseiere.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.

(2) 2 andelseiere skriver under på protokollen i tillegg til møteleder og sekretær. Det er tillatt å skrive under for hånd

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som nevnt i punkt 9 -4

(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) Stemmeliikhet 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 klar personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig stemme 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 kan ikke gi opplysninger til 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 gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11-1 Kameraovervåking

Kameraanlegget driftes av ekstern leverandør, for tiden Securitas. Styret i borettslaget skal ikke ha direkte tilgang til kameraovervåking eller lagrede opptak, og driver ikke aktiv overvåking. Opptak lagres i 7-30 døgn.

Eventuell gjennomgang av opptak skjer kun ved behov, og håndteres av leverandør i henhold til gjeldende regelverk. Borettslaget benytter kameraovervåking i utvalgte fellesområder for å forebygge og oppklare hærverk, tyveri og uønskede hendelser.

All bruk av kameraovervåking skjer i samsvar med gjeldende personvernlovgivning. Overvåkede områder er merket.

Vedtatt i generalforsamling den 28.05.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ringveien Borettslag torsdag 28.05.2026 kl. 18:00 - Korvettveien 60 - Huset Vårt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Møteleder har ansvar for å styre tiden og rekkefølge på dem som skal få taletid. Vis stemmeseddel dersom du ønsker ordet.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Gert Holgersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Elin Frøitland

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Katrine Johansen John Andre Juklerød

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Oppmøte og antall stemmer samt fullmakter registreres digitalt i frammøteliste når andelseierne ankommer møte. Fullmakter leses opp for forsamlingen.

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 54

Antall fullmakter: 05

Totalt: 59

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent 58 stemmer for og 1 stemme mot

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering. Innvendig fra 1 person.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Informasjon fra Securicas, ettergodkjenning kameraovervåking

Securitas informere generelt.

Styret tar selvkritikk i denne saken, da det burde ha vært vedtatt i generalforsamling før styret monterte kamera. Bakgrunnen for styrets valg om å montere kamera, var vedtak på Generalforsamling i 2025, tilbakemeldinger fra beboere om ønske om kameraovervåking, diverse hærverk og innbrudd de siste årene, samt med tanke på ROP-boliger som kommunen planlegger å bygge i Voie Ringvei 60. Kostnaden er 4914,50kr pr mnd eks mva med biningstid på 5 år.

Generalforsamlingen avgjør om kameraovervåking er ønskelig.

Vedtak:

Kameraovervåking ble ettergodkjent. 56 stemmer for 3 stemmer mot

4.2 Vedtekt om kameraovervåkning i Ringveien Borettslag

Kameraanlegget driftes av ekstern leverandør, for tiden Securitas. Styret i borettslaget skal ikke ha direkte tilgang til kameraovervåking eller lagrede opptak, og driver ikke aktiv overvåking. Opptak lagres i 7-30 døgn.

Eventuell gjennomgang av opptak skjer kun ved behov, og håndteres av leverandør i henhold til gjeldende regelverk. Borettslaget benytter kameraovervåking i utvalgte fellesområder for å forebygge og oppklare hærverk, tyveri og uønskede hendelser.

All bruk av kameraovervåking skjer i samsvar med gjeldende personvernlovgivning. Overvåkede områder er merket.

Vedtak:

Vedtekten om kameraovervåkning godkjennes

4.3 Endring av vedtekt 8-1-1

Vedtekt 8-1-1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 4 medlemmer og 4 varamedlemmer. Det skal være en valgkomite som består av minst 2 medlemmer. Styreleder og styremedlemmer skal velges blant Borettslagets beboere.

Forslag til endring:

Vedtekt 8-1-1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og **minst** 4 medlemmer og 4 varamedlemmer. Det skal være en valgkomite som består av minst 2 medlemmer. Styreleder og styremedlemmer skal velges blant borettslagets beboere.

Vedtak:

Endring av vedtekten godkjennes 56 stemmer for, 3 stemmer mot

4.4 Endring av vedtekt 4.3

1) Garasje i garasjerekke i Skuteveien 2 (11 stk) og i Skuteveien 12 (22 stk) er underlagt andelseiers enerett og tilknyttet andelen, og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan garasjer leies ut og selges, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Øvrige parkeringsplasser er til felles bruk for andelseiere og besøkende.

2) Det er ikke tillatt å montere el-bil ladere i garasjene.

(3) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke garasjeplasser og hvilke garasjeplasser som leies ut og til hvem.

(4) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan søke styret om å disponere en parkeringsplass som er særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HCplass). Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres.

(5) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Borettslaget har satt opp 6 ladepunkter som andelseierne kan benytte.

(6) Krav om ladepunkt etter (5) må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.

Forslag til endring:

1) Garasje i garasjerekke i Skuteveien 2 (11 stk.) og i Skuteveien 12 (22 stk.) er underlagt andelseiers enerett, er tilknyttet andelen og følger med ved salg av andelen.

Med godkjenning fra styret kan garasjer leies ut til andelseiere og beboere i borettslaget. Garasjer kan selges separat, men kun til andelseiere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Øvrige parkeringsplasser er til felles bruk for andelseiere og besøkende.

(5) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Borettslaget har satt opp 10 ladepunkter som andelseierne kan benytte.

Vedtak:

Endring av vedtekten godkjennes

4.5 Informasjon om salg av tomt

Det vises til sak fra styret i generalforsamling 2025 " 5.2- salg av tomt "

Kristiansand Kommune informerer om utskilling av tomt.

Vedtak:

Informasjon tatt til orientering

4.6 Økning av honorar til varamedlemmer og valgkomiteen

Styret ønsker å doble årshonoraret til varamedlemmer og valgkomiteen samtidig ønsker vi at det skal være et møtehonorar på kr 250 for både varamedlemmer og medlemmer i valgkomiteen.

Vedtak:

Endringen godkjennes.

4.7 Styret ønsker å utrede muligheten for etablering av individuell nedbetaling av fellesgjeld

Styret ønsker å utrede muligheten for etablering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) i borettslaget. Formålet er å gi andelseierne mulighet til helt eller delvis å innfri sin andel av borettslagets fellesgjeld, i tråd med avtaleverk med långiver og forretningsfører.

En IN-ordning forutsetter normalt:

- at långiver godkjenner ordningen
- at forretningsfører kan administrere ordningen

- at borettslagets låneavtaler er tilpasset dette
- vedtak i generalforsamlingen.

Styret finner det hensiktsmessig å undersøke om borettslaget kan etablere en IN-ordning.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede etablering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) i borettslaget, herunder innhente nødvendige vurderinger fra forretningsfører, långiver og eventuelle juridiske rådgivere.

58 stemmer for 1 stemme mot .

4.8 Forslag om antall saker til generalforsamlingen

For å sikre en forsvarlig og effektiv gjennomføring av generalforsamlingen kan hver andelseier fremme inntil **5 ordinære saker** til behandling per generalforsamling.

Denne bestemmelsen foreslås for å sikre:

- en forsvarlig og effektiv gjennomføring av generalforsamlingen,
- tilstrekkelig saksforberedelse,
- rimelig møtevarighet,
- og likebehandling av andelseierne.

Et borettslag kan ikke ved vedtekter frata andelseiere deres lovfestede rett til å få saker behandlet på generalforsamlingen. Etter Stortinget sin lovgivning om borettslag har andelseiere rett til å få behandlet saker som er meldt innen fristen og som hører inn under generalforsamlingens kompetanse.

Det er imidlertid adgang til å fastsette ordens- og saksbehandlingsregler i vedtektene, så lenge disse:

- har saklig grunn,
- er forholdsmessige,
- og ikke i realiteten uthuler andelseiernes demokratiske rettigheter.

Forslaget er derfor utformet slik at:

- hver andelseier fortsatt sikres adgang til å fremme saker,
- viktige kontroll- og lovpålagte saker ikke kan avvises,
- og flere andelseiere fortsatt kan samle seg om forslag dersom saken har bred støtte.

Bestemmelsen bygger på alminnelige prinsipper om forsvarlig organisering og effektiv møtejennomføring innenfor rammene av borettslagslovgivningen og foreningsretten.

Vedtak:

Saken strykes.

5. Saker fra eiere

5.1 Forslag om å sette ut containere i borettslaget minst en gang årlig

Det registreres at det i søppelhuset kommer inn gamle møbler og annet søppel som ikke kan kastes i de beholdere vi nå har her. Vaktmester bruker tid på å rydde opp og kjøre søppel og skrot på fyllinga. I stedet for at vaktmesteren bruker tid på dette, foreslår en nå at det settes ut containere til å kaste søppel i som en ikke kan hive i grå dunk. Besparelsen i vaktmesters timeforbruk kan heller gå til leie av container.

Selv om en forsøker alternative løsninger, så faller en tilbake til at en del søppel havner i søppelhuset som ikke skal være der.

Mange borettslag har en slik ordning 1-2 ganger årlig. Det var også en grunn i sin tid til at det ble en ordning med en tilgjengelig container i borettslaget, nemlig at søppel ble liggende her og der i kjellerganger og andre steder det ikke skal være. Når en fjernet permanent tilgjengelig container for noen år siden, så ble det gitt beskjed fra vaktmester om at mengden søppel i grå dunker økte. Det betales for hver enkelt tømning av grå dunk.

Eksempel: årlig kostnad med container ca kr 50.000,-, fordelt på 198 leiligheter er kr. 252,52 per leilighet/året, per måned: kr 21,04.

Vedtak:

Styrets innstilling godkjennes: Styret går for container minst en gang i året. De blir plassert ut i forbindelse med dugnad.

57 stemmer for, 2 stemmer i mot.

5.2 Forslag/ønske varmepumper

Håper varmepumper kan utredes videre, det er kommet nye muligheter på markedet.

«Revolusjonerende balkongløsninger fra Balkongentreprenøren

Balkongentreprenøren har utviklet og patentert en løsning med integrert varmepumpe i innglassingssystemet – en estetisk løsning som både kommuner og styre i borettslag er positive til. Denne innovative varmepumpen kan løfte boligen din en energiklasse, noe som sikrer lavere energibruk enn tradisjonell strømooppvarming og reduserer kostnadene betydelig. Vår varmepumpe gir deg også et behagelig innneklima med jevn varme i hele hjemmet. Den bidrar til lavere energibruk og kostnader, samtidig som den forbedrer komforten året rundt. Velg Balkongentreprenøren for en elegant og energieffektiv balkongløsning som setter en ny standard for moderne boliger.»

Balkongentreprenøren.no

Vedtak:

Styret ser videre på dette på dette i forbindelse med varmekilde i boligene.

5.3 Forslag angående garasjerekkene i Ringveien borettslag

A) Angående de to garasjerekkene, informasjon og spørsmål: Garasjene – inntekter, utgifter og vedlikehold

Skuteveien 2 (11 garasjer) og Skuteveien 12 (22 garasjer)

Husleie for garasje i garasjerekke:

- 2011–2020: kr 150,- per måned
- Fra og med 2021: kr 180,- per måned

Inntekter

- Per måned (33 stk) Årlig Periode 4950594002011–20205940712802021–2024
Sum inntekt 2011–2024: **879 120**

Kostnader

2018 – Maling av garasjeporter

- Arbeid og maling:
Eiendomsservice AS, Otra malingfabrikk
 - 42 684,68
 - 5 618,2
 - 493,75
 - Sum: **48 796,63**

2019–2020 – Taksjekk (Protan taktekkerservice)

- Fordeling: 50 % blokketak / 50 % garasjer

ÅrKostnad201924 723202027 500Sum52 223Andel garasjer (50 %)26 111,5Tillegg 20212
925Sum garasjer29 036,50

2022–2024:

- Sørlandstak (tekking ved gjesteparkering): 118 750
- Blikkenslager (beslag og renner): 39 200
- VEF (råtne bord og takplater): 110 363,75
- Tetting av hull (mars 2024): 4 750

Sum utgifter 2011–2024:

350 896,88

Overskudd for garasjerekkene:

528 223,12

+ 1 års inntekt (2025): 71 280

Totalt: 599 503,12

Det er stort overskudd i forhold til inntekter og kostnader for begge garasjerekkene.

Vedlikehold – forslag

- Fjerning av buskas bak garasjene kan tas på dugnad
- Manglende vedlikehold:
 - Beising av begge garasjerekkene
 - Skifting av takbelegg på lengste rekke

Forslag til gjennomføring:

- Beising i 2026/2027
- Bytte av takbelegg i 2028

Vedtak:

Styrets innstilling: Styret godkjenner forslag A.

Vedrørende forslag B: Styret forvalter inntektene fra garasjeni egen sak i løpet av høsten 2026

3 stemte i mot styret forslag. 56 stemte for.

5.4 Forslag utvidelse av parkeingsplass ved Korvettveien 61

Det er redegjort for at gjennomført endring i reguleringsplanen tilsier at Ringveien borettslag når som helst kan gå i gang med planlegging og gjennomføring av utvidelse av parkeringsplassen ved Korvettveien 61. Som påpekt tidligere, så er det mulig å gjennomføre utvidelsen uten å måtte låne penger.

Imidlertid må en planlegge grundig og først av alt gå i gang med å få inn pristilbud.

Tidligere undersøkelser viser at en kan få til bedre parkeringsplass hvis en ser inn på andre mulige kostnader som kan komme i løpet av et kalenderår uten å måtte ta opp lån.

Henvendelse til entreprenører i god tid (lang tidshorisont) gir de mulighet for å koordinere mellom forskjellige oppdrag slik at borettslaget kan få gratis masse. Forslag kan være: Kaspar Strømme AS, Torgeir Åsland, Kartevoll AS, Hjalmar Aateigen AS i Bråvannskleiva.

I år 2020 var prisanslaget for parkeringsplassene ved Korvettveien 61 kr 250.000–300.000,-.

Parkeringsplasser er et gode som teller mye ved salg/kjøp av leilighet.

Hvis en får til flere parkeringsplasser ved Korvettveien 61, da vil det redusere belastningen på gjesteparkeringen og kanskje gi raskere tilgang til depositumsgarasjene i Skuteveien 3. Bedre tilgang på garasjer i Skuteveien 3 vil være et gode for de som bor i blokka.

Korvettveien 61 er den blokka som har dårligst tilgang på garasjer. Kunne en med det samme fått til 6–8 garasjer der? Hvis en får et kostnadsoverslag på dette og foretar en spørreundersøkelse i blokka så får en avklart om det er noen interesse for det. En kan antakelig gjøre det slik at det kan foretas loddtrekning hvis det er mange interesserte, og de som skal kjøpe garasje må betale den kontant.

Boligbyggelaget må få beskjed om de nye garasjene og registrere den på leiligheten og starte innkreving av garasjehusleie (for fremtidig vedlikehold). Garasjen følger leiligheten ved salg.

Det kan være en fordel å få gjennomført utvidelsen av parkeringsplassen før kommunen kommer på andre tanker om eiendommen.

Tegning utarbeidet av Søbo legges ved.

Vedtak:

Forslag til vedtak: Styret får inn pristilbud på å utvide parkeringsplassen ved Korvettveien 61, og legger en plan for å få utført arbeidet i sommerhalvåret. Pristilbud, planlegging og utførelse legges frem på neste ordinære generalforsamling til å kunne vedtak for andelseierne.

4 stemmer for forslagstillers forslag.

Styrets innstilling: Styret er interessert i å se videre på saken. Styret velger å prioritere vedlikehold og utbedring av bygningsmassen vi har i dag.

55 stemmer for Styrets innstilling

5.5 Sparing og renters rente, Nordea, forslag til generalforsamlingen i Ringveien borettslag

Eksempel under på sparing kr 41 600,-/måned, 4 % rente over 3 år.

Illustrasjon (fra side 1)

Beregning av sparing:

- Startbeløp: 0 kr
- Antall år: 3 år
- Rente per år: 4 %
- Fast månedlig sparebeløp: 41 600 kr

Sluttbeløp etter 3 år:

1 591 864 kr

(Skatteeffekt og inflasjon er ikke hensyntatt)

(Illustrasjonen på siden viser en sparekalkulator fra Nordea med disse verdiene og resultatet i blå boks nederst.)

Ved oppnådd kr 500.000,- vil det lønne seg å flytte pengene på en plasseringskonto med binding 6 måneder, straks ta ut rentene etter 6 måneder og legge til kapitalen og så på nytt plassere med binding 6 måneder og fortløpende hvert halvår vurdere hvor en sparer. En må se på om det lønner seg å binde pengene for 6 eller 12 måneder av gangen.

Når en plasserer pengene på bankkonto med bindingstid, da får en høyere rente enn ved høyrentekonto.

Hvis en i snitt sparer kr 210,- i måneden per andelseier, så vil en kunne sette av ca kr 41 600,- i måneden til sparing. Ved å plassere på høyrentekonto eller plasseringskonto i bank, så får en god drahjelp av rentesrenteeffekten.

23.09.2025 opplyste styret i Portalen at betaling av avdrag felleslånet var opphørt fom august 2025 av, pengene skal i stedet brukes til vedlikehold. Dermed blir nedbetaling av lånet forlenget med 3 år. På husleiegiroen skiftet linjen Avdrag felleslån til navn Vedlikehold, beløpet som betales er det samme.

Vedtak:

Forslag til vedtak: En starter å betale avdrag på felleslånet igjen, det utgjør kr 254,- i måneden for de største leilighetene. Det er ikke gunstig å forlenge nedbetaling av felleslånet med 3 år slik styret varslet 23.09.2025. I tillegg starter en sparing over 3 år til et vedlikeholdsfond, med snitt per andel kr 210,-/måneden. Styret påser å opprette høyrentekonto til sparingen og når ½ million er nådd, oppretter plasseringskonto på 6 måneder og etter 6 måneder straks få godskrevet rentene og plassert på nytt til høyest mulig rente og kontinuerlig vurdere hvert halvår på renter og plassering av pengene (hvilken bank). Sum økning blir da ca kr 210,-/mnd på husleiegiroen. Oppsparte midler brukes til litt større vedlikeholdsoppgaver straks 3 år er passert. Styret påser å hente inn pristilbud på viktige snarlige vedlikeholdsoppgaver og valg av leverandør foretas på en generalforsamling.

2 stemte for forslagstillers forslag

Styrets innstilling: Styret kommer ikke til å avslutte avdragsfrihet på lån og vil fortsette å spare til større vedlikehold/utbedringsmål. Styret skal til enhver tid sørge for en forsvarlig forvaltning av borettslagets økonomi, som er i tråd med Borettslagsloven.

57 stemmer for styrets innstilling

5.6 Ønske om informasjon om salgsverdi på leilighetene i 2 halvår

Det har i mange år blitt gitt ut informasjon om salgspriser på leilighetene i andre halvår; juli–desember. Dette er nyttig informasjon å få i begynnelsen av april måned når utkast til skattemelding kommer. Fortsatt er det en del andelseiere som har altfor høy formuesverdi oppført på leiligheten.

Med en slik tabell får en dokumentasjon som en kan henvise til når en retter opp formuesverdi på leiligheten i skattemeldingen.

Siste gangen vi fikk slik informasjon var våren 2025. Det minste styret kunne opplyse er tabellen over salgssum etter tidligere mønster. Så får den enkelte selv skaffe årsmelding fra Bosør på leiligheten og undersøke nærmere med Skatt sør om øvrig nødvendig informasjon.

Kopi fra utlevert skriv våren 2025 under: FORMUESVERDI BOLIG OG EIENDOM I SKATTEMELDINGEN FOR ÅR 2024

Formuesverdi kan ha noe å si for eiendomsskatt for borettslaget i tillegg til beskatning for den enkelte andelseier. Det er viktig å sjekke post bolig og eiendom nøye i skattemeldingen for 2024.

Oversikt over salg:

DatoAdresseEtasjeStørrelseRomSalgssumJuliSkuteveien 8F210542 370
000JuliKorvettveien 61AU10741 990 000JuliSkuteveien 3E29431 970
000SeptemberSkuteveien 8E210542 280 000NovemberSkuteveien 8C38321 700
000DesemberSkuteveien 3F38831 958 900DesemberSkuteveien 3E29432 180 000

Salgssum er uten fellesgjeld, den er på ca. 200.000,-

I 2024 ble det solgt 7 leiligheter i andre halvår, se tabellen over for priser. Andre halvår er det vi kan henvise til skattemessig, se tabellen.

Hvis formuesverdi overstiger 25 % av boligens markedsverdi, da har du krav på å få formuesverdien satt ned (primærbolig). Skatteetaten retter ikke denne verdien av eget tiltak.

Vedtak:

Forslag til vedtak: Det utgis informasjon om salgspris på leilighetene juli- desember 2026 i månedsskiftet mars/april 2027, og den skal være tilgjengelig for samtlige andelseiere.

5 stemmer for dette forslagstillers forslag

Styrets innstilling: Styret er normalt ikke forpliktet til å sende ut salgsverdi eller formuesverdi på leiligheter til beboere. Dette er i utgangspunktet personlige forhold knyttet til den enkelte bolig/eier. Informasjon om salgsverdi kan lett finnes på Finn.no eller Eiendomspriser.no.

54 stemmer for styrets forslag

5.7 Forslag spørrendersøkelse vedlikehold balkonger

Det nærmer seg at de utbygde balkongene blir 20 år gamle. Følgelig bør det snarest iverksettes gjennomgang av tilstanden. Jeg foreslår at en foretar en spørreundersøkelse blant andelseierne slik at en får avdekket feil/problemer med balkongene, det menes her spesielt den påbygde delen av balkongene.

Det nevnes særlig:

- a) Problemer med vannlekkasje inn på balkongene når skyvedørene er lukket
- b) Problemer med å skyve på skyvedørene på grunn av problemer med (slite)delene på undersiden av skyvedørene, samt manglende «sliss» i skyvefeltet
- c) Lekk takrennene i 3 etasje
- d) Skjev takgesims
- e) Knekk i glass
- f) Problemer med låsemekanisme på balkongen i 1 etasje og underetasjene (det er ikke lovlig med lås i høyere etasjer)
- g) Problemer med rullegardiner på balkonger med rullegardiner
- h) I 3 etasje kan det være rust i netting i taket pga luftkanal fra inngangssiden til balkongsiden
- i) Få inn kommentarer/spørsmål om eventuelle andre problemer på balkongene

Viktig at andelseier tar bilde av steder der det gjentatte ganger lekker inn vann eller er andre synlige problemer.

Informasjon:

Det er uheldig at vann spruter inn på dekket på balkongen og fukter det opp for kanskje lengre perioder, særlig i høsthalvåret. Fukt setter seg i konstruksjonen. Møbler og andre saker på balkongen kan bli skadet av vann og fukt.

Ved lekkasje i leiligheter i 3 etasje, der vil vannet komme inn fra øverste tak, i en del tilfeller i overgang «gammelt til nytt» tak. Rustvann kan også komme ned på utvendig

gelender og inn mot skyvefelt. For lekkasjer i 3 etasje vil en dyktig blikkenslager vanligvis kunne utbedre.

Lekkasjer på balkongene i underetasjen, 1 og 2 etasje er vanligvis mer krevende å finne ut av.

Det er rør som leder ned vann fra etasjene over, det kommer inn i rillene som skyvedørene skyves på. I rillene er det hull og sliss som leder vann inn og nedover i skroget. Systemet er eget for Balco og kalles CleanLine. Balco har tilsynelatende med årene funnet ut av flere svakheter i dette systemet (og andre steder i skroget bak aluminiumsplatene) etter hvert som de har hatt prosjekter i boligblokker rundt omkring.

Balco har i noen tilfeller måttet komme flere ganger til samme sted før de omsider har funnet alle feilene i konstruksjonen. Eksempler på dette er blant annet fra leiligheter i første etasje der en i vårhalvåret 2024 hadde stillas slik at de fikk tilgang til å ta ned aluminiumsplater mellom første og andre etasje for å undersøke bakenfor. Imidlertid ser det ut til at de da omsider fikk løst lekkasjeproblemene.

Lekkasjer inn i leilighet i underetasje, første og andre etasje kan være krevende å finne ut av. Vann kan komme inn fra mange steder i skroget over og på skrått nedover.

Noen ganger kan det være til hjelp at en tar en vannslange og spruter på vann fra utsiden av balkongene og deretter ser om det kommer inn vann og hvor.

Påbygging til innglassede balkonger startet i 2005 og var veldig krevende med store forsinkelser. Kari M. Røed som var styreleder, var i rettssak med Balco i to dager. Resultatet var en større utbetaling fra Balco som etter en del år med rente og rentes rente kom opp i over 7 millioner. Pengene ble brukt til rørfornyning.

Videre historikk

Det ble reklamert i 2015 på grunn av at aluminiumsplater falt ned fra veggene, og innfesting var for dårlig. Advokat ble kontaktet, og Balco utbedret innfesting gratis. Garantien ble i 2016 forlenget med 5 år.

Flere lekkasjesaker har vært behandlet i styret over tid, og det har vært utfordringer med å få Balco til å følge opp raskt. Det er også dokumentert omfattende kommunikasjon og oppfølging i 2024 knyttet til lekkasjeproblemer.

Forslag til spørreundersøkelse :

SPØRRESKJEMA (til beboerne)

Ringveien borettslag – spørreskjema angående vedlikehold balkongene
(Sett kryss i JA eller NEI)

a) Problemer med vannlekkasje inn på balkongene når skyvedørene er lukket

JA NEI

Hvor: høyre side / midt på / venstre side av balkongen

b) Problemer med å skyve på skyvedørene (slitedeler / manglende «plastsliiss»)

JA NEI

c) Lekk takrenne i 3 etasje

JA NEI

d) Skjev takgesims (3 etasje)

JA NEI

e) Knekk i glass

JA NEI

f) Problemer med låsemekanisme (1 etasje og underetasjer)

JA NEI

g) Problemer med rullegardiner
JA NEI

h) Rust i netting i tak (3 etasje, luftkanal) – behov for utskifting?
JA NEI

i) Kommentarer / andre problemer:

Nærmere forklaring:

Adresse / leilighet / etasje / side:

Underskrift:

Vedtak:

Forslag til vedtak: Det gjennomføres en systematisk spørreundersøkelse angående balkongene slik det er skissert i forslaget. Punktene a–i besvares skriftlig av andelseierne, og styret påser å få svar fra samtlige. Det påses at autoriserte håndverkere brukes til utbedring av lekkasjer og andre feil/problemer på balkongene, da dette er et krav i bygnings forskriften. Bosørs tekniske avdeling konsulteres angående vedlikeholdet, de har mange års erfaring med balkonger bygd av Balco.

2 stemmer for dette forslaget

Styrets innstilling: Styret sender ut en spørreundersøkelse, og de andelseiere som ønsker å svare gjør det. Styret vet godt at autoriserte håndverkere skal brukes til å utføre arbeid i borettslaget, men styret kan foreta en befaring og en vurdering i forkant før man eventuelt går videre med saken.

57 stemmer for styrets innstilling.

5.8 Krav om redegjørelse fra styret om ulovlig fremleie/ bruksoverlating

Vedtak:

Styret avstår fra å legge saken fram for Generalforsamlingen da den anses som brudd på taushetsplikten og personvern. Det vises til Borettslagsloven § 13.1. Styremedlemmer er bundet av taushetsplikten. Taushetsplikten gjelder også etter at styrevervet er avsluttet.

Styret forholder seg til generalforsamlingens innstilling i 2025.

Forslagsstiller frafaller saken.

5.9 Kameraovervåking Ringveien Borettslag

KAMERAOVERVÅKING I RINGVEIEN BORETTSLAG forslag til generalforsamlingen vår 2026

Det har våren 2026 kommet kameraovervåking flere steder i borettslaget. Et slikt tiltak skal vedtas på en generalforsamling med 2/3 flertall, samt vedtektsfestes. Saken har ikke vært oppe på generalforsamling og tiltaket er dermed ikke lovlig. Datatilsynet har mye informasjon om saken liggende ute på nettet, både i forhold til arbeidstakere og i forhold til å montere kameraovervåking i borettslag. OBOS har også lagt ut nyttig informasjon. De skriver at det skal skiltes slik at en kan unngå å bli filmet.

En må huske på at borettslagets område og søppelhusene også er en arbeidsplass, de som arbeider for borettslaget skal slippe å bli filmet på jobb. Det er ikke gitt informasjon til andelseiere/beboere i forkant av montering av kamera.

Det er enkelt å finne informasjon om kameraovervåking på internett og det legges inn henvisninger nederst.

Det noteres at styret har kommentert saken i portalen 27.04.2026. Det er ikke tatt inn konkrete eksempler på episoder på hærverk og innbrudd i borettslagets områder. Er slike forhold politianmeldt? Har borettslaget anmeldt slike saker de siste par årene? Hva er statistikk de siste par år på anmeldte hærverk, innbrudd og innbruddsforsøk fra politiet? Hvis det ikke foreligger anmeldelser, så kan politiet forledes til å tro at det er svært lite av slike problemer. Hvis folk er flinke til å anmelde, da vil politiet se det i statistikken og kanskje patruljere litt oftere. Det er en fordel at politiet patruljerer jevnlig på våre områder.

Spørsmål om kameraovervåking var oppe på generalforsamlingen i mai 2024, saken ble ikke vedtatt.

Styret har valgt å behandle saken om kameraovervåking i motsatt rekkefølge, de «graver først» og forventer å få godkjenning av andelseierne i ettertid. Hvis andelseierne vedtar dette med 2/3 flertall, så er det det samme som å si at styret kan foreta seg hva som helst, de vil uansett få «syndsforlatelse» i ettertid.

Forslag til vedtak: Samtlige kamera fjernes snarest mulig og før fellesferien. Kostnad innkjøp og driftsavtale dokumenteres. Det redegjøres for hvilke leverandører som er forspurt.

Datatilsynet:

Kameraovervåking på arbeidsplassen | Datatilsynet
Kameraovervåking - hva er lov? | Datatilsynet
Klage til Datatilsynet | Datatilsynet

OBOS:

Er det lov med kameraovervåking? | OBOS

Vedtak:

Forslagsstiller frafaller saken

5.10 Forslag til endring i vedtektene i kapittel 5 om vedlikehold

A) Forslag angående vedtektene om vedlikehold 5-1 (2);

Kopi av gjeldende vedtekter under;

Redegjørelse 5-1 (2):

Første setning er for omfattende, i praksis sies det at styret kan nekte en andelseier å bruke bygningsforsikringen. Samtlige andelseiere er med på å betale inn til bygningsforsikringen via husleiegiroen/felleskostnadene. Det er ikke korrekt at en andelseier skal nektes tilgang til bruk av en forsikring en selv er med på å betale inn til. Formuleringen er for upresis og må fjernes. Andre setning er å finne i punkt 5-3 (3) altså dobbelt opp i vedtektene. Se eget forslag om oppdatering av 5-3 (3).

Forslag til vedtak:

Hele punkt 5-1 (2) fjernes i vedtektene og nummerering oppdateres. (3) blir (2) osv.

Forslagsstiller:

Inger Marie Stenvik

B) FORSLAG OM TILFØYELSE I VEDTEKTENE 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

Forslag til vedtak:

Det foreslås å fjerne 5-1 (2) helt, bevare 5-3 (3) og oppdatere i 5-3 med nytt punkt (5) slik:

(5) Ved forsikringssak for borettslaget: Vesentlig mislighold av andelseier kan medføre at

denne må betale/refundere egenandelen som borettslaget har betalt til forsikringen, eksempelvis på grunn av bruk av utdatert oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og vaskemaskin.

Kopi fra gjeldende vedtekter:

Redegjørelse:

Å bytte ut en varmtvannsbereder vil for eksempel som oftest være rimeligere enn å betale egenandelen til forsikringen (kr 12.000,-). Hvis styret får inn priser på bytte av 120 og 200 liters varmtvannsberedere og med vannstopper og offentliggjør dette i informasjonsskriv, da vil det greit henstille til og påminne andelseierne til å foreta vedlikehold/utskifting av beredere. Utskifting vil sannsynligvis redusere antall forsikringssaker.

I forsikringsvilkårene er det dekning for at forsikringsselskapet tar ansvar for renovering etter vannlekkasje fra oppvaskmaskin, vaskemaskin og varmtvannsbereder. Styret i borettslaget kan ikke via vedtektene kreve at etter en vannlekkasje fra eksempelvis varmtvannsbereder, så skal andelseier på egen bekostning utbedre vannskade i egen leilighet og i naboers leilighet (følgeskade). I enkelte tilfeller vil dette komme opp i kostnad på flere hundretusen kroner som andelseier må betale av egen lomme.

Forslagsstiller:

Inger Marie Stenvik

C) FORSLAG ANGÅENDE VEDTEKTENE 5-1 (11) Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Kopi av gjeldende vedtekt under;

Forslag til vedtak:

Første og andre setning strykes. Ny tekst tas inn og følgende registreres som hele (11):

Nærmere om varmtvannsbereder: Andelseier plikter å vedlikeholde varmtvannsberedere og skifte de ut når anbefalt brukstid er utløpt. Varmtvannsbereder skal ved utskifting plasseres i vaskerom i de leiligheter som har vaskerom. I leiligheter uten vaskerom skal bereder ved utskifting plasseres på bad av hensyn til avløpet i gulvet, alternativt i kjøkkeninnredning med et kar under og montert med vannstopper.

Hvis forsikringssak oppstår på grunn av lekkasje fra bereder, da må det undersøkes om det har skjedd før garantitiden er utløpt slik at rørlegger som hadde montasjen kan kontaktes. Er bereder eldre enn 20 år, da kan styret etter nærmere vurdering viderefakturere forsikringens egenandel til andelseier.

Redegjørelse:

If forsikring antyder levetid for varmtvannsbereder til 15–20 år. En kan også på internett finne referanse til at Sintef anbefaler maksimal brukstid på 20 år. Det er for strengt å kreve utskifting etter 15 år, særlig for andelseiere som har berederen stående på vaskerom (det er der sluk i gulvet). Garantitid innertank beredere er: Ctc 5 år, Oso 10 år og Høiax 12 år. Bygningsforsikringen har dekning for skade ved vannlekkasje fra varmtvannsbereder.

Forslagsstiller:

Inger Marie Stenvik

D) FORSLAG ANGÅENDE VEDTEKTENE 5-1 (12); oppdateringer om andelseiers vedlikeholdsplikt (bad/våtrom)

Kopi under av gjeldende vedtekt;

Redegjørelse:

Siste setningen i første avsnitt er svært uheldig: Ved oppussing av våtrom kreves det at firmaet er en godkjent våtromsbedrift av Fagrådet for våtrom (bad og vaskerom).

Det er få rørleggere som er medlem av Fagrådet for våtrom i byen, det er bare 3–4. Et søk på rørlegger på 1881 viser 141 rørleggere i byen. Det er åpenbart langt flere enn bare 4 rørleggere i vår by som er kvalifisert til å skifte sluk og renovere et bad/våtrom.

Setningen må fjernes, en kan i stedet føye til: Rørleggerfirmaet må ha godkjenning for ansvarsrett av Direktoratet for byggkvalitet for prosjektering og utføring av sanitærinstallasjoner.

Betydning:

Direktoratet for byggkvalitet er et statlig organ som forvalter det byggtekniske regelverket. For å få godkjenning må firmaets ledelse dokumentere relevant utdanning og praksis.

Det er et poeng i å være klar over garantitid for varmtvannsberedere (innertankene): CTC 5 år, Oso 10 år og Høiax 12 år. Hvis en bereder begynner å lekke, da må en undersøke om garantitiden er utløpt eller ikke. Er garantitiden ikke utløpt, da må rørlegger som installerte berederen kontaktes når det oppstår skade på grunn av lekkasje.

På bad og vaskerom er det i gulvet støpt inne et avløpsrør fra vask/vaskekar som går hen til sluken. Det «ene utløser det andre» i forhold til utskifting og for å få en trygg løsning må både sluk og avløpsrør skiftes samtidig.

Forslag til vedtak:

Punkt (12) må oppdateres en del. Forslag til helt nytt punkt (12):

De som pusser opp bad eller vaskerom og bytter sluk og avløpsrør til vask/servant, kan gis refusjon av utgiftene på inntil kr 7999,- (per januar 2026) per bytte av sluk og avløpsrør som har vært støpt inne i gulvet. Beløpet oppjusteres måned for måned etter SSB indeks; Bustadblokk, i alt og spesifisert for rørleggerarbeider.

Byggekostnadskalkulator – SSB <https://www.ssb.no/kalkulatorer/bkibol-kalkulator>

Arbeidet må være utført av autorisert rørlegger og dokumenteres med kopi av faktura som er påført organisasjonsnummer.

Ved oppussing av våtrom kreves det at firmaet som utfører renoveringen har godkjenning for ansvarsrett av Direktoratet for byggkvalitet for prosjektering og utføring av sanitærinstallasjoner. Det rådes til å ta vare på faktura for utskifting av varmtvannsbereder (på grunn av lang garantitid).

Naboer varsles om oppstart av renoveringsarbeidet.

Andelseier må påse at rørleggerfirma tar ansvar for utbedring hvis det meisles igjennom i gulvet ned til eventuell nabo under (eller kjellerareal).

Arbeid med skifte av rør, sluk, membran, ventilasjon og/eller elektriske installasjoner skal alltid utføres av autorisert firma, og det tillates ikke egeninnsats på denne type arbeid. Våtromsnormen må følges. Arbeidet må kunne dokumenteres med faktura. (Siste del foreslås å beholdes som før).

Forslagsstiller:

Inger Marie Stenvik

Vedtak:

Styrets innstillinger: Vedtektene forblir uendret.

Generalforsamlingen gikk for styrets innstilling Det var ikke 2/3 dels flertall for endring av vedtektene.

5.11 Bruksoverlating, kapittel 4-2 i vedtektene til Ringveien borettslag, del 1

Redegjørelse:

Ved søknad om bruksoverlating er det et lovlighetskrav at søknad om bruksoverlating styrebehandles og protokollføres. Stilltiende godkjenninger kan for eksempel medføre vanskeligheter med å ordne opp i leieforhold som blir problematisk for naboene (stadige brudd på husordensreglene, festbråk o.l.). Det må også kunne dokumenteres at styret behandler like situasjoner/begrunnelser likt. Protokollføring av søknader om bruksoverlating/fremleie er svært viktig og må kunne dokumenteres i styreprotokollene.

Prinsippet i borettslag er brukereie og det gjelder alle borettslag. Borettslagsloven er ufravikelig på dette området med noen få unntak nevnt i loven. Et borettslag kan ikke vedtektsfeste at styret står helt fritt til å godkjenne eller nekte fremleie/bruksoverlating slik vi har i punkt 5 i kapittelet om bruksoverlating. Nærmere informasjon er å finne på internett på Lovdata, borettslagsloven kapittel 5. Unntak nevnt i loven er å finne i de øvrige punktene i vedtektene, de er avskrift av loven.

Forslag til vedtak:

punkt (5) fjernes fra vedtektene og nummerering oppdateres. I de tilfeller der styret har brukt (5) som grunnlag for styrevedtak, der må vedtakene oppheves og aktuelle andelseiere må gis skriftlig beskjed.

Fra vedtektene:

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år 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.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- 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 ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli 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.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

(7) Borettslaget kan kreve kostnader ved behandling av søknad om bruksoverlating og oppfølging av bruksoverlatingen dekket av andelseier.

Vedtak:

Styrets innstilling:

A: Vedtekten blir stående

B: Styret har oversikten i portalen til enhver tid. Vedtekten blir stående.

C: Borettslaget har i dagens vedtekt 6 ladepunkter som har økt til 10 og kan videre økes. Vedtekt oppdateres.

Generalforsamlingen gikk for styrets innstilling Det var ikke 2/3 dels flertall for endring av vectektene.

5.12 Forslag til endring i vedtekter om parkering og garasjer i Ringveien Borettslag vår 2026

a) Om Garasjene og Parkeringsplasser 4-3 (1)

Redegjørelse:

Teksten er noe misvisende og mangelfull. En kan være beboer uten å være andelseier. Informasjon om vedlikehold er ikke tatt med, mangeårig praksis tas inn. Det er mangel på parkeringsplasser, det bør stå at utleie av garasje er til andelseiere i borettslaget. Det er andelseierne som er de juridiske personene i et utleieforhold internt i borettslaget og de skal ha det formelle leieansvaret (utleier/leietaker). Opprinnelig var garasjerekken et eget garasjelag, men det ble for mange år siden «tatt inn» i borettslaget.

Forslag til vedtak, gammel tekst fjernes, helt ny tekst under vedtas:

Garasje i garasjerekke i Skuteveien 2 (11 stk) og i Skuteveien 12 (22 stk) er underlagt andelseiers enerett og tilknyttet andelen, og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan garasjer selges, men i så fall bare til andelseiere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Ved salg av garasje overføres husleien for denne til ny andelseier. En andelseier kan bare eie en garasje.

En garasje kan bare leies ut til andelseiere i borettslaget. Øvrige parkeringsplasser er til felles bruk for andelseiere, beboere og besøkende. Vedlikehold av garasjerekken i Skuteveien 2 og i Skuteveien 12; borettslaget vedlikeholder tak og kledning, andelseier vedlikeholder port.

b) Forslag om oppdatering vedtekt om parkering/garasjer 4-3 (3)

Redegjørelse:

Formuleringer er utydelige. En andelseier har ansvaret for garasjen som hører til leiligheten. Hvis garasjen for eksempel ikke blir tatt ordentlig vare på, da må styret kontakte andelseieren, ikke en eventuell leietaker. Siste del av setningen må endres.

Forslag til vedtak, gammel tekst fjernes, helt nytt punkt (3) oppdateres og vedtas:

Styret/forretningsfører skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke garasjer. Styret/forretningsfører skal holde oversikt over hvem som leier depositumsgarasjer av borettslaget (23 garasjer i Skuteveien 3).

c) Forslag om oppdatering 4-3 (5) OG (6) om lading Elbil

Redegjørelse:

Lov om borettslag § 5-11, se siste setning. Borettslaget har ingen ordning med reserverte parkeringsplasser, dermed er det andre ledd som gjelder hos oss. Punkt (6) må fjernes, er utydelig å forstå, borettslagsloven må uansett følges.

Forslag til vedtak:

I (5) kan en oppdatere antall på grunn av nye ladepunkter ved Korvettveien 61 og ved Skuteveien 6/8 Punkt (6) fjernes.

Fra borettslagsloven:

§ 5-11 a. Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

Ein andelseigar som disponerer eigen parkeringsplass på eigedomen til burettslaget, har med samtykke frå styret rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan berre nektast om det ligg føre ein sakleg grunn til det.

Ein andelseigar som har rett til å parkere på eigedomen til burettslaget, men utan å disponere ein eigen plass, kan krevje at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkome kravet med mindre det ligg føre ein sakleg grunn til å nekte. Styret avgjer kvar ladepunktet skal setjast opp.

Vedtak:

Generalforsamlingen gikk for styrets innstilling Det var ikke 2/3 dels flertall for endring av vedtektene.

5.13 Forslag om ny blokk i ringveien borettslag – prioritert for andelseiere over 55 år

Mange av tidligere eldre andelseiere i vårt borettslag har solgt leilighetene når helsen begynte å svikte. Det er vanskelig å få til heis i våre trappehus og kjøkken og bad er små i våre leiligheter. Med 28 inngangspartier vil det i tilfelle bli svært dyrt å installere heiser.

Jeg foreslår at en kontakter Bosør teknisk avdeling med tanke på å få utredet nærmere mulighet for å få bygget en mindre boligblokk på egen eid tomt i enden av Skuteveien 6a. Jeg tenker 3-roms leiligheter med heis i bygget og rommelige bad og kjøkken og i hele leiligheten brede dører tilpasset en bevegelseshemmet person. Kan en få til en terrasseblokk med solcellepaneler for eksempel?

Det må vedtektsfestet ekstra forkjøpsrett for egne beboere over 55 år. Det vil kunne bli et godt tilbud for egne andelseiere som begynner å bli eldre, men som liker seg i vårt område. Kommunen vil ha færrest mulig sykehjemsplasser og ønsker at de eldre bor hjemme lengst mulig. Ved å bygge noen leiligheter godt tilpasset eldre personer med dårlig helse, så sikrer en at våre egne kan fortsette å bo i borettslaget i godt tilpassede leiligheter.

Bosør må også veilede angående kostnader ved bygging og inntekter ved salg. Hvis en klarer å selge ut leilighetene med fortjeneste, så må en få til en ordning slik at en unngår beskatning.

Det er et omfattende prosjekt, men ved god veiledning skal det kunne gå an å få til. Kopi av kart er lagt ved.

Vedtak:

Styrets innstilling: Styret tar ikke stilling til denne saken da tomtene er regulert for grøntarealer og eies av kommunen.

5.14 Krav om redegjørelse om fast eiendom i Ringveien Borettslag

Det er satt opp grensepåler rundt omkring i borettslaget våren 2026. Det går rykter om at styret har overført fast eiendom til borettslaget over til kommunen.

Ifølge borettslagsloven skal salg av fast eiendom opp på generalforsamling og vedtas med 2/3 flertall før styret kan signere på salg/overdragelse. Det har ikke vært noen ekstraordinær generalforsamling om dette det siste året. Heller ikke har det vært noe beboermøte om vår faste eiendom.

Andelseiere i borettslaget går rundt og snakker om hva som foregår med tomtene våre, rykter svirrer.

På generalforsamlingen 27.05.2025 kom det opp spørsmål om tomten over veien i enden av Skuteveien 6, gårds/bruksnummer 4204/11/570. Det ble vedtatt at en nabo bosatt i Skuteveien 25 kunne få kjøpt noe av denne tomten. Det ser ikke ut til at noe skjer med tomten, og det er ikke iverksatt noe arbeid der. Videre er det protokollført et forslag om å utrede andre alternativer angående tomten, for eksempel omregulering til bolig. Det ble

vedtatt å ikke undersøke dette nærmere, men at styret fikk fullmakt av generalforsamlingen for å utrede og selge tomten.

Jeg synes dette var et dårlig begrunnet vedtak, en må ha kyndige folk til å se på tomten og slik få en uttalelse på om det er mulig å bygge der uten at kostnadene blir uhensiktsmessig høye. En slik redegjørelse var ikke utlevert til generalforsamlingen, og vedtaket ble fattet uten sakkyndig utredning/innhenting av data.

Styret må forklare om og hva de har foretatt seg angående eiendommene våre og hvorfor det har unnlatt å informere andelseierne. Kartskisse over gnr/bnr 4204/11/570 legges ved nederst.

Vedtak:

Styret har redegjort for dette

5.15 Forslag om vedtektsendring om ekstraordinær generalforsamling 9-2-9-5

FORSLAG OM VEDTEKSENDRING OM EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 9-2 (2)Punkt i vedtektene om ekstraordinær generalforsamling 9-2 (2);Redegjørelse: Siste setning i (2) er for omfattende: «Saker som fremmes av andelseiere til ekstraordinær generalforsamling må være av vesentlig betydning og være grundig begrunnet, eventuelt dokumentert».Her sies det at andelseierne skal ha et mye strengere krav enn styret til hva som kan fremmes på ekstraordinær generalforsamling. Dette tillegget er et krav til andelseiere som er strengere enn lov om borettslag og kan følgelig ikke stå oppført. Styret kan heller ikke bestemme hvilke saker som kan fremmes.Borettslagsloven er ufravikelig på dette og det kan ikke vedtektsfestes andre krav til ekstraordinær generalforsamling enn det som fremgår i loven. Denne feilaktige setningen i vedtektene må fjernes.Forslag til vedtak i vedtektene 9-2 (2): Siste setning fjernesKopi fra vedtektene:9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.(2) Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen representerer minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.Saker som fremmes av andelseiere til ekstraordinær generalforsamling må være av vesentlig betydning og være grundig begrunnet, eventuelt dokumentert.(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltakelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.Borettslagsloven har ingen spesifiseringer angående hva som kan tas opp på en generalforsamling/ekstraordinær generalforsamling. Under kopi av § 7-4 i borettslagsloven.Forslagsstiller: Inger Marie StenvikFORSLAG ENDRING AV VEDTEKTENE PUNKT 9-5Kopi av vedtektene 9-5:9-5 Behandling av tidligere avgjorte sakerSaker som allerede er behandlet og avgjort på generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling kan ikke fremmes på nytt for det følgende årets generalforsamling, med mindre det foreligger:Vesentlige nye opplysninger som kan påvirke vurderingen av saken,Endringer i lovgivning, vedtekter eller rammebetingelser som har direkte betydning for saken, ellerAnmodning fra minst 1/3 av stemmeberettigede andelseiere.Redegjørelse:Det er en demokratisk rettighet for en andelseier å få sine forslag fremmet på en generalforsamling. Det fremstår som underlig at styret skal ha fullmakt til å avvise en sak som andelseierne ønsker tatt opp på en ekstraordinær generalforsamling.Krav til underskrifter fra andelseiere er økt fra 20 til 66 i 2025 når det gjelder å kunne kreve en sak behandlet på en ekstraordinær generalforsamling. Styret redegjorde ikke på generalforsamlingen om dette nye punktet i vedtektene.En foreslår å gå tilbake til å holde seg til standard regler i borettslagsloven § 7-5 (1) og gå bort fra alternativ ordning i § 7-11 i borettslagsloven. I tillegg må bestemmelser om ekstraordinær generalforsamling i vedtektene samsvare internt i vedtektene, punkt 9-2 (2) sier at det kreves 10% av andelseierne til å skrive under på krav om ekstraordinær generalforsamling. Ringveien borettslag har 198 leiligheter.Borettslagsloven:§ 7-5 Ekstraordinær generalforsamling(1) Ekstraordinær generalforsamling skal holdast når styret finn det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseigarar som til saman har

minst ein tiandedel av røystene, krev det og samtidig seier kva saker dei ønskjer skal takast opp.Forslag til vedtak: punkt 9-5 fjernes fra vedtektene og nummerering oppdateres (9.6 blir 9.5 osv).Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

Vedtak:

Styrets innstilling: Vedtektene 9-2 og 9-5 består som de er, da med henvisning til Borettslagsloven.

Generalforsamlingen gikk for styrets innstilling Det var ikke 2/3 dels flertall for endring av vedtektene.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Fast års honorar:

- Styreleder 69.653.-
- Nestleder og sekretær 34.826.-
- Styremedlemmer 19.311.-
- Varamedlemmer 1160.-

Møtegodtgjørelse pr. møte:

- Styreleder og sekretær 850.-
- Øvrige styremedlemmer 650.-

Valgkomiteensmedlemmer har hatt 3 møter.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 313428

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

NN ble valgt til styreleder for to år.

Alternativet:

Styreleder er ikke på valg i år, Jarle Frajdenrajch har ett år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

John André Juklerød, Skuteveien 8 D
Mette Røyrås, Korvettveien 61 H

Som styremedlem foreslås:

Janet Lindland , Skuteveien 6 D, Representant for Skuteveien 8 (tar over for John André Juklerød)
Laila Kristensen Korvettveien 61A (tar over for Mette Røyrås)

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Janet Lindland , Skuteveien 6 D, Representant for Skuteveien 8 (2år)
Laila Kristensen Korvettveien 61A (2år)

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

Noella Perry Skuteveien 6A (1år)
Elin Frøitland Skuteveien 3E (1år)
Ellen Frick Skuteveien 3 C(1år)
Janet Lindland , Skuteveien 6 D, Repr for Skuteveien 8 (2 år)
Laila Kristensen Korvettveien 61A (2år)

7.3 Valg av varamedlemmer

Følgende Varamedlemmer er på valg:

Heidi Lien Hagen, Skuteveien 6 B
Thomas Jakobsen, Skuteveien 8 D
Olaf Theodor Messel Skuteveien 3 C
Uno Karlsen Korvettveien 61 E

Som varamedlem for ett år foreslås:

John André Juklerød, Skuteveien 8 D (tar over for Thomas Jakobsen

Resterende varamedlemmer stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt for et år:

Heidi Lien Hagen, Skuteveien 6 B
John André Juklerød, Skuteveien 8 D
Olaf Theodor Messel Skuteveien 3 C
Uno Karlsen Korvettveien 61E

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Til valgkomité foreslås den sittende valgkomitéen med en endring i korvettveien:

Tom Hjeltnes (Leder) - Skuteveien 8 A
Mette Røyrås - Korvettveien 61 F (endring)
Jan Tore Flottorp - Skuteveien 3 C
Jorunn Foss - Skuteveien 6 F

Mette Røyrås tar over for Laila Kristensen.

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt:

Tom Hjeltnes (Leder) - Skuteveien 8 A
Mette Røyrås - Korvettveien 61 F
Jan Tore Flottorp - Skuteveien 3 C
Jorunn Foss - Skuteveien 6 F

Protokoll for Ringveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gert Holgersen (sign.)	02.06.2026
Sekretær	Elin Frøitland (sign.)	02.06.2026
Protokollvitne	John Andre Juklerød (sign.)	02.06.2026
Protokollvitne	Katrine Johansen (sign.)	02.06.2026

Ringveien Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Torsdag 28.05.2026 kl. 18:00

Sted: Korvettveien 60 - Huset Vårt

**Hilsen styret i
Ringveien Borettslag.**



Innkalling til ordinær generalforsamling i Ringveien Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 28.05.2026, kl. 18:00

Sted: Korvettveien 60 - Huset Vårt.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på generalforsamlingen. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på generalforsamlingen.

1. Konstituering

Styret ønsker dere alle hjertelig velkommen til generalforsamlingen hvor det vil bli servert snitter, kake, brus, samt kaffe og Baileys.

Vel møtt.

Mvh
Styret

1.1 Valg av møteleder

Møteleder har ansvar for å styre tiden og rekkefølge på dem som skal få taletid. Vis stemmeseddel dersom du ønsker ordet.

Forslag til vedtak: Gert Holgersen velges som møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Elin Frøitland velges som protokollfører.

1.3 Valg av protokollvitne

To beboere velges i salen til å signere protokollen og å være tellekorps.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Oppmøte og antall stemmer samt fullmakter registreres digitalt i frammøteliste når andelseierne ankommer møte. Fullmakter leses opp for forsamlingen.

Forslag til vedtak: Fullmakter godkjennes.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

4.1 Informasjon fra Securitas, ettergodkjenning kameraovervåking

Securitas informere generelt.

Styret tar selvkritikk i denne saken, da det burde ha vært vedtatt i generalforsamling før styret monterte kamera. Bakgrunnen for styrets valg om å montere kamera, var vedtak på Generalforsamling i 2025, tilbakemeldinger fra beboere om ønske om kameraovervåking, diverse hærverk og innbrudd de siste årene, samt med tanke på ROP-boliger som kommunen planlegger å bygge i Voie Ringvei 60. Kostnaden er 4914,50kr pr mnd eks mva med biningstid på 5 år.

Generalforsamlingen avgjør om kameraovervåking er ønskelig.

Forslag til vedtak: Kameraovervåking blir ettergodkjent.

4.2 Vedtekt om kameraovervåking i Ringveien Borrettslag

Kameraanlegget driftes av ekstern leverandør, for tiden Securitas. Styret i borettslaget skal ikke ha direkte tilgang til kameraovervåking eller lagrede opptak, og driver ikke aktiv overvåking. Opptak lagres i 7 døgn.

Eventuell gjennomgang av opptak skjer kun ved behov, og håndteres av leverandør i henhold til gjeldende regelverk. Borettslaget benytter kameraovervåking i utvalgte fellesområder for å forebygge og oppklare hærverk, tyveri og uønskede hendelser.

All bruk av kameraovervåking skjer i samsvar med gjeldende personvernlovgivning. Overvåkede områder er merket.

Forslag til vedtak: Vedtekten om kameraovervåking godkjennes

4.3 Endring av vedtekt 8-1-1

Vedtekt 8-1-1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 4 medlemmer og 4 varamedlemmer. Det skal være en valgkomite som består av minst 2 medlemmer. Styreleder og styremedlemmer skal velges blant Borrettslagets beboere.

Forslag til endring:

Vedtekt 8-1-1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og **minst** 4 medlemmer og 4 varamedlemmer. Det skal være en valgkomite som består av minst 2 medlemmer. Styreleder og styremedlemmer skal velges blant borrettslagets beboere.

Forslag til vedtak: Endring av vedtekten godkjennes

4.4 Endring av vedtekt 4.3

1) Garasje i garasjerekke i Skuteveien 2 (11 stk) og i Skuteveien 12 (22 stk) er underlagt andelseiers enerett og tilknyttet andelen, og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan garasjer leies ut og selges, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Øvrige parkeringsplasser er til felles bruk for andelseiere og besøkende.

2) Det er ikke tillatt å montere el-bil ladere i garasjene.

(3) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke garasjeplasser og hvilke garasjeplasser som leies ut og til hvem.

(4) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan søke styret om å disponere en parkeringsplass som er særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HCplass). Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres.

(5) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Borettslaget har satt opp 6 ladepunkter som andelseierne kan benytte.

(6) Krav om ladepunkt etter (5) må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.

Forslag til endring:

1) Garasje i garasjerekke i Skuteveien 2 (11 stk.) og i Skuteveien 12 (22 stk.) er underlagt andelseiers enerett, er tilknyttet andelen og følger med ved salg av andelen.

Med godkjenning fra styret kan garasjer leies ut til andelseiere og beboere i borettslaget. Garasjer kan selges separat, men kun til andelseiere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Øvrige parkeringsplasser er til felles bruk for andelseiere og besøkende.

(5) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Borettslaget har satt opp 10 ladepunkter som andelseierne kan benytte.

Forslag til vedtak: Endring av vedtekten godkjennes

4.5 Informasjon om salg av tomt

Det vises til sak fra styret i generalforsamling 2025 " 5.2- salg av tomt "

Kristiansand Kommune informerer om utskilling av tomt.

4.6 Økning av honorar til varamedlemmer og valgkomiteen

Styret ønsker å doble årshonoraret til varamedlemmer og valgkomiteen samtidig ønsker vi at det skal være et møtehonorar på kr 250 for både varamedlemmer og medlemmer i valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Endringen godkjennes.

4.7 Styret ønsker å utrede muligheten for etablering av individuell nedbetaling av fellesgjeld

Styret ønsker å utrede muligheten for etablering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) i borettslaget. Formålet er å gi andelseierne mulighet til helt eller delvis å innfri sin andel av borettslagets fellesgjeld, i tråd med avtaleverk med långiver og forretningsfører.

En IN-ordning forutsetter normalt:

- at långiver godkjenner ordningen
- at forretningsfører kan administrere ordningen
- at borettslagets låneavtaler er tilpasset dette
- vedtak i generalforsamlingen.

Styret finner det hensiktsmessig å undersøke om borettslaget kan etablere en IN-ordning.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede etablering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) i borettslaget, herunder innhente nødvendige vurderinger fra forretningsfører, långiver og eventuelle juridiske rådgivere.

Styret ønsker generalforsamlingens tillatelse til å etablere ordningen endelig dersom og når dette blir mulig gjennom BOSØR, slik at styret kan gjennomføre innføringen uten ytterligere godkjenning.

4.8 Forslag om antall saker til generalforsamlingen

For å sikre en forsvarlig og effektiv gjennomføring av generalforsamlingen kan hver andelseier fremme inntil **5 ordinære saker** til behandling per generalforsamling.

Denne bestemmelsen foreslås for å sikre:

- en forsvarlig og effektiv gjennomføring av generalforsamlingen,
- tilstrekkelig saksforberedelse,
- rimelig møtevarighet,
- og likebehandling av andelseierne.

Et borettslag kan ikke ved vedtekter frata andelseiere deres lovfestede rett til å få saker behandlet på generalforsamlingen. Etter Stortinget sin lovgivning om borettslag har andelseiere rett til å få behandlet saker som er meldt innen fristen og som hører inn under generalforsamlingens kompetanse.

Det er imidlertid adgang til å fastsette ordens- og saksbehandlingsregler i vedtektene, så lenge disse:

- har saklig grunn,
- er forholdsmessige,
- og ikke i realiteten uttuler andelseiernes demokratiske rettigheter.

Forslaget er derfor utformet slik at:

- hver andelseier fortsatt sikres adgang til å fremme saker,
- viktige kontroll- og lovpålagte saker ikke kan avvises,
- og flere andelseiere fortsatt kan samle seg om forslag dersom saken har bred støtte.

Bestemmelsen bygger på alminnelige prinsipper om forsvarlig organisering og effektiv møtegjennomføring innenfor rammene av borettslagslovgivningen og foreningsretten.

Forslag til vedtak: Endringen godkjennes

5. Saker fra eiere

5.1 Forslag om å sette ut containere i borettslaget minst en gang årlig

Det registreres at det i søppelhuset kommer inn gamle møbler og annet søppel som ikke kan kastes i de beholdere vi nå har her. Vaktmester bruker tid på å rydde opp og kjøre søppel og skrot på fyllinga. I stedet for at vaktmesteren bruker tid på dette, foreslår en nå at det settes ut containere til å kaste søppel i som en ikke kan hive i grå dunk. Besparelsen i vaktmesters timeforbruk kan heller gå til leie av containere.

Selv om en forsøker alternative løsninger, så faller en tilbake til at en del søppel havner i søppelhuset som ikke skal være der.

Mange borettslag har en slik ordning 1-2 ganger årlig. Det var også en grunn i sin tid

til at det ble en ordning med en tilgjengelig container i borettslaget, nemlig at søppel ble liggende her og der i kjellerganger og andre steder det ikke skal være. Når en fjernet permanent tilgjengelig container for noen år siden, så ble det gitt beskjed fra vaktmester om at mengden søppel i grå dunker økte. Det betales for hver enkelt tømming av grå dunk.

Eksempel: årlig kostnad med container ca kr 50.000,-, fordelt på 198 leiligheter er kr. 252,52 per leilighet/året, per måned: kr 21,04.

Forslag til vedtak: Styret sørger for å ha container tilgjengelig 2 uker to ganger årlig ved Huset vårt og på parkeringsplassen til Skuteveien 6/8, fortrinnsvis rundt påske og rett etter fellesferien.

Forslagstiller: Unni Torkildsen, Skuteveien 3A.

Styrets innstilling: Styret går for container minst en gang i året. De blir plassert ut i forbindelse med dugnad.

5.2 Forslag/ønske varmepumper

Håper varmepumper kan utredes videre, det er kommet nye muligheter på markedet.

«Revolusjonerende balkongløsninger fra Balkongentreprenøren

Balkongentreprenøren har utviklet og patentert en løsning med integrert varmepumpe i innglassingssystemet – en estetisk løsning som både kommuner og styret i borettslag er positive til. Denne innovative varmepumpen kan løfte boligen din en energiklasse, noe som sikrer lavere energibruk enn tradisjonell strømooppvarming og reduserer kostnadene betydelig. Vår varmepumpe gir deg også et behagelig innneklima med jevn varme i hele hjemmet. Den bidrar til lavere energibruk og kostnader, samtidig som den forbedrer komforten året rundt. Velg Balkongentreprenøren for en elegant og energieffektiv balkongløsning som setter en ny standard for moderne boliger.»

Balkongentreprenøren.no

Forslag til vedtak: Håper varmepumper kan utredes videre, det er kommet nye muligheter på markedet.

Forslagstiller: Sølvi Kostøl

Styrets innstilling: Styret ser videre på dette i forbindelse med varmekilde i boligene.

5.3 Forslag angående garasjerekkene i Ringveien borrettslag

A) Angående de to garasjerekkene, informasjon og spørsmål: Garasjene – inntekter, utgifter og vedlikehold

Skuteveien 2 (11 garasjer) og Skuteveien 12 (22 garasjer)

Husleie for garasje i garasjerekke:

- 2011–2020: kr 150,- per måned
- Fra og med 2021: kr 180,- per måned

Inntekter

- Per måned (33 stk) Årlig Periode 4950594002011–2020 5940712802021–2024
Sum inntekt 2011–2024: **879 120**

Kostnader

2018 – Maling av garasjeporter

- Arbeid og maling:
Eiendomsservice AS, Otra malingfabrikk
 - 42 684,68
 - 5 618,2
 - 493,75
 - Sum: **48 796,63**

2019–2020 – Taksjekk (Protan taktekkerservice)

- Fordeling: 50 % blokketak / 50 % garasjer

ÅrKostnad201924 723202027 500Sum52 223Andel garasjer (50 %)26 111,5Tillegg
20212 925Sum garasjer29 036,50

2022–2024:

- Sørlandstak (tekking ved gjesteparkering): 118 750
- Blikkenslager (beslag og renner): 39 200
- VEF (råtne bord og takplater): 110 363,75
- Tetting av hull (mars 2024): 4 750

Sum utgifter 2011–2024:

350 896,88

Overskudd for garasjerekkene:

528 223,12

+ 1 års inntekt (2025): 71 280

Totalt: 599 503,12

Det er stort overskudd i forhold til inntekter og kostnader for begge garasjerekkene.

Vedlikehold – forslag

- Fjerning av buskas bak garasjene kan tas på dugnad
- Manglende vedlikehold:
 - Beising av begge garasjerekkene
 - Skifting av takbelegg på lengste rekke

Forslag til gjennomføring:

- Beising i 2026/2027
- Bytte av takbelegg i 2028

Forslag til vedtak: a) begge garasjerekkene beises og takbelegget skiftes på den lengste garasjerekka i løpet av årene 2026-2028. (Takbelegg er skiftet på garasjerekke ved gjesteparkeringen i 2022).

b) husleie for garasjerekkene settes inn på separat bankkonto med god rente, det opprettes eget prosjektrekskap for inntekt og kostnader for garasjerekkene fom 2026 av.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

Styrets innstilling: Styret godkjenner forslag A.

Vedrørende forslag B: Styret forvalter inntektene fra garasjene i egen sak i løpet av høsten 2026.

5.4 Forslag utvidelse av parkeingsplass ved Korvettveien 61

Det er redegjort for at gjennomført endring i reguleringsplanen tilsier at Ringveien borettslag når som helst kan gå i gang med planlegging og gjennomføring av utvidelse av parkeringsplassen ved Korvettveien 61. Som påpekt tidligere, så er det mulig å gjennomføre utvidelsen uten å måtte låne penger.

Imidlertid må en planlegge grundig og først av alt gå i gang med å få inn pristilbud. Tidligere undersøkelser viser at en kan få til bedre parkeringsplass hvis en ser inn på andre mulige kostnader som kan komme i løpet av et kalenderår uten å måtte ta opp lån.

Henvendelse til entreprenører i god tid (lang tidshorisont) gir de mulighet for å koordinere mellom forskjellige oppdrag slik at borettslaget kan få gratis masse.

Forslag kan være:

Kaspar Strømme AS, Torgeir Åsland, Kartevoll AS, Hjalmar Aateigen AS i Bråvannskleiva.

I år 2020 var prisanslaget for parkeringsplassene ved Korvettveien 61 kr 250.000–300.000,-.

Parkeringsplasser er et gode som teller mye ved salg/kjøp av leilighet.

Hvis en får til flere parkeringsplasser ved Korvettveien 61, da vil det redusere belastningen på gjesteparkeringen og kanskje gi raskere tilgang til depositumsgarasjene i Skuteveien 3. Bedre tilgang på garasjer i Skuteveien 3 vil være et gode for de som bor i blokka.

Korvettveien 61 er den blokka som har dårligst tilgang på garasjer. Kunne en med det samme fått til 6–8 garasjer der? Hvis en får et kostnadsoverslag på dette og foretar en spørreundersøkelse i blokka så får en avklart om det er noen interesse for det. En kan antakelig gjøre det slik at det kan foretas loddtrekning hvis det er mange interesserte, og de som skal kjøpe garasje må betale den kontant.

Boligbyggelaget må få beskjed om de nye garasjene og registrere den på leiligheten og starte innkreving av garasjehusleie (for fremtidig vedlikehold). Garasjen følger leiligheten ved salg.

Det kan være en fordel å få gjennomført utvidelsen av parkeringsplassen før kommunen kommer på andre tanker om eiendommen.

Tegning utarbeidet av Søbo legges ved.

Forslag til vedtak: Styret får inn pristilbud på å utvide parkeringsplassen ved Korvettveien 61, og legger en plan for å få utført arbeidet i sommerhalvåret. Pristilbud, planlegging og utførelse legges frem på neste ordinære generalforsamling til å kunne vedta for andelseierne.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

Styrets innstilling: Styret er interessert i å se videre på saken. Styret velger å prioritere vedlikehold og utbedring av bygningmassen vi har i dag.

5.5 Sparing og renters rente, Nordea, forslag til generalforsamlingen i Ringveien borettslag

Eksempel under på sparing kr 41 600,-/måneden, 4 % rente over 3 år.

Illustrasjon (fra side 1)

Beregning av sparing:

- Startbeløp: 0 kr
- Antall år: 3 år
- Rente per år: 4 %
- Fast månedlig sparebeløp: 41 600 kr

Sluttbeløp etter 3 år:

1 591 864 kr

(Skatteeffekt og inflasjon er ikke hensyntatt)

(Illustrasjonen på siden viser en sparekalkulator fra Nordea med disse verdiene og resultatet i blå boks nederst.)

Ved oppnådd kr 500.000,- vil det lønne seg å flytte pengene på en plasseringskonto med binding 6 måneder, straks ta ut rentene etter 6 måneder og legge til kapitalen og så på nytt plassere med binding 6 måneder og fortløpende hvert halvår vurdere hvor en sparer. En må se på om det lønner seg å binde pengene for 6 eller 12 måneder av gangen.

Når en plasserer pengene på bankkonto med bindingstid, da får en høyere rente enn ved høyrentekonto.

Hvis en i snitt sparer kr 210,- i måneden per andelseier, så vil en kunne sette av ca kr 41 600,- i måneden til sparing. Ved å plassere på høyrentekonto eller plasseringskonto i bank, så får en god drahjelp av rentesrenteeffekten.

23.09.2025 opplyste styret i Portalen at betaling av avdrag felleslånet var opphørt fom august 2025 av, pengene skal i stedet brukes til vedlikehold. Dermed blir nedbetaling av lånet forlenget med 3 år. På husleiegiroen skiftet linjen Avdrag felleslån til navn Vedlikehold, beløpet som betales er det samme.

Forslag til vedtak: En starter å betale avdrag på felleslånet igjen, det utgjør kr 254,- i måneden for de største leilighetene. Det er ikke gunstig å forlenge nedbetaling av felleslånet med 3 år slik styret varslet 23.09.2025.

I tillegg starter en sparing over 3 år til et vedlikeholdsfond, med snitt per andel kr 210,-/måneden. Styret påser å opprette høyrentekonto til sparingen og når ½ million er nådd, oppretter plasseringskonto på 6 måneder og etter 6 måneder straks få godskrevet rentene og plassert på nytt til høyest mulig rente og kontinuerlig vurdere hvert halvår på renter og plassering av pengene (hvilken bank). Sum økning blir da ca kr 210,-/mnd på husleiegiroen.

Oppsparte midler brukes til litt større vedlikeholdsoppgaver straks 3 år er passert. Styret påser å hente inn pristilbud på viktige snarlige vedlikeholdsoppgaver og valg av leverandør foretas på en generalforsamling.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

Styrets innstilling: Styret kommer ikke til å avslutte avdragsfrihet på lån og vil fortsette å spare til større vedlikehold/utbedringsmål. Styret skal til enhver tid sørge for en forsvarlig forvaltning av borettslagets økonomi, som er i tråd med Borettslagsloven.

5.6 Ønske om informasjon om salgsverdi på leilighetene i 2 halvår

Det har i mange år blitt gitt ut informasjon om salgspriser på leilighetene i andre halvår; juli–desember. Dette er nyttig informasjon å få i begynnelsen av april måned når utkast til skattemelding kommer. Fortsatt er det en del andelseiere som har altfor høy formuesverdi oppført på leiligheten.

Med en slik tabell får en dokumentasjon som en kan henvise til når en retter opp formuesverdi på leiligheten i skattemeldingen.

Siste gangen vi fikk slik informasjon var våren 2025. Det minste styret kunne opplyse er tabellen over salgssum etter tidligere mønster. Så får den enkelte selv skaffe årsmelding fra Bosør på leiligheten og undersøke nærmere med Skatt sør om øvrig nødvendig informasjon.

Kopi fra utlevert skriv våren 2025 under: FORMUESVERDI BOLIG OG EIENDOM I SKATTEMELDINGEN FOR ÅR 2024

Formuesverdi kan ha noe å si for eiendomsskatt for borettslaget i tillegg til beskatning for den enkelte andelseier. Det er viktig å sjekke post bolig og eiendom nøye i skattemeldingen for 2024.

Oversikt over salg:

DatoAdresseEtasjeStørrelseRomSalgssumJuliSkuteveien 8F210542 370
000JuliKorvettveien 61AU10741 990 000JuliSkuteveien 3E29431 970
000SeptemberSkuteveien 8E210542 280 000NovemberSkuteveien 8C38321 700
000DesemberSkuteveien 3F38831 958 900DesemberSkuteveien 3E29432 180 000
Salgssum er uten fellesgjeld, den er på ca. 200.000,-

I 2024 ble det solgt 7 leiligheter i andre halvår, se tabellen over for priser. Andre halvår er det vi kan henvise til skattemessig, se tabellen.

Hvis formuesverdi overstiger 25 % av boligens markedsverdi, da har du krav på å få formuesverdien satt ned (primærbolig). Skatteetaten retter ikke denne verdien av eget tiltak.

Forslag til vedtak: Det utgis informasjon om salgspris på leilighetene juli–desember 2026 i månedsskiftet mars/april 2027, og den skal være tilgjengelig for samtlige andelseiere.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

Styrets innstilling: Styret er normalt ikke forpliktet til å sende ut salgsverdi eller formuesverdi på leiligheter til beboere. Dette er i utgangspunktet personlige forhold knyttet til den enkelte bolig/eier. Informasjon om salgsverdi kan lett finnes på Finn.no eller Eiendomspriser.no.

5.7 Forslag spørrendersøkelse vedlikehold balkonger

Det nærmer seg at de utbygde balkongene blir 20 år gamle. Følgelig bør det snarest iverksettes gjennomgang av tilstanden. Jeg foreslår at en foretar en spørreundersøkelse blant andelseierne slik at en får avdekket feil/problemer med balkongene, det menes her spesielt den påbygde delen av balkongene.

Det nevnes særlig:

- a) Problemer med vannlekkasje inn på balkongene når skyvedørene er lukket
- b) Problemer med å skyve på skyvedørene på grunn av problemer med (slite)delene på undersiden av skyvedørene, samt manglende «sliss» i skyvefeltet
- c) Lekk takrennene i 3 etasje
- d) Skjev takgesims
- e) Knekk i glass
- f) Problemer med låsemekanisme på balkongen i 1 etasje og underetasjene (det er ikke lovlig med lås i høyere etasjer)
- g) Problemer med rullegardiner på balkonger med rullegardiner
- h) I 3 etasje kan det være rust i netting i taket pga luftkanal fra inngangssiden til balkongsiden
- i) Få inn kommentarer/spørsmål om eventuelle andre problemer på balkongene

Viktig at andelseier tar bilde av steder der det gjentatte ganger lekker inn vann eller er andre synlige problemer.

Informasjon:

Det er uheldig at vann spruter inn på dekket på balkongen og fukter det opp for kanskje lengre perioder, særlig i høsthalvåret. Fukt setter seg i konstruksjonen. Møbler og andre saker på balkongen kan bli skadet av vann og fukt.

Ved lekkasje i leiligheter i 3 etasje, der vil vannet komme inn fra øverste tak, i en del tilfeller i overgang «gammelt til nytt» tak. Rustvann kan også komme ned på utvendig gelender og inn mot skyvefelt. For lekkasjer i 3 etasje vil en dyktig blikkenslager vanligvis kunne utbedre.

Lekkasjer på balkongene i underetasjen, 1 og 2 etasje er vanligvis mer krevende å finne ut av.

Det er rør som leder ned vann fra etasjene over, det kommer inn i rillene som skyvedørene skyves på. I rillene er det hull og sliss som leder vann inn og nedover i skroget. Systemet er eget for Balco og kalles CleanLine. Balco har tilsynelatende med årene funnet ut av flere svakheter i dette systemet (og andre steder i skroget bak aluminiumsplatene) etter hvert som de har hatt prosjekter i boligblokker rundt omkring.

Balco har i noen tilfeller måttet komme flere ganger til samme sted før de omsider har funnet alle feilene i konstruksjonen. Eksempler på dette er blant annet fra leiligheter i første etasje der en i vårhalvåret 2024 hadde stillas slik at de fikk tilgang til å ta ned aluminiumsplater mellom første og andre etasje for å undersøke bakenfor. Imidlertid ser det ut til at de da omsider fikk løst lekkasjeproblemene.

Lekkasjer inn i leilighet i underetasje, første og andre etasje kan være krevende å finne ut av. Vann kan komme inn fra mange steder i skroget over og på skrått nedover.

Noen ganger kan det være til hjelp at en tar en vannslange og spruter på vann fra utsiden av balkongene og deretter ser om det kommer inn vann og hvor.

Påbygging til innglassede balkonger startet i 2005 og var veldig krevende med store forsinkelser. Kari M. Røed som var styreleder, var i rettssak med Balco i to dager. Resultatet var en større utbetaling fra Balco som etter en del år med rente og rentes rente kom opp i over 7 millioner. Pengene ble brukt til rørfornyning.

Videre historikk

Det ble reklamert i 2015 på grunn av at aluminiumsplater falt ned fra veggene, og innfesting var for dårlig. Advokat ble kontaktet, og Balco utbedret innfesting gratis. Garantien ble i 2016 forlenget med 5 år.

Flere lekkasjesaker har vært behandlet i styret over tid, og det har vært utfordringer med å få Balco til å følge opp raskt. Det er også dokumentert omfattende kommunikasjon og oppfølging i 2024 knyttet til lekkasjeproblemer.

Forslag til spørreundersøkelse :

SPØRRESKJEMA (til beboerne)

Ringveien borettslag – spørreskjema angående vedlikehold balkongene
(Sett kryss i JA eller NEI)

a) Problemer med vannlekkasje inn på balkongene når skyvedørene er lukket

JA NEI

Hvor: høyre side / midt på / venstre side av balkongen

b) Problemer med å skyve på skyvedørene (slidedeler / manglende «plastslist»)

JA NEI

c) Lekk takrenne i 3 etasje

JA NEI

d) Skjev takgesims (3 etasje)

JA NEI

e) Knekk i glass

JA NEI

f) Problemer med låsemekanisme (1 etasje og underetasjer)

JA NEI

g) Problemer med rullegardiner

JA NEI

h) Rust i netting i tak (3 etasje, luftkanal) – behov for utskifting?

JA NEI

i) Kommentarer / andre problemer:

Nærmere forklaring:

Adresse / leilighet / etasje / side:

Underskrift:

Forslag til vedtak: Det gjennomføres en systematisk spørreundersøkelse angående balkongene slik det er skissert i forslaget. Punktene a–i besvares skriftlig av andelseierne, og styret påser å få svar fra samtlige.

Det påses at autoriserte håndverkere brukes til utbedring av lekkasjer og andre feil/problemer på balkongene, da dette er et krav i bygningsforskriften. Bosørs tekniske avdeling konsulteres angående vedlikeholdet, de har mange års erfaring med balkonger bygd av Balco.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

Styrets innstilling: Styret sender ut en spørreundersøkelse, og de andelseiere som ønsker å svare gjør det. Styret vet godt at autoriserte håndverkere skal brukes til å utføre arbeid i borettslaget, men styret kan foreta en befaring og en vurdering i forkant før man eventuelt går videre med saken.

5.8 Krav om redegjørelse fra styret om ulovlig fremleie/ bruksoverlating

Styrets innstilling: Styret avstår fra å legge saken fram for Generalforsamlingen da den anses som brudd på taushetsplikten og personvern. Det vises til Borettslagsloven § 13.1. Styremedlemmer er bundet av taushetsplikten. Taushetsplikten gjelder også etter at styrevervet er avsluttet.

Styret forholder seg til generalforsamlingens innstilling i 2025.

5.9 Kameraovervåking Ringveien Borettslag KAMERAOVERVÅKING I RINGVEIEN BORETTSLAG forslag til generalforsamlingen vår 2026

Det har våren 2026 kommet kameraovervåking flere steder i borettslaget. Et slikt tiltak skal vedtas på en generalforsamling med 2/3 flertall, samt vedtektsfestes. Saken har ikke vært oppe på generalforsamling og tiltaket er dermed ikke lovlig. Datatilsynet har mye informasjon om saken liggende ute på nettet, både i forhold til arbeidstakere og i forhold til å montere kameraovervåking i borettslag. OBOS har også lagt ut nyttig informasjon. De skriver at det skal skiltes slik at en kan unngå å bli filmet.

En må huske på at borettslagets område og søppelhusene også er en arbeidsplass, de som arbeider for borettslaget skal slippe å bli filmet på jobb. Det er ikke gitt informasjon til andelseiere/beboere i forkant av montering av kamera.

Det er enkelt å finne informasjon om kameraovervåking på internett og det legges inn henvisninger nederst.

Det noteres at styret har kommentert saken i portalen 27.04.2026. Det er ikke tatt inn konkrete eksempler på episoder på hærverk og innbrudd i borettslagets områder. Er slike forhold politianmeldt? Har borettslaget anmeldt slike saker de siste par årene? Hva er statistikk de siste par år på anmeldte hærverk, innbrudd og innbruddsforsøk fra politiet? Hvis det ikke foreligger anmeldelser, så kan politiet forledes til å tro at det er svært lite av slike problemer. Hvis folk er flinke til å anmelde, da vil politiet se det i statistikken og kanskje patruljere litt oftere. Det er en fordel at politiet patruljerer jevnlig på våre områder.

Spørsmål om kameraovervåking var oppe på generalforsamlingen i mai 2024, saken ble ikke vedtatt.

Styret har valgt å behandle saken om kameraovervåking i motsatt rekkefølge, de «graver først» og forventer å få godkjenning av andelseierne i ettertid. Hvis andelseierne vedtar dette med 2/3 flertall, så er det det samme som å si at styret kan foreta seg hva som helst, de vil uansett få «syndsforlatelse» i ettertid.

Forslag til vedtak: Samtlige kamera fjernes snarest mulig og før fellesferien. Kostnad innkjøp og driftsavtale dokumenteres. Det redegjøres for hvilke leverandører som er forspurt.

Datatilsynet:

Kameraovervåking på arbeidsplassen | Datatilsynet
Kameraovervåking - hva er lov? | Datatilsynet
Klage til Datatilsynet | Datatilsynet

OBOS:

Er det lov med kameraovervåking? | OBOS

Samtlige kamera fjernes snarest mulig og før fellesferien.

Forslag til vedtak: Kostnad innkjøp og driftsavtale dokumenteres. Det redegjøres for hvilke leverandører som er forspurt.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

Styrets innstilling: Styret tar selvkritikk i denne saken, da det burde ha vært vedtatt i generalforsamling før styret monterte kamera. Bakgrunnen for styrets valg om å montere kamera, var vedtak på Generalforsamling i 2025, tilbakemeldinger fra beboere om ønsket kameraovervåking, diverse hærverk og innbrudd de siste årene, og med tanke på ROP-boliger som kommunen planlegger å bygge i Voie Ringvei 60. Generalforsamlingen avgjør om kameraovervåking er ønskelig.

5.10 Forslag til endring i vedtektene i kapittel 5 om vedlikehold

A) Forslag angående vedtektene om vedlikehold 5-1 (2);

Kopi av gjeldende vedtekter under;

Redegjørelse 5-1 (2):

Første setning er for omfattende, i praksis sies det at styret kan nekte en andelseier å bruke bygningsforsikringen. Samtlige andelseiere er med på å betale inn til bygningsforsikringen via husleiegiroen/felleskostnadene. Det er ikke korrekt at en andelseier skal nektes tilgang til bruk av en forsikring en selv er med på å betale inn til. Formuleringen er for upresis og må fjernes. Andre setning er å finne i punkt 5-3 (3) altså dobbelt opp i vedtektene. Se eget forslag om oppdatering av 5-3 (3).

Forslag til vedtak:

Hele punkt 5-1 (2) fjernes i vedtektene og nummerering oppdateres. (3) blir (2) osv.

Forslagsstiller:

Inger Marie Stenvik

B) FORSLAG OM TILFØYELSE I VEDTEKTENE 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

Forslag til vedtak:

Det foreslås å fjerne 5-1 (2) helt, bevare 5-3 (3) og oppdatere i 5-3 med nytt punkt (5) slik:

(5) Ved forsikringssak for borettslaget: Vesentlig mislighold av andelseier kan medføre at denne må betale/refundere egenandelen som borettslaget har betalt til forsikringen, eksempelvis på grunn av bruk av utdatert oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og vaskemaskin.

Kopi fra gjeldende vedtekter:

Redegjørelse:

Å bytte ut en varmtvannsbereder vil for eksempel som oftest være rimeligere enn å betale egenandelen til forsikringen (kr 12.000,-). Hvis styret får inn priser på bytte av 120 og 200 liters varmtvannsberedere og med vannstopper og offentliggjør dette i informasjonsskriv, da vil det greit henstille til og påminne andelseierne til å foreta vedlikehold/utskifting av beredere. Utskifting vil sannsynligvis redusere antall forsikringssaker.

I forsikringsvilkårene er det dekning for at forsikringsselskapet tar ansvar for renovering etter vannlekkasje fra oppvaskmaskin, vaskemaskin og varmtvannsbereder. Styret i borettslaget kan ikke via vedtektene kreve at etter en vannlekkasje fra eksempelvis varmtvannsbereder, så skal andelseier på egen bekostning utbedre vannskade i egen leilighet og i naboers leilighet (følgeskade). I enkelte tilfeller vil dette komme opp i kostnad på flere hundretusen kroner som andelseier må betale av egen lomme.

Forslagsstiller:

Inger Marie Stenvik

C) FORSLAG ANGÅENDE VEDTEKTENE 5-1 (11) Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Kopi av gjeldende vedtekt under;

Forslag til vedtak:

Første og andre setning strykes. Ny tekst tas inn og følgende registreres som hele (11):

Nærmere om varmtvannsbereder: Andelseier plikter å vedlikeholde varmtvannsberedere og skifte de ut når anbefalt brukstid er utløpt. Varmtvannsbereder skal ved utskifting plasseres i vaskerom i de leiligheter som har vaskerom. I leiligheter uten vaskerom skal bereder ved utskifting plasseres på bad av hensyn til avløpet i gulvet, alternativt i kjøkkeninnredning med et kar under og montert med vannstopper.

Hvis forsikringssak oppstår på grunn av lekkasje fra bereder, da må det undersøkes om det har skjedd før garantitiden er utløpt slik at rørlegger som hadde montasjen kan kontaktes. Er bereder eldre enn 20 år, da kan styret etter nærmere vurdering viderefakturere forsikringens egenandel til andelseier.

Redegjørelse:

If forsikring antyder levetid for varmtvannsbereder til 15–20 år. En kan også på internett finne referanse til at Sintef anbefaler maksimal brukstid på 20 år. Det er for strengt å kreve utskifting etter 15 år, særlig for andelseiere som har berederen stående på vaskerom (det er der sluk i gulvet). Garantitid innertank beredere er: Ctc 5 år, Oso 10 år og Høiax 12 år. Bygningsforsikringen har dekning for skade ved vannlekkasje fra varmtvannsbereder.

Forslagsstiller:

Inger Marie Stenvik

D) FORSLAG ANGÅENDE VEDTEKTENE 5-1 (12); oppdateringer om andelseiers vedlikeholdsplikt (bad/våtrom)

Kopi under av gjeldende vedtekt;

Redegjørelse:

Siste setningen i første avsnitt er svært uheldig: Ved oppussing av våtrom kreves det at firmaet er en godkjent våtromsbedrift av Fagrådet for våtrom (bad og vaskerom).

Det er få rørleggere som er medlem av Fagrådet for våtrom i byen, det er bare 3–4. Et søk på rørlegger på 1881 viser 141 rørleggere i byen. Det er åpenbart langt flere enn bare 4 rørleggere i vår by som er kvalifisert til å skifte sluk og renovere et bad/våtrom.

Setningen må fjernes, en kan i stedet føye til: Rørleggerfirmaet må ha godkjenning for ansvarsrett av Direktoratet for byggkvalitet for prosjektering og utføring av sanitærinstallasjoner.

Betydning:

Direktoratet for byggkvalitet er et statlig organ som forvalter det byggtekniske regelverket. For å få godkjenning må firmaets ledelse dokumentere relevant utdanning og praksis.

Det er et poeng i å være klar over garantitid for varmtvannsberedere (innertankene): CTC 5 år, Oso 10 år og Høiax 12 år. Hvis en bereder begynner å lekke, da må en undersøke om garantitiden er utløpt eller ikke. Er garantitiden ikke utløpt, da må rørlegger som installerte berederen kontaktes når det oppstår skade på grunn av

lekkasje.

På bad og vaskerom er det i gulvet støpt inne et avløpsrør fra vask/vaskekar som går hen til sluken. Det «ene utløser det andre» i forhold til utskifting og for å få en trygg løsning må både sluk og avløpsrør skiftes samtidig.

Forslag til vedtak:

Punkt (12) må oppdateres en del. Forslag til helt nytt punkt (12):

De som pusser opp bad eller vaskerom og bytter sluk og avløpsrør til vask/servant, kan gis refusjon av utgiftene på inntil kr 7999,- (per januar 2026) per bytte av sluk og avløpsrør som har vært støpt inne i gulvet. Beløpet oppjusteres måned for måned etter SSB indeks; Bustadblokk, i alt og spesifisert for rørleggerarbeider.
Byggekostnadskalkulator – SSB <https://www.ssb.no/kalkulatorer/bkibol-kalkulator>

Arbeidet må være utført av autorisert rørlegger og dokumenteres med kopi av faktura som er påført organisasjonsnummer.

Ved oppussing av våtrom kreves det at firmaet som utfører renoveringen har godkjenning for ansvarsrett av Direktoratet for byggkvalitet for prosjektering og utføring av sanitærinstallasjoner. Det rådes til å ta vare på faktura for utskifting av varmtvannsbereder (på grunn av lang garantitid).

Naboer varsles om oppstart av renoveringsarbeidet.

Andelseier må påse at rørleggerfirma tar ansvar for utbedring hvis det meisles igjennom i gulvet ned til eventuell nabo under (eller kjellerareal).

Arbeid med skifte av rør, sluk, membran, ventilasjon og/eller elektriske installasjoner skal alltid utføres av autorisert firma, og det tillates ikke egeninnsats på denne type arbeid. Våtromsnormen må følges. Arbeidet må kunne dokumenteres med faktura. (Siste del foreslås å beholdes som før).

Forslagsstiller:

Inger Marie Stenvik

Forslag til vedtak: A) Forslag angående vedtektene om vedlikehold 5-1 (2);

Det foreslås å fjerne 5-1 (2) helt, bevare 5-3 (3) og oppdatere i 5-3 med nytt punkt (5) slik: (5) Ved forsikringssak for borettslaget: Vesentlig mislighold av andelseier kan medføre at denne må betale/refundere egenandelen som borettslaget har betalt til forsikringen, eksempelvis på grunn av bruk av utdatert oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og vaskemaskin.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

**B) Forslag om tilføyelse i vedtektene 5-3
Utbedringsansvar og erstatning:**

bevare 5-3 (3) og oppdatere i 5-3 med nytt punkt (5) slik: (5) Ved forsikringssak for borettslaget: Vesentlig mislighold av andelseier kan medføre at denne må betale/refundere egenandelen som borettslaget har betalt til forsikringen, eksempelvis på grunn av bruk av utdatert oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og vaskemaskin.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

**C Forslag angående 5-1 (11) Andelseiernes
vedlikeholdsplikt 5-1 (11) Andelseiernes**

vedlikeholdsplikt

Første og andre setning strykes. Ny tekst tas inn og følgende registreres som hele (11): Nærmere om varmtvannsbereder: Andelseier plikter å vedlikeholde varmtvannsbereder og skifte de ut når anbefalt brukstid er utløpt. Varmtvannsbereder skal ved utskifting plasseres i vaskerom i de leiligheter som har vaskerom. I leiligheter uten vaskerom skal bereder ved utskifting plasseres på bad av hensyn til avløpet i gulvet, alternativt i kjøkkeninnredning med et kar under og montert med vannstopper. Hvis forsikringssak oppstår på grunn av lekkasje fra bereder, da må det undersøkes om det har skjedd før garantitiden er utløpt slik at rørlegger som hadde montasjen kan kontaktes. Er bereder eldre enn 20 år, da kan styret etter nærmere vurdering viderefakturere forsikringens egenandel til andelseier.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

d) Forslag angående vedtektene 5-1 (12); oppdateringer om andelseiers vedlikeholdsplikt (bad/våtrom)

Punkt (12) må oppdateres en del. Forslag til helt nytt punkt (12):

De som pusser opp bad eller vaskerom og bytter sluk og avløpsrør til vask/servant, kan gis refusjon av utgiftene på inntil kr 7999,- (per januar 2026) per bytte av sluk og avløpsrør som har vært støpt inne i gulvet. Beløpet oppjusteres måned for måned etter SSB indeks; Bustadblokk, i alt og spesifisert for rørleggerarbeider. Byggekostnadskalkulator – SSB <https://www.ssb.no/kalkulatorer/bkibol-kalkulator>

Arbeidet må være utført av autorisert rørlegger og dokumenteres med kopi av faktura som er påført organisasjonsnummer.

Ved oppussing av våtrom kreves det at firmaet som utfører renoveringen har godkjenning for ansvarsrett av Direktoratet for byggkvalitet for prosjektering og utføring av sanitærinstallasjoner. Det rådes til å ta vare på faktura for utskifting av varmtvannsbereder (på grunn av lang garantitid).

Naboer varsles om oppstart av renoveringsarbeidet.

Andelseier må påse at rørleggerfirma tar ansvar for utbedring hvis det meisles igjennom i gulvet ned til eventuell nabo under (eller kjellerareal).

Arbeid med skifte av rør, sluk, membran, ventilasjon og/eller elektriske installasjoner skal alltid utføres av autorisert firma, og det tillates ikke egeninnsats på denne type arbeid. Våtromsnormen må følges. Arbeidet må kunne dokumenteres med faktura. (Siste del foreslås å beholdes som før).

Styrets innstilling: Vedtektene forblir uendret.

5.11 Bruksoverlating, kapittel 4-2 i vedtektene til Ringveien borettslag, del 1

Redegjørelse:

Ved søknad om bruksoverlating er det et lovlighetskrav at søknad om bruksoverlating

styrebehandles og protokollføres. Stilltiende godkjenninger kan for eksempel medføre vanskeligheter med å ordne opp i leieforhold som blir problematisk for naboene (stadige brudd på husordensreglene, festbråk o.l.). Det må også kunne dokumenteres at styret behandler like situasjoner/begrunnelser likt. Protokollføring av søknader om bruksoverlating/fremleie er svært viktig og må kunne dokumenteres i styreprotokollene.

Prinsippet i borettslag er brukereie og det gjelder alle borettslag. Borettslagsloven er ufravikelig på dette området med noen få unntak nevnt i loven. Et borettslag kan ikke vedtektsfeste at styret står helt fritt til å godkjenne eller nekte fremleie/ bruksoverlating slik vi har i punkt 5 i kapittelet om bruksoverlating. Nærmere informasjon er å finne på internett på Lovdata, borettslagsloven kapittel 5. Unntak nevnt i loven er å finne i de øvrige punktene i vedtektene, de er avskrift av loven.

Forslag til vedtak:

punkt (5) fjernes fra vedtektene og nummerering oppdateres. I de tilfeller der styret har brukt (5) som grunnlag for styrevedtak, der må vedtakene oppheves og aktuelle andelseiere må gis skriftlig beskjed.

Fra vedtektene:

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år 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.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- 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 ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli 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.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

(7) Borettslaget kan kreve kostnader ved behandling av søknad om bruksoverlating og oppfølging av bruksoverlatingen dekket av andelseier.

Forslag til vedtak: punkt (5) fjernes fra vedtektene og nummerering oppdateres. I de tilfeller der styret har brukt (5) som grunnlag for styrevedtak, der må vedtakene oppheves og aktuelle andelseiere må gis skriftlig beskjed.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

Styrets innstilling: Vedtektene står som de er.

5.12 Forslag til endring i vedtekter om parkering og garasjer i Ringveien Borettslag vår 2026

a) Om Garasjene og Parkeringsplasser 4-3 (1)

Redegjørelse:

Teksten er noe misvisende og mangelfull. En kan være beboer uten å være andelseier. Informasjon om vedlikehold er ikke tatt med, mangeårig praksis tas inn. Det er mangel på parkeringsplasser, det bør stå at utleie av garasje er til andelseiere i borettslaget. Det er andelseierne som er de juridiske personene i et utleieforhold internt i borettslaget og de skal ha det formelle leieansvaret (utleier/leietaker). Opprinnelig var garasjerekken et eget garasjelag, men det ble for mange år siden «tatt inn» i borettslaget.

Forslag til vedtak, gammel tekst fjernes, helt ny tekst under vedtas:

Garasje i garasjerekke i Skuteveien 2 (11 stk) og i Skuteveien 12 (22 stk) er underlagt andelseiers enerett og tilknyttet andelen, og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan garasjer selges, men i så fall bare til andelseiere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Ved salg av garasje overføres husleien for denne til ny andelseier. En andelseier kan bare eie en garasje.

En garasje kan bare leies ut til andelseiere i borettslaget. Øvrige parkeringsplasser er til felles bruk for andelseiere, beboere og besøkende. Vedlikehold av garasjerekken i Skuteveien 2 og i Skuteveien 12; borettslaget vedlikeholder tak og kledning, andelseier vedlikeholder port.

b) Forslag om oppdatering vedtekt om parkering/garasjer 4-3 (3)

Redegjørelse:

Formuleringer er utydelige. En andelseier har ansvaret for garasjen som hører til leiligheten. Hvis garasjen for eksempel ikke blir tatt ordentlig vare på, da må styret kontakte andelseieren, ikke en eventuell leietaker. Siste del av setningen må endres.

Forslag til vedtak, gammel tekst fjernes, helt nytt punkt (3) oppdateres og vedtas:

Styret/forretningsfører skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke garasjer. Styret/forretningsfører skal holde oversikt over hvem som leier depositumsgarasjer av borettslaget (23 garasjer i Skuteveien 3).

c) Forslag om oppdatering 4-3 (5) OG (6) om lading Elbil

Redegjørelse:

Lov om borettslag § 5-11, se siste setning. Borettslaget har ingen ordning med reserverte parkeringsplasser, dermed er det andre ledd som gjelder hos oss. Punkt (6) må fjernes, er utydelig å forstå, borettslagsloven må uansett følges.

Forslag til vedtak:

I (5) kan en oppdatere antall på grunn av nye ladepunkter ved Korvettveien 61 og ved Skuteveien 6/8.

Punkt (6) fjernes.

Fra borettslagsloven:

§ 5-11 a. Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

Ein andelseigar som disponerer eigen parkeringsplass på eigedomen til burettslaget, har med samtykke frå styret rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan berre nektast om det ligg føre ein sakleg grunn til det.

Ein andelseigar som har rett til å parkere på eigedomen til burettslaget, men utan å disponere ein eigen plass, kan krevje at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkome kravet med mindre det ligg føre ein sakleg grunn til å nekte. Styret avgjer kvar ladepunktet skal setjast opp.

Forslag til vedtak: a) Om garasjene og parkeringsplasser. 4-3 (1).

Gammel tekst fjernes, helt ny tekst under vedtas:

Garasje i garasjerekke i Skuteveien 2 (11 stk) og i Skuteveien 12 (22 stk) er underlagt andelseiers enerett og tilknyttet andelen, og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan garasjer selges, men i så fall bare til andelseiere i burettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Ved salg av garasje overføres husleien for denne til ny andelseier. En andelseier kan bare eie en garasje. En garasje kan bare leies ut til andelseiere i burettslaget. Øvrige parkeringsplasser er til felles bruk for andelseiere, beboere og besøkende. Vedlikehold av garasjerekkene i Skuteveien 2 og i Skuteveien 12; burettslaget vedlikeholder tak og kledning, andelseier vedlikeholder port.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

b) Forslag om oppdatering vedtekt om parkering/ garasjer 4-3 (3)

Gammel tekst fjernes, helt nytt punkt (3) oppdateres og vedtas;

Styret/forretningsfører skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke garasjer. Styret/forretningsfører skal holde oversikt over hvem som leier depositumsgarasjer av burettslaget (23 garasjer i Skuteveien 3).

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

c) Forslag om oppdatering 4-3 (5) og (6) om lading Elbil

I 4-3 punkt 5 kan en oppdatere antall pakeringsplasser på grunn av nye ladepunkter ved Korvettveien 61 og ved Skuteveien 6/8.

I 4-3 punkt 6 fjernes.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

Styrets innstilling: A: Vedtekten blir stående

B: Styret har oversikten i portalen til enhver tid. Vedtekten blir stående.

C: Borettslaget har i dagens vedtekt 6 ladepunkter som har økt til 10 og kan videre økes. Vedtekt oppdateres.

5.13 Forslag om ny blokk i ringveien borettslag – prioritert for andelseiere over 55 år

Mange av tidligere eldre andelseiere i vårt borettslag har solgt leilighetene når helsen begynte å svikte. Det er vanskelig å få til heis i våre trappehus og kjøkken og bad er små i våre leiligheter. Med 28 inngangspartier vil det i tilfelle bli svært dyrt å installere heiser.

Jeg foreslår at en kontakter Bosør teknisk avdeling med tanke på å få utredet nærmere mulighet for å få bygget en mindre boligblokk på egen eid tomt i enden av Skuteveien 6a. Jeg tenker 3-roms leiligheter med heis i bygget og rommelige bad og kjøkken og i hele leiligheten brede dører tilpasset en bevegelseshemmet person. Kan en få til en terrasseblokk med solcellepaneler for eksempel?

Det må vedtektsfestet ekstra forkjøpsrett for egne beboere over 55 år. Det vil kunne bli et godt tilbud for egne andelseiere som begynner å bli eldre, men som liker seg i vårt område. Kommunen vil ha færrest mulig sykehjemsplasser og ønsker at de eldre bor hjemme lengst mulig. Ved å bygge noen leiligheter godt tilpasset eldre personer med dårlig helse, så sikrer en at våre egne kan fortsette å bo i borettslaget i godt tilpassede leiligheter.

Bosør må også veilede angående kostnader ved bygging og inntekter ved salg. Hvis en klarer å selge ut leilighetene med fortjeneste, så må en få til en ordning slik at en unngår beskatning.

Det er et omfattende prosjekt, men ved god veiledning skal det kunne gå an å få til. Kopi av kart er lagt ved.

Forslag til vedtak: I 2025 vedtok generalforsamlingen med 2/3 flertall at det skulle selges noe av gnr/bnr 2004/11/570 til eier av Skuteveien 25. Vedtaket kan oppheves. Det er ikke tinglyst noen heftelse på denne eiendommen. Styret må redegjøre for hvorfor det tilsynelatende ikke er skjedd noe i denne saken. Tomtene er tinglyst på Ringveien borettslag 02.01.1974.

Bosør kontaktes angående eiendommen vi har i enden av Skuteveien 6a for å få utredet nærmere hva som skal til for å kunne bygge på tomten(e) og om det lar seg realisere slik at en kan komme i null på kostnader/inntekter og helst med et lite overskudd. Styret rapporterer tilbake til andelseierne til ordinær generalforsamling år 2027.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

Styrets innstilling: Styret tar ikke stilling til denne saken da tomtene er regulert for grøntarealer og eies av kommunen.

5.14 Krav om redegjørelse om fast eiendom i Ringveien Borettslag

Det er satt opp grensepåler rundt omkring i borettslaget våren 2026. Det går rykter om at styret har overført fast eiendom til borettslaget over til kommunen.

Ifølge borettslagsloven skal salg av fast eiendom opp på generalforsamling og vedtas med 2/3 flertall før styret kan signere på salg/overdragelse. Det har ikke vært noen ekstraordinær generalforsamling om dette det siste året. Heller ikke har det vært noe beboermøte om vår faste eiendom.

Andelseiere i borettslaget går rundt og snakker om hva som foregår med tomtene våre, rykter svirrer.

På generalforsamlingen 27.05.2025 kom det opp spørsmål om tomten over veien i enden av Skuteveien 6, gårds/bruksnummer 4204/11/570. Det ble vedtatt at en nabo bosatt i Skuteveien 25 kunne få kjøpt noe av denne tomta. Det ser ikke ut til at noe

skjer med tomta, og det er ikke iverksatt noe arbeid der. Videre er det protokollført et forslag om å utrede andre alternativer angående tomten, for eksempel omregulering til bolig. Det ble vedtatt å ikke undersøke dette nærmere, men at styret fikk fullmakt av generalforsamlingen for å utrede og selge tomten.

Jeg synes dette var et dårlig begrunnet vedtak, en må ha kyndige folk til å se på tomten og slik få en uttalelse på om det er mulig å bygge der uten at kostnadene blir uhensiktsmessig høye. En slik redegjørelse var ikke utlevert til generalforsamlingen, og vedtaket ble fattet uten sakkyndig utredning/innhenting av data.

Styret må forklare om og hva de har foretatt seg angående eiendommene våre og hvorfor det har unnlatt å informere andelseierne. Karts-kisse over gnr/bnr 4204/11/570 legges ved nederst.

Forslag til vedtak: Det er en grunnleggende rettighet for andelseierne å vite hva som skjer med eiendommen og styret må gi en utfyllende redegjørelse for hva som skjer og hvorfor de ikke informerer egne andelseiere. Informasjon protokollføres og om nødvendig må styret sette opp sak til generalforsamlingen om overdragelse/salg av eiendom.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

Styrets innstilling: Styret redegjør for dette i egen sak på Generalforsamlingen.

5.15 Forslag om vedtektsendring om ekstraordinær generalforsamling 9-2-9-5

Beskrivelse av sak fra beboer

FORSLAG OM VEDTEKSENDRING OM EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 9-2 (2)Punkt i vedtektene om ekstraordinær generalforsamling 9-2 (2);Redegjørelse: Siste setning i (2) er for omfattende: «Saker som fremmes av andelseiere til ekstraordinær generalforsamling må være av vesentlig betydning og være grundig begrunnet, eventuelt dokumentert».Her sies det at andelseierne skal ha et mye strengere krav enn styret til hva som kan fremmes på ekstraordinær generalforsamling. Dette tillegget er et krav til andelseiere som er strengere enn lov om borettslag og kan følgelig ikke stå oppført. Styret kan heller ikke bestemme hvilke saker som kan fremmes.Borettslagsloven er ufravikelig på dette og det kan ikke vedtektsfestes andre krav til ekstraordinær generalforsamling enn det som fremgår i loven. Denne feilaktige setningen i vedtektene må fjernes.Forslag til vedtak i vedtektene 9-2 (2): Siste setning fjernesKopi fra vedtektene:9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.(2) Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen representerer minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.Saker som fremmes av andelseiere til ekstraordinær generalforsamling må være av vesentlig betydning og være grundig begrunnet, eventuelt dokumentert.(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltakelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.Borettslagsloven har ingen spesifiseringer angående hva som kan tas opp på en generalforsamling/ekstraordinær generalforsamling. Under kopi av § 7-4 i borettslagsloven.Forslagsstiller: Inger Marie StenvikFORSLAG ENDRING AV VEDTEKTENE PUNKT 9-5Kopi av vedtektene 9-5:9-5 Behandling av

tidligere avgjorte saker Saker som allerede er behandlet og avgjort på generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling kan ikke fremmes på nytt for det følgende årets generalforsamling, med mindre det foreligger: Vesentlige nye opplysninger som kan påvirke vurderingen av saken, Endringer i lovgivning, vedtekter eller rammebetingelser som har direkte betydning for saken, eller Anmodning fra minst 1/3 av stemmeberettigede andelseiere. Redegjørelse: Det er en demokratisk rettighet for en andelseier å få sine forslag fremmet på en generalforsamling. Det fremstår som underlig at styret skal ha fullmakt til å avvise en sak som andelseierne ønsker tatt opp på en ekstraordinær generalforsamling. Krav til underskrifter fra andelseiere er økt fra 20 til 66 i 2025 når det gjelder å kunne kreve en sak behandlet på en ekstraordinær generalforsamling. Styret redegjorde ikke på generalforsamlingen om dette nye punktet i vedtektene. En foreslår å gå tilbake til å holde seg til standard regler i borettslagsloven § 7-5 (1) og gå bort fra alternativ ordning i § 7-11 i borettslagsloven. I tillegg må bestemmelser om ekstraordinær generalforsamling i vedtektene samsvare internt i vedtektene, punkt 9-2 (2) sier at det kreves 10% av andelseierne til å skrive under på krav om ekstraordinær generalforsamling. Ringveien borettslag har 198 leiligheter. Borettslagsloven: § 7-5 Ekstraordinær generalforsamling (1) Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiendedel av røystene, krev det og samtidig seier kva saker dei ønskjer skal takast opp. Forslag til vedtak: punkt 9-5 fjernes fra vedtektene og nummerering oppdateres (9.6 blir 9.5 osv). Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

Forslag til vedtak: Forslag om vedtektsendring om ekstraordinær generalforsamling 9-2 del to (fremhevet tekst) fjernes

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform

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

Saker som fremmes av andelseiere til ekstraordinær generalforsamling må være av vesentlig betydning og være grundig begrunnet, eventuelt dokumentert..

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

Forslag endring av vedtektene punkt 9-5

Punkt 9-5 fjernes fra vedtektene og nummerering oppdateres (9.6 blir 9.5 osv).

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

Styrets innstilling: Vedtektene 9-2 og 9-5 består som de er, da med henvisning til Borettslagsloven.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Fast års honorar:

- Styreleder 69.653.-
- Nestleder og sekretær 34.826.-
- Styremedlemmer 19.311.-
- Varamedlemmer 1160.-

Møtegodtgjørelse pr. møte:

- Styreleder og sekretær 850.-
- Øvrige styremedlemmer 650.-

Valgkomiteensmedlemmer har hatt ? møter.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr 313428, dette inkluderer fast års honorar, møtehonorer, befaringsmøter og Telia superbruker.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:

Styreleder, Jarle Frajdenrajch
 Sekretær, Elin Frøitland
 Styremedlem, Ellen Frick
 Styremedlem, Mette Røyrås
 Nestleder, John Andre Juklerød
 Kasserer, Noella Patricia Perry
 Varamedlem, Heidi Lien Hagen
 Varamedlem, Thomas Jakobsen
 Varamedlem, Olaf Theodor Messel
 Varamedlem, Uno Karlsen

værende valgkomite:

- Tom Hjeltnes (Leder) - Skuteveien 8 A
- Laila Kristiansen - Korvettveien 61 A
- Jan Tore Flottorp - Skuteveien 3 C
- Jorunn Foss - Skuteveien 6 F

John André stiller ikke til gjenvalg som styremedlem, men stiller til valg som varamedlem.

En stor takk til alle avtroppende, kontinuerende og nye styremedlemmer, varamedlemmer og til valgkomiteen for sitt gode og viktige arbeid!

7.1 Valg av styreleder

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

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

John André Juklerød, Skuteveien 8 D
 Mette Røyrås, Korvettveien 61 H

Som styremedlem foreslås:

Janet Lindland , Skuteveien 6 D, Representant for Skuteveien 8 (tar over for John André Juklerød)
 Laila Kristensen Korvettveien 61A (tar over for Mette Røyrås)

Styrets innstilling: Godkjennes

7.3 Valg av varamedlemmer

Følgende Varamedlemmer er på valg:

Heidi Lien Hagen, Skuteveien 6 B
Thomas Jakobsen, Skuteveien 8 D
Olaf Theodor Messel Skuteveien 3 C
Uno Karlsen Korvettveien 61 E

Som varamedlem for ett år foreslås:

John André Juklerød, Skuteveien 8 D (tar over for Thomas Jakobsen

Resterende varamedlemmer stiller til gjenvalg.

Styrets innstilling: Godkjennes.

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Til valgkomité foreslås den sittende valgkomitéen med en endring i korvettveien:

Tom Hjeltnes (Leder) - Skuteveien 8 A
Mette Røyrås - Korvettveien 61 F (endring)
Jan Tore Flottorp - Skuteveien 3 C
Jorunn Foss - Skuteveien 6 F

Mette Røyrås tar over for Laila Kristensen.

Styrets innstilling: Godkjenn

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på generalforsamling. Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Ringveien
Borettslag torsdag 28.05.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:

ADRESSE:

EIER AV ANDELSNUMMER:

SIGNATUR:

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Ringveien Borettslag 2025

Ringveien Borettslag (org. nr: 948921022) ligger i Kristiansand kommune og er en del av Bosør. Styrets hovedoppgave er drift og vedlikehold av Borettslagets 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 rettvise oversikt over borettslagets drift i 2025 og om borettslagets stilling ved årsskiftet.

Ringveien Borettslag er forsikret i If Skadeforsikring NUF, gjennom fremforhandlet avtale gjennom boligselskapet Bosør. Andelseiere må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Jarle Frajdenrajch, Korvettveien 61 G 1.Etg.
Styremedlem, John Andre Juklerød, Skuteveien 8 B 2.Etg.
Styremedlem, Ellen Frick, Skuteveien 3 C 3.Etg.
Sekretær, Elin Frøitland, Skuteveien 3E
Styremedlem, Mette Røyrås, Korvettveien 61 F 1.Etg.
Styremedlem, Noella Patricia Perry, Skuteveien 6 F
Varamedlem, Heidi Lien Hagen, Skuteveien 6 B 2.Etg.
Varamedlem, Thomas Jakobsen, Skuteveien 8 D U.Etg.
Varamedlem, Uno Karlsen, Korvettveien 61 E
Varamedlem, Olaf Theodor Messel, Skuteveien 3 C

Styrets arbeid i 2025

Her får du en kort oversikt over de viktigste sakene styret har jobbet med andre halvår 2025. Vi informerer om endringer, avtaler og det du som beboer bør vite og forholde deg til.

Oppsummering av styrets arbeid

Styret har hatt 24 møter siden generalforsamlingen 27. mai 2025, og det er behandlet 150 saker (per 09.04.25). Mange saker har vært oppe flere ganger. I tillegg har det vært 13 befaringsmøter med bla. Kristiansand kommune, Securitas ang kameraovervåking, Tratec ang ladestasjoner, Kristiansand tak og membran, samt befaringsverandavegger. Dette fordeler seg mellom 6 styrerepresentanter hvor en har vært på 13 befaringsmøter, en på 7 befaringsmøter, en på 4 befaringsmøter, en på 3 befaringsmøter og to stykker på 1 befaringsmøte hver.

Leilighetssalg og forsikring

I 2025 fikk 16 leiligheter nye eiere.
Det har vært 1 forsikringssak, med en egenandel på totalt 15.000 kroner. Ved uaktsomhet må andelseier selv betale egenandelen.
Fra 2025 økte egenandelen i forsikringssaker til 15.000 kroner hos IF.

Oppussing og refusjon for slukbytte

Flere beboere har pusset opp badet i 2025. Bytte av 4 sluker har blitt refundert.
Fra 1. januar 2026 får du refundert 7998,56 kroner ved bytte av sluk.
For å søke om refusjon: Send bilder av arbeidet og kopi av spesifisert faktura til styret.

HMS

Vaktmester har ansvar for å gjennomføre intern kontroll i alle blokkene og på lekeplassene.
Styret har hengt opp en evakueringsplan med kart som viser møteplass ved evakuering. Den henger på korktavlene i alle oppganger.

Strøm

I 2025 har vi hatt Polar Kraft AS som strømlleverandør for fellesarealene. Styret foretok en grundig undersøkelse om Norgespris og besluttet i 2026 å velge denne ordningen på strømmålerne for fellesarealene. Dette gir besparelser for borettslaget.

Avfall og kildesortering

Beboerne må bli flinkere til å sortere avfall. Vaktmesteren har hengt opp plakater med bilder for å gjøre det lettere.

Prisen for tømning av avfallsdunker har økt i 2025, så kildesortering er nå enda viktigere.
Møbler og annet stort avfall PLIKTER du selv å levere på gjenvinningsstasjonen på Mjåvann eller i Sørlandsparken. Dersom denne typen avfall plasseres i søppelbodene, vil det medføre en betydelig merkostnad for alle i borettslaget!!

TV og Internett

Styret har registrert og har fått tilbakemelding fra beboere om at internett er ustabil. Styret har sett på alternative løsninger i denne forbindelsen, blant annet AltiBox, men har besluttet å beholde avtalen med Telia til august 2027, dette for å unngå bruddgebyr.

Utleie av Huset

Line Jenniet V. Dybvik har valgt å avslutte som utleieansvarlig. Mette Røyrås har ansvar for utleie av Huset (Korvettveien 60) i samråd med styret, inntil videre.

Vi har en Facebook-siden Huset Selskapslokal med bilder og informasjon. Vi har også opprettet en nettside for utleie av Huset. For reservasjon, kontakt Mette fortrinnsvis på epost: ringveien.voie@gmail.com.

Ekstraordinær generalforsamling

30.10.2025 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling. Siden Bosør hadde byttet revisor måtte revisor formelt velges av generalforsamlingen.

Nabovarsel om nødboliger

I mai 2024 mottok styret nabovarsel om bygging av flere ROP- og nødboliger i Voie ringvei 60. Styret opprettet et arbeidsutvalg med beboere fra Ringveien og andre borettslag og velforeninger.

Det har vært kontakt med kommunen, politikere og media. Det har vært en lang klageprosess, der siste klageinstans var Statsforvalteren. Statsforvalteren gav kommunen medhold. Styret har til hensikt å fortsette kampen, da styret er av den oppfatning at det ikke er lov å bygge uten fullverdig ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse). Nåværende ROS-analyse for gjeldende tomt ble utarbeidet som en reserveløsning, derfor er ROS-analysen ufullstendig. Styret fortsetter arbeidet som utføres uten godtgjørelse.

Kontakt med styret

Styret har e-postadresse: ringveien@sobopost.no for henvendelser fra beboere. Hver blokk har en styrerepresentant. Kontaktinformasjon henger på oppslagstavlen i trappehuset.

Vi oppfordrer alle til å kontakte sin blokk-representant ved behov og/eller send epost til styret. Eventuelle klager SKAL sendes på e-post. Sammen sørger vi for et godt bomiljø!

Informasjon og varsler

Oppdatert informasjon blir lagt ut på <https://sobo.bbl.no/minside> og i postkassene eller på informasjonstavlen i trappehuset. Vi anbefaler alle å oppdatere varslingsinnstillingene slik at du får beskjed når det publiseres ny informasjon. Sjekk at kontaklinformasjonen din (telefonnummer og e-post) er oppdatert.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

- Ventilasjonsrens i alle blokker
- Ny oppmerking av parkeringsplasser
- Ny grus på fotball/basketball banen - reklamasjon
- Trefelling ved bakk 6
- Arbeid med nødboligsaken
- Oppgradering av Ajax betalingssystem
- Takteking på Huset vårt
- Nye ladestasjoner ved Huset vårt, Korvettveien 61, Skuteveien 6 og 8
- Utbedring av vanntrykk i blokk 6
- Brannsikkerhet, rømningsplan er utarbeidet
- Innvendig oppgradering på Huset vårt
- Befaring vedr. isolasjon og nye vinduer, stuevegg mot balkong

I samarbeid med kommunen har styret fått skilt ut tomtareal som borettslaget har hatt bruksrett til, men ikke eid. Dette ble oppdaget ved forsøk på tomtesalg til beboer i Skuteveien. Dette salget ble stoppet av kommunen da borettslaget kun hadde bruksrett til tomten. Tomtodelingen har ført til at 40 mål tomt blir overført til kommunen, som da gir oss et betydelig mindre område å vedlikeholde. Dette skulle ha vært gjort på et mye tidligere tidspunkt, men ble av diverse grunner ikke utført.

2026

Installering overvåkningskamerer
Maling av kjøkken huset vårt

Planlagt arbeid i 2026-2027

- Fasadevask, mai 2026
- Brannvarslere/meldere i hver oppgang.
- Energikartlegging
- Utskiftning av dørpumper pågår
- Styret sjekker, måte å løse innlekkspromatikk på veranda - pågår
- Male trappeopp ganger
- Skifte ut lamper - pågår
- Utvidelse av parkeringsmuligheter
- Utføring av vegger (2027)

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2026

Resultatrapport klient 52 Ringveien Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		6 957 072	6 954 540	6 957 600	7 195 056
Inndekning av renter		1 616 390	1 711 632	1 674 000	1 451 310
Inndekning av ord. avdrag		1 865 107	2 005 559	2 088 000	1 713 416
Innbetalt kabel TV		796 158	826 302	826 800	1 016 928
Leieinntekt parkering		167 880	166 295	168 000	174 600
Vaskeri inntekter		16 190	20 503	18 000	18 000
Andre leieinntekter	1	78 748	70 841	78 800	71 600
Tilskudd		0	10 000	0	0
Vedlikeholdsfond		251 991	41 648	0	504 000
Andre driftsinntekter		76 900	86 172	90 000	96 000
Sum inntekter		11 826 436	11 893 492	11 901 200	12 240 910
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	24 750	23 625	24 200	20 000
Styre honorar	3	290 000	292 276	290 000	290 000
Forretningsfører honorar		216 164	208 756	222 000	224 000
Rådgivningstjenester	4	163 364	103 269	116 400	159 000
Kontingent boligbyggelag		55 250	54 750	56 000	66 300
Vaktmestertjenester		959 531	760 626	937 500	950 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	40 890	41 211	41 000	40 900
Vedlikehold/serviceavtaler	6	816 528	1 460 271	1 185 000	1 491 756
Kabel-tv		831 436	827 925	826 800	1 016 928
Forsikring		833 639	737 743	780 000	876 000
Kommunale avgifter		2 737 191	2 692 814	2 832 000	2 736 000
Strøm		450 835	421 455	480 000	354 000
Renhold, fellesareal		326 543	355 362	270 000	282 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		32 981	9 685	6 000	12 000
Kontorrekvisita, trykksaker		17 489	31 462	36 000	25 000
Telefon og porto		6 370	5 765	7 100	6 000
Andre driftsutgifter	7	46 416	35 499	48 000	54 400
Sum driftskostnader		7 849 377	8 062 493	8 158 000	8 604 284
Driftsresultat		3 977 059	3 830 999	3 743 200	3 636 626
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		34 871	24 425	15 200	22 000
Annen finansinntekt		9 846	3 603	3 600	10 090
Rentekostnad		1 609 762	1 723 908	1 674 000	1 451 310
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 565 044	-1 695 880	-1 655 200	-1 419 220
Arsresultat	8, 9	2 412 015	2 135 119	2 088 000	2 217 406
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-2 412 015	-2 135 119	2 088 000	2 217 406
Sum disponering av resultat		-2 412 015	-2 135 119	2 088 000	2 217 406

Balanserapport klient 52 Ringveien Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 11	19 664 650	19 664 650
Garasjer	10, 11	274 725	274 725
Andre fellesanlegg	10, 11	49 176 313	49 176 313
Andeler i fellesanlegg	10, 11	630 000	630 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		69 745 688	69 745 688
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		37 714	36 186
Forskuttering for andelseiere		0	496
Andre fordringer		620 159	559 847
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		594 171	299 672
Innestående på særvilkår		308 421	53 274
Skattetrekkskonto, bundne midler		1	2 550
Sum omløpsmidler	8	1 560 465	952 024
SUM EIENDELER		71 306 153	70 697 712

Balanserapport klient 52 Ringveien Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		19 800	19 800
Annen egenkapital		30 590 161	30 590 161
Årets resultat		2 412 015	0
Sum egenkapital	9	33 021 976	30 609 961
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	11, 12	24 957 376	26 587 244
Pant-og gjeldsbrev lån	11, 12	7 621 049	7 861 414
Borettsinnskudd	11, 12	4 774 100	4 774 100
Sum langsiktig gjeld		37 352 525	39 222 758
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		167 200	181 047
Leverandørgjeld		653 738	568 337
Skyldig off. myndigheter		1	3 960
Påløpne renter		7 214	8 148
Annen kortsiktig gjeld	13	103 500	103 500
Sum kortsiktig gjeld	8	931 652	864 993
Sum gjeld		38 284 177	40 087 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 306 153	70 697 712

Ringveien Borettslag

06.03.2026

(Signert elektronisk)

Jarle Frajdenrajch
Styreleder

Noella Patricia Perry
Styremedlem

John Andre Juklerød
Styremedlem

Ellen Frick
Styremedlem

Mette Røyrås
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 tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Andre leieinntekter

Andre leieinntekter i 2025 består av utleie av grendehus / huset vårt kr 53.348,- og utleie av boder kr 23.400,-

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	24 750	23 625
Sum	24 750	23 625

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

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	290 000	292 276
Sum	290 000	292 276

Note 4 - Rådgivningstjenester

Består av følgende :
 Tekniske tjenester utvidet avtale Bosør kr 94.608,-
 Juridisk bistand kr 53.756,-
 Teknisk tjenester eksterne rådgivere kr 15.000,-

Note 5 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	40 890	41 211
Sum	40 890	41 211

Borettslaget har ingen ansatte.
 Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
 Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 6 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	51 695	536 072
6601 Garasje Vedlikehold	0	4 750
6603 Vedlikehold vvs	109 799	54 411
6604 Vedlikehold elektro	30 436	94 009
6605 Vedlikehold utv. anlegg	5 478	272 519
6607 Vedlikehold vaskeri	19 848	9 290
6613 Vedl grende /allhus	352 693	177 454
6614 Egenandel skader	10 000	30 000
6615 Vedlikehold lekeplass	0	6 575
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	0	2 096
6626 Skadedyrkontroll	-3 293	64 065
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	189 637	0
6630 Brøyting	44 250	171 078
6645 Per. vedlikehold utv. anlegg	0	38 500
6647 Ladeanlegg el -kjøretøy	5 986	-548
Sum	816 528	1 460 271

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	12 223	3 516
7440 Kontingent NBBL	13 068	13 068
7710 Kostnader vedr.styret	2 555	1 342
7720 Årsmøte	9 607	8 314
7770 Bankomkostninger	4 345	3 687
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	2 742	3 697
Sum	46 416	35 499

Note 8 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	87 032	-49 315
Årets resultat	2 412 015	2 135 119
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 870 233	-1 998 773
B. Årets endringer i disponible midler	541 782	136 346
C. Disponible midler UB	628 813	87 032
Omløpsmidler	1 560 465	952 024
- Kortsiktig gjeld	931 652	864 993
Disponible midler 31.12	628 813	87 032

Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	19 800	19 800
Annen egenkapital 01.01	30 590 161	28 455 042
Årets resultat	2 412 015	2 135 119
Sum egenkapital 31.12	33 021 976	30 609 961

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Balkonger	Søppelboder	Garasjeanlegg	Inngangspartier	Grendehus
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 545 900	42 163 464	1 811 849	274 725	5 201 000	630 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 545 900	42 163 464	1 811 849	274 725	5 201 000	630 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	19 545 900	42 163 464	1 811 849	274 725	5 201 000	630 000
Anskaffelsesår :	1972	2007	1999	1979	2001	1992
Antatt levetid i år :						

	Ladeanlegg EL-Biler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	118 750
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	118 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	118 750
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	

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

Note 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	37 352 525	39 222 758
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	69 745 688	69 745 688

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Norge	Husbanken
Lånenummer:	30008740522	115029134
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2007
Rentesats:	5.10 %	4.354 %
Betingelser:	Flytende nominell rente 5,05 %	Flytende nominell rente 4,304 %
Beregnet innfridd:	25.09.2039	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	8 322 000	44 739 000
Lånesaldo 01.01:	7 861 414	26 587 244
Avdrag i perioden:	240 365	1 629 868
Lånesaldo 31.12:	7 621 049	24 957 376

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 115029134	198	126 047	24 957 306
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008740522	9	46 206	415 854
	18	43 157	776 826
	12	42 520	510 240
	4	42 213	168 852
	1	41 248	41 248
	37	40 677	1 505 049
	2	40 326	80 652
	12	39 405	472 860
	56	38 461	2 153 816
	1	37 869	37 869
	9	35 061	315 549
	2	34 512	69 024
	1	33 832	33 832
	18	32 911	592 398
	2	31 024	62 048
	1	30 760	30 760
	2	30 080	60 160
	9	27 096	243 864
	1	25 495	25 495
	1	24 617	24 617
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 30008740522 har første avdrag 25.09.2028 med kr 126 442	9	46 206	256
	18	43 157	239
	12	42 520	235
	4	42 213	233
	1	41 248	228
	37	40 677	225

Pantegjeld

2	40 326	223
12	39 405	218
56	38 461	213
1	37 869	209
9	35 061	194
2	34 512	191
1	33 832	187
18	32 911	182
2	31 024	172
1	30 760	170
2	30 080	166
9	27 096	150
1	25 495	141
1	24 617	136

Lån 3000.87.40522 har første avdrag 25.09.2028.

Det understrekes at dagens låneavtale og forutsetninger ligger til grunn og at beregningen gjelder effekten av avdrag isolert sett.

Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilke tidspunkt.

Det er derfor vanskelig å si noe sikkert om utvikling i de månedlige felleskostnadene i fremtiden og man må utvise forsiktighet med å bruke beregningen som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

Det er garasjeinnskudd på kr 103.500,- pr 31.12.25 som er bokført på annen kortsiktig gjeld.

Resultat og balanse med noter for Ringveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ringveien Borettslag

Styreleder	Jarle Frajdenrajch (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Noella Patricia Perry (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Mette Røyrås (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Ellen Frick (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	John Andre Juklerød (sign.)	08.03.2026

Til generalforsamlingen i Ringveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ringveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 uavhengighetsstandarter) 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 rettviseende 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, 13. mars 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-14 11:50:33 UTC+01:00

Ole-Kristen Stenberg

 **bankID**

NO BankID - 850832b7-316e-41b9-84a9-3db53e418fb8



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

FORSLAG ANGÅENDE GARASJEREKKENE I RINGVEIEN BORETTSLAG, generalforsamling 2026

A) Angående de to garasjerekkene, informasjon og spørsmål:

GARASJENE inntekt og utgifter og vedlikehold

OVERSKUDD

Skuteveien 2 (11 garasjer) og Skuteveien 12 (22 garasjer)

Husleie for garasje i garasjerekke var kr 150,-/mnd

2011-2020

Husleie for garasje i garasjerekke har vært kr 180,-/mnd fom 2021 av

Inntekter årlig	33 stk pr mnd	1 år og 33 stk			
2011-2020	4950	59400	594000	2011-2020	
2021-2024	5940	71280	285120	2021-2024	Sum inntekt
			879120		879120

Malt garasjeportene i 2018 Arbeid, maling

Eiendomsservice AS, Otra malingfabrikk

42684,68	5618,2	493,75	48796,6	48796,63
----------	--------	--------	---------	----------

Kostnader taksjekk, ca andel for garasjerekkene

2019-2020, Protan taktekkerservice Andel til

Fordele blokkta 50% og garasjer 50% garasjer

År 2019	År 2020	Sum:	Fordelt 50%	For 2021	Sum kostnad garasjer
24723	27500	52223	26111,5	2925	29036,50

År 2022-24:

Sørlandstak, tekking garasjerekka ved gjesteparkeringen 118750

Blikkenslager, nye beslag, byttet defekte renner 39200

VEF byttet råtne bord og takplater 110363,75

Tettet hull i takbelegg i den lange garasjerekka mars 2024 4750

Sum utgifter 2011-2024: 350896,88

Overskudd for garasjerekkene: 528223,12

Kan 1 års inntekt legges til (2025)? 71280,00 **599503,12**

Det er stort overskudd ift inntekt/kostnader begge garasjerekkene. Vedlikehold

forslag: Fjerning av buskas på baksiden av garasjene kan tas på dugnad.

Manglende vedlikehold: beising av *begge* garasjerekkene, skifting av takbelegg *lengste* rekke

Kan beising av garasjene tas i 2026/27 og bytting av takbelegg i 2028?

Forslag til vedtak: a) begge garasjerekkene beises og takbelegget skiftes på den lengste garasjerekka i løpet av årene 2026-2028. (Takbelegg er skiftet på garasjerekke ved gjesteparkeringen i 2022).

b) husleie for garasjerekkene settes inn på separat bankkonto med god rente, det opprettes eget prosjektrengnskap for inntekt og kostnader for garasjerekkene fom 2026 av.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

FORSLAG UTVIDELSE AV PARKERINGSPLASS VED KORVETTVEIEN 61 (generalforsamling 2026)

Det er redegjort for at gjennomført endring i reguleringsplanen tilsier at Ringveien borettslag når som helst kan gå i gang med planlegging og gjennomføring av utvidelse av parkeringsplassen ved Korvettveien 61. Som påpekt tidligere, så er det mulig å gjennomføre utvidelsen uten å måtte låne penger.

Imidlertid må en planlegge *grundig* og først av alt gå i gang med å få inn pristilbud. Tidligere undersøkelser viser at en kan få til bedre parkeringsplass hvis en ser inn på andre mulige kostnader som kan komme i løpet av et kalenderår *uten å måtte ta opp lån*.

Henvendelse til entreprenører i god tid (lang tidshorisont) gir de mulighet for å koordinere mellom forskjellige oppdrag slik at borettslaget kan få gratis masse. Forslag kan være: Kaspar Strømme AS, Torgeir Åsland, Kartevoll AS, Hjalmar Aateigen AS i Bråvannskleiva.

I år 2020 var prisanslaget for parkeringsplassene ved Korvettveien 61 kr 250.000-300.000,-.

Parkeringsplasser er et gode som teller mye ved salg/kjøp av leilighet.

Hvis en får til flere parkeringsplasser ved Korvettveien 61, da vil det redusere belastningen på gjesteparkeringen og kanskje gi raskere tilgang til depositumsgarasjene i Skuteveien 3. Bedre tilgang på garasjer i Skuteveien 3 vil være et gode for de som bor i blokka.

Korvettveien 61 er den blokka som har dårligst tilgang på garasjer. Kunne en med det samme fått til 6-8 garasjer der? Hvis en får et kostnadsoverslag på dette og foretar en spørreundersøkelse i blokka så får en avklart om det er noen interesse for det. En kan antakelig gjøre det slik at det kan foretas loddtrekning hvis det er mange interesserte, og de som skal kjøpe garasje må betale den kontant. Boligbyggelaget må få beskjed om de nye garasjene og registrere den på leiligheten og starte innkreving av garasjehusleie (for fremtidig vedlikehold). Garasjen følger leiligheten ved salg.

Det kan være en fordel å få gjennomført utvidelsen av parkeringsplassen før kommunen kommer på andre tanker om eiendommen.

Tegning utarbeidet av Sjøbo legges ved.

Forslag til vedtak: Styret får inn pristilbud på å utvide parkeringsplassen ved Korvettveien 61, og legger en plan for å få utført arbeidet i sommerhalvåret. Pristilbud, planlegging og utførelse legges frem på neste ordinære generalforsamling til å kunne vedta for andelseierne.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

Eksempel under på sparing kr 41600,-/måneden, 4% rente over 3 år.

<https://www.nordea.no/privat/vare-produkter/sparing-og-investering/sparing-pa-konto/sparekalkulator-for-sparing-pa-konto.html>

Beregn hvor mye pengene dine kan vokse

The calculator interface shows four input fields with sliders and corresponding values:

- Startbeløp:** 0 kr
- Antall år:** 3 år
- Rente per år:** 4 %
- Fast månedlig sparebeløp:** 41 600 kr

The result is displayed in a large blue box: **1 591 864 kr**. Below the result, it states: *Skatteeffekt og inflasjon er ikke hensyntatt.*

Ved oppnådd kr 500.000,- vil det lønne seg å flytte pengene på en plasseringskonto med binding 6 måneder, straks ta ut rentene etter 6 måneder og legge til kapitalen og så på nytt plassere med binding 6 måneder og fortløpende hvert halvår vurdere hvor en sparer. En må se på om det lønner seg å binde pengene for 6 eller 12 måneder av gangen.

Når en plasserer pengene på bankkonto med bindingstid, da får en høyere rente enn ved høyrentekonto.

Hvis en i snitt sparer kr 210,- i måneden per andelseier, så vil en kunne sette av ca kr 41600,- i måneden til sparing. Ved å plassere på høyrentekonto eller plasseringskonto i bank, så får en god drahjelp av rentesrente-effekten.

23.09.2025 opplyste styret i Portalen at betaling av avdrag felleslånet var opphørt fom august 2025 av, pengene skal i stedet brukes til vedlikehold. Dermed blir nedbetaling av lånet forlenget med 3 år. På husleiegiroen skiftet linjen Avdrag felleslån til navn Vedlikehold, beløpet som betales er det samme.

Forslag til vedtak:

En starter å betale avdrag på felleslånet igjen, det utgjør kr 254,- i måneden for de største leilighetene. Det er ikke gunstig å forlenge nedbetaling av felleslånet med 3 år slik styret varslet 23.09.2025.

I tillegg starter en sparing over 3 år til et vedlikeholdsfond, med snitt per andel kr 210,-/måneden. Styret påser å opprette høyrentekonto til sparingen og når ½ million er nådd, oppretter plasseringskonto på 6 måneder og etter 6 måneder straks få godskrevet rentene og plassert på nytt til høyest mulig rente og kontinuerlig vurdere hvert halvår på renter og plassering av pengene (hvilken bank). Sum økning blir da ca kr 210,-/mnd på husleiegiroen.

Oppsparte midler brukes til litt større vedlikeholdsoppgaver straks 3 år er passert. Styret påser å hente inn pristilbud på viktige snarlige vedlikeholdsoppgaver og valg av leverandør foretas på en generalforsamling.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

ØNSKE OM INFORMASJON OM SALGSVERDI PÅ LEILIGHETENE I 2 HALVÅR

Det har i mange år blitt gitt ut informasjon om salgspriser på leilighetene i andre halvår; juli-desember. Dette er nyttig informasjon å få i begynnelsen av april måned når utkast til skattemelding kommer. Fortsatt er det en del andelseiere som har altfor høy formuesverdi oppført på leiligheten.

Med en slik tabell får en dokumentasjon som en kan henvise til når en retter opp formuesverdi på leiligheten i skattemeldingen.

Siste gangen vi fikk slik informasjon var våren 2025. Det minste styret kunne opplyse er tabellen over salgssum etter tidligere mønster. Så får den enkelte selv skaffe årsmelding fra Bosør på leiligheten og undersøke nærmere med Skatt sør om øvrig nødvendig informasjon.

Kopi fra utlevert skriv våren 2025 under:

FORMUESVERDI BOLIG OG EIENDOM I SKATTEMELDINGEN FOR ÅR 2024

Formuesverdi kan ha noe å si for eiendomsskatt for borettslaget i tillegg til beskatning for den enkelte andelseier. Det er viktig å sjekke post Bolig og eiendom nøye i skattemeldingen for 2024.

Dato	Adresse	Etasje	Størrelse	Rom	Salgssum
Juli	Skuteveien 8F	2	105	4	2 370 000
Juli	Korvettveien 61A	U	107	4	1 990 000
Juli	Skuteveien 3E	2	94	3	1 970 000
September	Skuteveien 8E	2	105	4	2 280 000
November	Skuteveien 8C	3	83	2	1 700 000
Desember	Skuteveien 3F	1	88	3	1 958 900
Desember	Skuteveien 3E	2	94	3	2 180 000

Salgssum er uten fellesgjeld, den er på ca. 200.000.-

I 2024 ble det solgt 7 leiligheter i andre halvår, se tabellen over for priser. Andre halvår er det vi kan henvise til skattemessig, se tabellen.

Hvis formuesverdi overstiger 25% av boligens markedsverdi, da har du krav på å få formuesverdien satt ned (primærbolig). Skatteetaten retter ikke denne verdien av eget tiltak.

Forslag til vedtak:

Det utgis informasjon om salgspris på leilighetene juli-desember 2026 i månedsskiftet mars/april 2027, og den skal være tilgjengelig for samtlige andelseiere.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

FORSLAG OM SPØRREUNDERSØKELSE ANGÅENDE VEDLIKEHOLD AV BALKONGENE

Det nærmer seg at de utbygde balkongene blir 20 år gamle. Følgelig bør det snarest iverksettes gjennomgang av tilstanden. Jeg foreslår at en foretar en spørreundersøkelse blant andelseierne slik at en får avdekket feil/problemer med balkongene, det menes her spesielt den påbygde delen av balkongene.

Det nevnes særlig:

- a) Problemer med vannlekkasje inn på balkongene når skyvedørene er lukket.
- b) Problemer med å skyve på skyvedørene på grunn av problemer med (slite)delar på undersiden av skyvedørene, samt manglende «sil» i skyvefeltet.
- c) Lekk takrenne i 3 etasje.
- d) Skjev takgesims.
- e) Knekk i glass.
- f) Problemer med låsemekanisme på balkongen i 1 etasje og underetasjene. (Det er ikke lovlig med lås i høyere etasjer).
- g) Problemer med rullgardiner på balkonger med rullgardiner.
- h) I 3 etasje kan det være rust i netting i taket pga luftekanal fra inngangssiden til balkongsiden.
- i) Få inn kommentarer/spørsmål om eventuelle andre problemer på balkongene.

Viktig at andelseier tar bilde av steder der det gjentatte ganger lekker inn vann eller er andre synlige problemer.

Informasjon:

Det er uheldig at vann spruter inn på dekket på balkongen og fukter det opp for kanskje lengre perioder, særlig i høsthalvåret. Fukt setter seg i konstruksjonen. Møbler og andre saker på balkongen kan bli skadet av vann og fukt.

Ved lekkasje i leiligheter i 3 etasje, der vil vannet komme inn fra øverste tak, i en del tilfeller i overgang «gammelt til nytt» tak. Rustvann kan også komme ned på utvendig gelender og inn mot skyvefelt. For lekkasjer i 3 etasje vil en dyktig blikkenslager vanligvis kunne utbedre.

Lekkasjer på balkongene i underetasjen, 1 og 2 etasje er vanligvis mer krevende å finne ut av.

Det er rør som leder ned vann fra etasjene over, det kommer inn i rillene som skyvedørene skyves på. I rillene er det hull og sil som leder vann inn og nedover i skroget. *Systemet er eget for Balco og kalles CleanLine*. Balco har tilsynelatende med årene funnet ut av flere svakheter i dette systemet (og andre steder i skroget bak aluminiumsplatene) etter hvert som de har hatt prosjekter i boligblokker rundt omkring. Følgelig har de igangsatt rutine med å skrive logg for hver gang de har undersøkt en balkong og forsøkt å utbedre lekkasjer og etter hvert eliminert ut hva som har hjulpet/ikke hjulpet på en og samme balkong.

Balco har i noen tilfeller måttet komme flere ganger til samme sted før de omsider har funnet alle feilene i konstruksjonen. Eksempler på dette er bla to leiligheter i første etasje der en i vårhalvåret 2024 hadde stillas slik at de fikk tilgang til å ta ned aluminiumsplater mellom første og andre etasje for å undersøke bakenfor. Imidlertid ser det ut til at de da omsider fikk løst lekkasjeproblemene.

Lekkasjer inn i leilighet i underetasje, første og andre etasje kan være krevende å finne ut av. Vann kan komme inn fra mange steder i skroget over og på skrått nedover.

Noen ganger kan det være til hjelp at en tar en vannslange og spruter på vann fra utsiden av balkongene og deretter ser om det kommer inn vann og hvor.

Påbygging til innglassede balkonger startet i 2005 og var veldig krevende med store forsinkelser. Kari M. Røed som var styreleder, var i rettssak med Balco i to dager. Resultatet var en større utbetaling fra Balco som etter en del år med rente og rentes rente kom opp i over 7 millioner. Pengene ble brukt til rørfornyng.

Vi måtte reklamere i 2015 på grunn av at aluminiumsplater falt ned fra veggene, innfesting var for dårlig. Advokaten som bistod i 2006 ble kontaktet, en blikkenslager kjørte med lift langs balkongsiden av særlig Korvettveien 61 og tok bilder av balkongtak og løse veggplater. Bildene ble skrevet ut av advokaten og overlevert Balco på et møte på Huset. Resultatet var at Balco utbedret innfesting *gratis* for borettslaget. Balco tok også på seg å utbedre lekkasjer på balkongene *gratis*. Garanti ble i 2016 forlenget med 5 år.

Reklamasjonssaken er blant annet omtalt i styrets beretning i innkalling til generalforsamling 28.04.2016.

Inger Marie Stenvik, (undertegnede), tok over som styreleder etter Kari M. Røed våren 2015 og har håndtert reklamasjonssaken, samt har jevnlig levert inn til Balco klager på lekkasjer på balkongene fram til fratredelse i styret i september 2024.

En del av balkongene har blitt utbedret for lekkasjene, men det har vært vanskelig å få Balco til å komme, selv etter gjentatte purringer. Lekkasjesakene har vært oppe på styremøtene flere ganger årlig. Når vi ikke har måttet betale Balco for utbedringene, så har vi ikke kunnet true med å holde tilbake betaling av faktura, og når en ikke skylder penger, så er det ikke enkelt å overtale leverandøren til å komme og gjøre ferdig arbeidet.

I 2024 mens jeg var styreleder, da hadde vi oppe lekkasjer på balkongene 4 ganger på styremøtene og slik har det vært jevnt og trutt i mange år. Perioden januar-september 2024 fikk Balco i alt 16 eposter om lekkasjeproblemene.

Daværende teknisk sjef på Kobb, Sigmund Aas, bistod borettslaget under utbyggingen av balkongene. I forbindelse med reklamasjonssaken i 2015 bistod daværende teknisk sjef på Sørlandet boligbyggelag Odd Helge Moen sammen med en ingeniør fra Sweco. Komplett prosjektarkiv og arkiv reklamasjonssak er lagret på Sørlandet boligbyggelag/Bosør. Avsluttende reklamasjonsskriv legges ved.

Forslag til vedtak:

Det gjennomføres en systematisk spørreundersøkelse angående balkongene slik det er skissert i forslaget, punktene a-i besvares skriftlig av andelseierne og styret påser å få svar fra samtlige andelseiere. Det påsees at autoriserte håndverkere brukes til utbedring av lekkasjer og andre feil/problemer på balkongene, da dette er et krav i bygningsforsikringen. Bosørs tekniske avdeling konsulteres angående vedlikeholdet, de har mange års erfaring med balkonger bygd av Balco.

Inger Marie Stenvik

Drenering

Drenering er en av de viktigste funksjonene på en innglasset balkong. CleanLine minimerer risikoen for at regn kommer inn med vinden på balkongen og ett påfølgende undertrykk på balkongen. I stedet blir vannet fanget i den nedre skinneprofilen og ført via horisontale kanaler ut til hjørnestolpene. I de indre kanalene føres vannet fra etasje til etasje, ned til underkanten på den nederste balkongen. Selv om en eller flere luker ikke er lukket og det regner inn på balkongen, har CleanLine en ekstra sikkerhetsdrenering i balkongprofilens bunnprofil som leder regnvannet bort fra balkongen. Ved å følge pilene på bildet til venstre kan du enkelt se hvordan Balcos CleanLine-system fungerer. Vannet føres fra glassrutene, ned i den nedre skinneprofilen og videre via hjørnesøylene ned til bakken.



Kilde: Balcos hjemmeside, kapittel drenering. Skjermdump: <https://www.balco.no/innglassede-balkonger/#term-52>

Forslag til skjema til beboerne:

RINGVEIEN BORETTSLAG, SPØRRESKJEMA ANGÅENDE VEDLIKEHOLD BALKONGENE: Sett JA/NEI

a) Problemer med vannlekkasje inn på balkongene når skyvedørene er lukket. Hvor: Høyre side, midt på, venstre side av balkongen	
b) Problemer med å skyve på skyvedørene på grunn av problemer med (slite)delar på undersiden av skyvedørene, eller manglende «plastsil» i skyvefeltet.	
c) Lekk takrenne i 3 etasje.	
d) Skjev takgesims (3 etasje).	
e) Knekk i glass.	
f) Problemer med låsemekanisme på balkongen i 1 etasje og underetasjene. (Det er ikke lovlig med lås i høyere etasjer).	
g) Problemer med rullgardiner på balkonger med rullgardiner.	
h) I 3 etasje kan det være rust i netting i taket pga luftekanal. Trengs det å skifte ut nettingfelt i taket?	
i) Kommentarer/spørsmål om eventuelle andre problemer på balkongene.	

Nærmere forklaring:

Adresse leilighet/etasje/side

Underskrift

AVTALE

Mellom

Balco AB
(heretter Balco)

Org.nr. 556299-4482

og

Ringveien Borettslag
(heretter «RB»)

Org.nr. 948 921 022

er det inngått slik avtale:

- 1 Balco har levert nye balkonger til RB i henhold til kontrakt av 13.12.2004 med overtagelse 06.07.2006. Våren 2015 reklamerte RB til Balco på grunn av løse fasade og gesimsplater på balkongene. Balco har etter korrespondanse og flere møter/befaringer akseptert reklamasjonsansvar og påtatt seg å kontrollere og i nødvending grad utbedre innfestingen av fasadeplater, gesimser og takplater på samtlige balkonger i borettslaget. Arbeidene ble startet opp høsten 2015 i uke 38.
- 2 Balco har stått for prosjektering og utførelse av alle arbeider og er ansvarlig for at kontroll og nødvendige tiltak er tilfredsstillende og fagmessig utført. Borettslaget har ikke ansvar verken for prosjektering eller utførelse selv om borettslaget har vært bistått både av Sørlandets boligbyggelag og Sweco for uavhengig kontroll av Balcos arbeider.
- 3 RB gis ny garantitid på 5 år på utbedringsarbeidene regnet fra ferdigstillelse 20/4-2016 (dato).

Avtalen er undertegnet i 2 eksemplarer, hvorav hver av partene beholder hvert sitt eksemplar.

Kristiansand, den 20/4-2016

Fredrik Høgekvist
Balco AB

Ingger Marie Stenwig
Ringveien btl.

Det har våren 2026 kommet kameraovervåking flere steder i borettslaget. Et slikt tiltak skal vedtas på en generalforsamling med 2/3 flertall, samt vedtektsfestes. Saken har ikke vært oppe på generalforsamling og tiltaket er dermed ikke lovlig. Datatilsynet har mye informasjon om saken liggende ute på nettet, både i forhold til arbeidstakere og i forhold til å montere kameraovervåking i borettslag. OBOS har også lagt ut nyttig informasjon. De skriver at det skal skiltes slik at en kan unngå å bli filmet.

En må huske på at borettslagets område og søppelhusene også er en arbeidsplass, de som arbeider for borettslaget skal slippe å bli filmet på jobb. Det er ikke gitt informasjon til andelseiere/beboere i forkant av montering av kamera.

Det er enkelt å finne informasjon om kameraovervåking på internett og det legges inn henvisninger nederst.

Det noteres at styret har kommentert saken i portalen 27.04.2026. Det er ikke tatt inn konkrete eksempler på episoder på hærverk og innbrudd i borettslagets områder. Er slike forhold politianmeldt? Har borettslaget anmeldt slike saker de siste par årene? Hva er statistikk de siste par år på anmeldte hærverk, innbrudd og innbruddsforsøk fra politiet? Hvis det ikke foreligger anmeldelser, så kan politiet forledes til å tro at det er svært lite av slike problemer. Hvis folk er flinke til å anmelde, da vil politiet se det i statistikken og kanskje patruljere litt oftere. Det er en fordel at politiet patruljerer jevnlig på våre områder.

Spørsmål om kameraovervåking var oppe på generalforsamlingen i mai 2024, saken ble ikke vedtatt.

Styret har valgt å behandle saken om kameraovervåking i motsatt rekkefølge, de «graver først» og forventer å få godkjenning av andelseierne i ettertid. Hvis andelseierne vedtar dette med 2/3 flertall, så er det det samme som å si at styret kan foreta seg hva som helst, de vil uansett få «syndsforlatelse» i ettertid.

Forslag til vedtak: Samtlige kamera fjernes snarest mulig og før fellesferien. Kostnad innkjøp og driftsavtale dokumenteres. Det redegjøres for hvilke leverandører som er forspurt.

Datatilsynet:

<https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/personvern-pa-arbeidsplassen/kameraovervaking-pa-arbeidsplassen/>

[Kameraovervåking på arbeidsplassen | Datatilsynet](https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/personvern-pa-arbeidsplassen/kameraovervaking-pa-arbeidsplassen/)

<https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/hvor-er-kameraovervaking-lov/>

[Kameraovervåking - hva er lov? | Datatilsynet](https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/hvor-er-kameraovervaking-lov/)

<https://www.datatilsynet.no/om-datatilsynet/kontakt-oss/klage-til-datatilsynet/>

[Klage til Datatilsynet | Datatilsynet](https://www.datatilsynet.no/om-datatilsynet/kontakt-oss/klage-til-datatilsynet/)

OBOS:

<https://www.obos.no/temasider/styrearbeid/er-det-lov-med-kameraovervaking-f4059156>

[Er det lov med kameraovervåking? | OBOS](https://www.obos.no/temasider/styrearbeid/er-det-lov-med-kameraovervaking-f4059156)

De som utsettes for kameraovervåkingen har rettigheter etter GDPR, blant annet har de krav på:

- **Informasjon:** I praksis oppfylles informasjonsplikten ved skilting. Det var også etter gammel lov et krav om at kameraovervåking skulle skiltes. I henhold til EDPB's retningslinjer synes det som om kravene til skilting skjerpes noe, blant annet understrekes det at skiltene skal plasseres i slik avstand fra kameraene at personer som er i området skal kunne se dem før de fanges opp av kameraet.
- **Sletting:** Opptak skal slettes når det ikke lenger er bruk for dem, i praksis er det vanlig at opptak automatisk slettes etter noen få dager i de løsninger som tilbys av vaktelskaper og andre som opererer kameraovervåking.
- **Innsyn:** I prinsippet vil den som overvåkes ha rett til innsyn i opptak, men i praksis vil blant annet kravene til rask sletting gjøre dette vanskelig.

Publisert: 21.11.2019

Sist endret: 18.02.2026

A) Forslag angående vedtektene om vedlikehold 5-1 (2):

Kopi av gjeldende vedtekter under;

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Andelseierne er selv ansvarlige for å ha innboforsikring for sin andel.
- (2) Hvis andelseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt kan styret kreve kostnaden dekket i sin helhet av andelseier. 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.
- (3) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmen, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, dusjkabinett, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Redegjørelse 5-1 (2): Første setning er for omfattende, i praksis sies det at styret kan nekte en andelseier å bruke bygningsforsikringen. Samtlige andelseiere er med på å betale inn til bygningsforsikringen via husleiegiroen/felleskostnadene. Det er ikke korrekt at en andelseier skal nektes tilgang til bruk av en forsikring en selv er med på å betale inn til. Formuleringen er for upresis og må fjernes. Andre setning er å finne i punkt 5-3 (3) altså dobbelt opp i vedtektene. Se eget forslag om oppdatering av 5-3 (3).

Forslag til vedtak: Hele punkt 5-1 (2) fjernes i vedtektene og nummerering oppdateres. (3) blir (2) osv.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

--

B) FORSLAG OM TILFØYELSE I VEDTEKTENE 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

Forslag til vedtak: Det foreslås å fjerne 5-1 (2) helt, bevare 5-3 (3) og oppdatere i 5-3 med *nytt* punkt (5) slik:

(5) Ved forsikringssak for borettslaget: Vesentlig mislighold av andelseier kan medføre at denne må betale/refundere egenandelen som borettslaget har betalt til forsikringen, eksempelvis på grunn av bruk av utdatert oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og vaskemaskin.

Kopi fra gjeldende vedtekter:

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

Redegjørelse:

Å bytte ut en varmtvannsbereder vil for eksempel som oftest være rimeligere enn å betale egenandelen til forsikringen (kr 12.000,-). Hvis styret får inn priser på bytte av 120 og 200 liters varmtvannsberedere og med vannstopper og offentliggjør dette i informasjonsskriv, da vil det greit henstille til og påminne andelseierne til å foreta vedlikehold/utskifting av beredere. Utskifting vil sannsynligvis redusere antall forsikringssaker.

I forsikringsvilkårene er det dekning for at forsikringsselskapet tar ansvar for renovering etter vannlekkasje fra oppvaskmaskin, vaskemaskin og varmtvannsbereder. Styret i borettslaget kan ikke via vedtektene kreve at etter en vannlekkasje fra eksempelvis varmtvannsbereder, så skal andelseier på egen bekostning utbedre vannskade i egen leilighet og i naboers leilighet (følgeskade). I enkelte tilfeller vil dette komme opp i kostnad på flere hundretusen kroner som andelseier må betale av egen lomme.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

C) FORSLAG ANGÅENDE VEDTEKTENE 5-1 (11) Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Kopi av gjeldende vedtekt under;

- (11) Hvis det oppstår skader på grunn av manglende vedlikehold/utskifting av varmtvannsbereder så tilfaller kostnaden andelseier se punkt 5-1 (2). En bereder bør optimalt sett byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Varmtvannsbereder skal ved utskifting plasseres i vaskerom i de leiligheter som har vaskerom. I leiligheter uten vaskerom skal bereder ved utskifting plasseres på bad av hensyn til avløpet i gulvet, alternativt i kjøkkeninnredning med et kar under og montert med vannstopper.

Forslag til vedtak: Første og andre setning strykes. Ny tekst tas inn og følgende registreres som hele (11):

Nærmere om varmtvannsbereder: Andelseier plikter å vedlikeholde varmtvannsberedere og skifte de ut når anbefalt brukstid er utløpt. Varmtvannsbereder skal ved utskifting plasseres i vaskerom i de leiligheter som har vaskerom. I leiligheter uten vaskerom skal bereder ved utskifting plasseres på bad av hensyn til avløpet i gulvet, alternativt i kjøkkeninnredning med et kar under og montert med vannstopper.

Hvis forsikringssak oppstår på grunn av lekkasje fra bereder, da må det undersøkes om det har skjedd før garantitiden er utløpt slik at rørlegger som hadde montasjen kan kontaktes. Er bereder eldre enn 20 år, da kan styret etter nærmere vurdering viderefakturere forsikringens egenandel til andelseier.

Redegjørelse:

If forsikring antyder levetid for varmtvannsbereder til 15-20 år. En kan også på internett finne referanse til at Sintef anbefaler maksimal brukstid på 20 år. Det er for strengt å kreve utskifting etter 15 år, særlig for andelseiere som har berederen stående på vaskerom (det er der sluk i gulvet). Garantitid innertank beredere er: Ctc 5 år, Oso 10 år og Høiax 12 år.

Bygningsforsikringen har dekning for skade ved vannlekkasje fra varmtvannsbereder.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

--

D) FORSLAG ANGÅENDE VEDTEKTENE 5-1 (12); oppdateringer om andelseiers vedlikeholdsplikt (bad/våtrom)

Kopi under av gjeldende vedtekt;

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(12) De som pusser opp bad eller vaskerom og bytter sluk kan gis refusjon av utgiftene på kr 7 676,- per sluk fra borettslaget (per 01.01.2025). Beløpet oppjusteres år for år etter indeks; Bustadblokk, i alt og spesifisert for rørleggerarbeider. Arbeidet må være utført av autorisert rørlegger og dokumenteres med kopi av faktura.

Ved oppussing av våtrom kreves det at firmaet er en godkjent våtromsbedrift av Fagrådet for våtrom (bad og vaskerom).

Arbeid med skifte av rør, sluk, membran, ventilasjon og/eller elektriske installasjoner skal alltid utføres av autorisert firma, og det tillates ikke egeninnsats på denne type arbeid. Våtromsnormen må følges. Arbeidet må kunne dokumenteres med faktura.

Redegjørelse: Siste setningen i første avsnitt er svært uheldig: Ved oppussing av våtrom kreves det at firmaet er en godkjent våtromsbedrift av Fagrådet for våtrom (bad og vaskerom).

Det er få rørleggere som er medlem av Fagrådet for våtrom i byen, det er bare 3-4. Et søk på rørlegger på 1881 viser 141 rørleggere i byen. Det er åpenbart langt flere enn bare 4 rørleggere i vår by som er kvalifisert til å skifte sluk og renovere et bad/våtrom.

Setningen må fjernes, en kan i stedet føye til: Rørleggerfirmaet må ha godkjenning for ansvarsrett av Direktoratet for byggkvalitet for prosjektering og utføring av sanitærinstallasjoner.

Betydning: Direktoratet for byggkvalitet er et statlig organ som forvalter det byggtekniske regelverket. For å få godkjenning må firmaets ledelse dokumentere relevant utdanning og praksis.

Det er et poeng i å være klar over garantitid for varmtvannsberedere (innertankene): CTC 5 år, Oso 10 år og Høiax 12 år. Hvis en bereder begynner å lekke, da må en undersøke om garantitiden er utløpt eller ikke. Er garantitiden ikke utløpt, da må rørlegger som installerte berederen kontaktes når det oppstår skade på grunn av lekkasje.

På bad og vaskerom er det i gulvet støpt inne et avløpsrør fra vask/vaskekar som går hen til sluken. Det «ene utløser det andre» i forhold til utskifting og for å få en trygg løsning må både sluk og avløpsrør skiftes samtidig.

Forslag til vedtak: Punkt (12) må oppdateres en del. Forslag til helt nytt punkt (12):

De som pusser opp bad eller vaskerom og bytter sluk og avløpsrør til vask/servant, kan gis refusjon av utgiftene på inntil kr 7999,- (per januar 2026) per bytte av sluk og avløpsrør som har vært støpt inne i gulvet. Beløpet oppjusteres måned for måned etter SSB indeks; Bustadblokk, i alt og spesifisert for rørleggerarbeider.

[Byggekostnadskalkulator – SSB](https://www.ssb.no/kalkulatorer/bkibol-kalkulator)

<https://www.ssb.no/kalkulatorer/bkibol-kalkulator>

Arbeidet må være utført av autorisert rørlegger og dokumenteres med kopi av faktura som er påført organisasjonsnummer.

Ved oppussing av våtrom kreves det at firmaet som utfører renoveringen har godkjenning for ansvarsrett av Direktoratet for byggkvalitet for prosjektering og utføring av sanitærinstallasjoner. Det rådes til å ta vare på faktura for utskifting av varmtvannsbereder (på grunn av lang garantitid).

Naboer varsles om oppstart av renoveringsarbeidet.

Andelseier må påse at rørleggerfirma tar ansvar for utbedring hvis det meisles igjennom i gulvet ned til eventuell nabo under (eller kjellerareal).

Arbeid med skifte av rør, sluk, membran, ventilasjon og/eller elektriske installasjoner skal alltid utføres av autorisert firma, og det tillates ikke egeninnsats på denne type arbeid. Våtromsnormen må følges. Arbeidet må kunne dokumenteres med faktura.

(Siste del foreslås å beholdes som før).

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

Redegjørelse:

Ved søknad om bruksoverlating er det et lovlighetskrav at søknad om bruksoverlating styrebehandles og protokollføres. Stilltiende godkjenninger kan for eksempel medføre vanskeligheter med å ordne opp i leieforhold som blir problematisk for naboene (stadige brudd på husordensreglene, festbråk o.l.). Det må også kunne dokumenteres at styret behandler like situasjoner/begrunnelser likt. Protokollføring av søknader om bruksoverlating/fremleie er svært viktig og må kunne dokumenteres i styreprotokollene.

Prinsippet i borettslag er brukereie og det gjelder alle borettslag. Borettslagsloven er ufravikelig på dette området med noen få unntak nevnt i loven. Et borettslag kan ikke vedtektsfeste at styret står helt fritt til å godkjenne eller nekte fremleie/bruksoverlating slik vi har i punkt 5 i kapittelet om bruksoverlating. Nærmere informasjon er å finne på internett på Lovdata, borettslagsloven kapittel 5. Unntak nevnt i loven er å finne i de øvrige punktene i vedtektene, de er avskrift av loven.

Forslag til vedtak: punkt (5) fjernes fra vedtektene og nummerering oppdateres. I de tilfeller der styret har brukt (5) som grunnlag for styrevedtak, der må vedtakene oppheves og aktuelle andelseiere må gis skriftlig beskjed.

Fra vedtektene:

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år 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.
- (3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:
 - 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.
- (4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli 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.
- (5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (7) Borettslaget kan kreve kostnader ved behandling av søknad om bruksoverlating og oppfølging av bruksoverlatingen dekket av andelseier.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

a) OM GARASJENE OG PARKERINGSPLASSER 4-3 (1)

4-3 Parkering

- (1) Garasje i garasjerekke i Skuteveien 2 (11 stk) og i Skuteveien 12 (22 stk) er underlagt andelseiers enerett og tilknyttet andelen, og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan garasjer leies ut og selges, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Øvrige parkeringsplasser er til felles bruk for andelseiere og besøkende.

Redegjørelse: Teksten er noe misvisende og mangelfull. En kan være beboer uten å være andelseier. Informasjon om vedlikehold er ikke tatt med, mangeårig praksis tas inn. Det er mangel på parkeringsplasser, det bør stå at utleie av garasje er til andelseiere i borettslaget. Det er andelseierne som er de juridiske personene i et utleieforhold internt i borettslaget og de skal ha det formelle leieansvaret (utleier/leietaker).

Opprinnelig var garasjerekkene et eget garasjelag, men det ble for mange år siden «tatt inn» i borettslaget.

Forslag til vedtak, gammel tekst fjernes, helt ny tekst under vedtas:

Garasje i garasjerekke i Skuteveien 2 (11 stk) og i Skuteveien 12 (22 stk) er underlagt andelseiers enerett og tilknyttet andelen, og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan garasjer selges, *men i så fall bare til andelseiere i borettslaget*. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. *Ved salg av garasje overføres husleien for denne til ny andelseier. En andelseier kan bare eie en garasje.*

En garasje kan bare leies ut til andelseiere i borettslaget. Øvrige parkeringsplasser er til felles bruk for andelseiere, beboere og besøkende. Vedlikehold av garasjerekkene i Skuteveien 2 og i Skuteveien 12; borettslaget vedlikeholder tak og kledning, andelseier vedlikeholder port.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

--

b) FORSLAG OM OPPDATERING VEDTEKT OM PARKERING/GARASJER 4-3 (3)

4-3 Parkering

- (3) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke garasjeplasser og hvilke garasjeplasser som leies ut og til hvem.

Redegjørelse: Formuleringer er utydelige. En andelseier har ansvaret for garasjen som hører til leiligheten. Hvis garasjen for eksempel ikke blir tatt ordentlig vare på, da må styret kontakte andelseieren, ikke en eventuell leietaker. Siste del av setningen må endres.

Forslag til vedtak, gammel tekst fjernes, helt nytt punkt (3) oppdateres og vedtas;

Styret/forretningsfører skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke garasjer. Styret/forretningsfører skal holde oversikt over hvem som leier depositumsgarasjer av borettslaget (23 garasjer i Skuteveien 3).

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

--

c) FORSLAG OM OPPDATERING 4-3 (5) OG (6) OM LADING ELBIL

4-3 Parkering

- (1) Garasje i garasjerekke i Skuteveien 2 (11 stk) og i Skuteveien 12 (22 stk) er underlagt andelseiers enerett og tilknyttet andelen, og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan garasjer leies ut og selges, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Øvrige parkeringsplasser er til felles bruk for andelseiere og besøkende.
- (2) Det er ikke tillatt å montere el-bil ladere i garasjene.
- (3) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke garasjeplasser og hvilke garasjeplasser som leies ut og til hvem.
- (4) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan søke styret om å disponere en parkeringsplass som er særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HCplass). Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres.
- (5) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Borettslaget har satt opp 6 ladepunkter som andelseiere kan benytte.
- (6) Krav om ladepunkt etter (5) må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.

Redegjørelse:

Lov om borettslag § 5-11, se siste setning. Borettslaget har ingen ordning med reserverte parkeringsplasser, dermed er det andre ledd som gjelder hos oss. Punkt (6) må fjernes, er utydelig å forstå, borettslagsloven må uansett følges.

Forslag til vedtak:

I (5) kan en oppdatere antall på grunn av nye ladepunkter ved Korvettveien 61 og ved Skuteveien 6/8.

Punkt (6) fjernes.

Fra borettslagsloven:

§ 5-11 a. Rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

Ein andelseigar som disponerer eigen parkeringsplass på eigedomen til borettslaget, har med samtykke frå styret rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytting til parkeringsplassen. Samtykke kan berre nekast om det ligg føre ein sakleg grunn til det.

Ein andelseigar som har rett til å parkere på eigedomen til borettslaget, men utan å disponere ein eigen plass, kan krevje at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkome kravet med mindre det ligg føre ein sakleg grunn til å nekte. Styret avgjer kvar ladepunktet skal setjast opp.

0 Føyd til ved lov [4 des 2020 nr. 137](#) (i.kr. 1 jan 2021 iflg. res. [4 des 2020 nr. 2591](#)).

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

FORSLAG OM NY BLOKK I RINGVEIEN BORETTSLAG – PRIORITERT FOR ANDELSEIERE OVER 55 ÅR

Mange av tidligere eldre andelseiere i vårt borettslag har solgt leilighetene når helsen begynte å svikte. Det er vanskelig å få til heis i våre trappehus og kjøkken og bad er små i våre leiligheter. Med 28 inngangspartier vil det i tilfelle bli svært dyrt å installere heiser.

Jeg foreslår at en kontakter Bosør teknisk avdeling med tanke på å få utredet nærmere mulighet for å få bygget en mindre boligblokk på egen eid tomt i enden av Skuteveien 6a. Jeg tenker 3-roms leiligheter med heis i bygget og rommelige bad og kjøkken og i hele leiligheten brede dører tilpasset en bevegelseshemmet person. Kan en få til en terrasseblokk med solcellepaneler for eksempel?

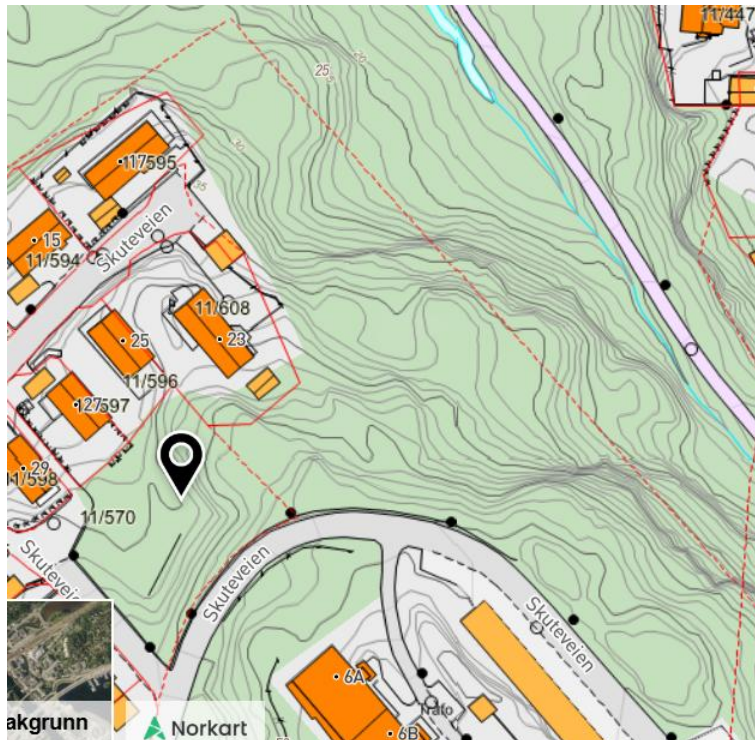
Det må vedtektsfestet ekstra forkjøpsrett for egne beboere over 55 år. Det vil kunne bli et godt tilbud for egne andelseiere som begynner å bli eldre, men som liker seg i vårt område. Kommunen vil ha færrest mulig sykehjemsplasser og ønsker at de eldre bor hjemme lengst mulig. Ved å bygge noen leiligheter godt tilpasset eldre personer med dårlig helse, så sikrer en at våre egne kan fortsette å bo i borettslaget i godt tilpassede leiligheter.

Bosør må også veilede angående kostnader ved bygging og inntekter ved salg. Hvis en klarer å selge ut leilighetene med fortjeneste, så må en få til en ordning slik at en unngår beskatning.

Det er et omfattende prosjekt, men ved god veiledning skal det kunne gå an å få til. Kopi av kart er lagt ved.

Forslag til vedtak: I 2025 vedtok generalforsamlingen med 2/3 flertall at det skulle selges noe av gnr/bnr 2004/11/570 til eier av Skuteveien 25. Vedtaket kan oppheves. Det er ikke tinglyst noen heftelse på denne eiendommen. Styret må redegjøre for hvorfor det tilsynelatende ikke er skjedd noe i denne saken. Tomtene er tinglyst på Ringveien borettslag 02.01.1974.

Bosør kontaktes angående eiendommen vi har i enden av Skuteveien 6a for å få utredet nærmere hva som skal til for å kunne bygge på tomten(e) og om det lar seg realisere slik at en kan komme i null på kostnader/inntekter og helst med et lite overskudd. Styret rapporterer tilbake til andelseierne til ordinær generalforsamling år 2027.



Gnr/brn 4204/11/570 og til høyre 4204/11/478 – nært til Skuteveien 6a og eid av Ringveien borettslag

<https://kommunekart.com/klient/kristiansand/kristiansandskart>

[Kristiansandskart](#)

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

KRAV OM REDEGJØRELSE OM FAST EIENDOM I RINGVEIEN BORETTSLAG

Det er satt opp grensepåler rundt omkring i borettslaget våren 2026. Det går rykter om at styret har overført fast eiendom til borettslaget over til kommunen.

Ifølge borettslagsloven skal salg av fast eiendom opp på generalforsamling og vedtas med 2/3 flertall før styret kan signere på salg/overdragelse. Det har ikke vært noen ekstraordinær generalforsamling om dette det siste året. Heller ikke har det vært noe beboermøte om vår faste eiendom.

Andelseiere i borettslaget går rundt og snakker om hva som foregår med tomtene våre, rykter svirrer.

På generalforsamlingen 27.05.2025 kom det opp spørsmål om tomten over veien i enden av Skuteveien 6, gårds/bruksnummer 4204/11/570. Det ble vedtatt at en nabo bosatt i Skuteveien 25 kunne få kjøpt noe av denne tomten. Det ser ikke ut til at noe skjer med tomten, og det er ikke iverksatt noe arbeid der. Videre er det protokollført et forslag om å utrede andre alternativer angående tomten, for eksempel omregulering til bolig. Det ble vedtatt å ikke undersøke dette nærmere, men at styret fikk fullmakt av generalforsamlingen for å utrede og selge tomten.

Jeg synes dette var et dårlig begrunnet vedtak, en må ha kyndige folk til å se på tomten og slik få en uttalelse på om det er mulig å bygge der uten at kostnadene blir uhensiktsmessig høye. En slik redegjørelse var ikke utlevert til generalforsamlingen, og vedtaket ble fattet uten sakkyndig utredning/innhenting av data.

Styret må forklare om og hva de har foretatt seg angående eiendommene våre og hvorfor det har unnlatt å informere andelseierne. Kartskisse over gnr/bnr 4204/11/570 legges ved nederst.

Forslag til vedtak:

Det er en grunnleggende rettighet for andelseierne å vite hva som skjer med eiendommen og styret må gi en utfyllende redegjørelse for hva som skjer og hvorfor de ikke informerer egne andelseiere. Informasjon protokollføres og om nødvendig må styret sette opp sak til generalforsamlingen om overdragelse/salg av eiendom.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik



4204/11/570

Redegjørelse:

Ved søknad om bruksoverlating er det et lovlighetskrav at søknad om bruksoverlating styrebehandles og protokollføres. Stilltiende godkjenninger kan for eksempel medføre vanskeligheter med å ordne opp i leieforhold som blir problematisk for naboene (stadige brudd på husordensreglene, festbråk o.l.). Det må også kunne dokumenteres at styret behandler like situasjoner/begrunnelser likt. Protokollføring av søknader om bruksoverlating/fremleie er svært viktig og må kunne dokumenteres i styreprotokollene.

Prinsippet i borettslag er brukereie og det gjelder alle borettslag. Borettslagsloven er ufravikelig på dette området med noen få unntak nevnt i loven. Et borettslag kan ikke vedtektsfeste at styret står helt fritt til å godkjenne eller nekte fremleie/bruksoverlating slik vi har i punkt 5 i kapittelet om bruksoverlating. Nærmere informasjon er å finne på internett på Lovdata, borettslagsloven kapittel 5. Unntak nevnt i loven er å finne i de øvrige punktene i vedtektene, de er avskrift av loven.

Forslag til vedtak: punkt (5) fjernes fra vedtektene og nummerering oppdateres. I de tilfeller der styret har brukt (5) som grunnlag for styrevedtak, der må vedtakene oppheves og aktuelle andelseiere må gis skriftlig beskjed.

Fra vedtektene:

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år 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.
- (3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:
 - 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.
- (4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli 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.
- (5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (7) Borettslaget kan kreve kostnader ved behandling av søknad om bruksoverlating og oppfølging av bruksoverlatingen dekket av andelseier.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

FORSLAG OM VEDTEKSENDRING OM EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 9-2 (2)

Punkt i vedtektene om ekstraordinær generalforsamling 9-2 (2);

Redegjørelse: Siste setning i (2) er for omfattende: «*Saker som fremmes av andelseiere til ekstraordinær generalforsamling må være av vesentlig betydning og være grundig begrunnet, eventuelt dokumentert*».

Her sies det at andelseierne skal ha et mye strengere krav enn styret til hva som kan fremmes på ekstraordinær generalforsamling. Dette tillegget er et krav til andelseiere som er strengere enn lov om borettslag og kan følgelig ikke stå oppført. Styret kan heller ikke bestemme hvilke saker som kan fremmes.

Borettslagsloven er ufravikelig på dette og det kan ikke vedtektsfestes andre krav til ekstraordinær generalforsamling enn det som fremgår i loven. Denne feilaktige setningen i vedtektene må fjernes.

Forslag til vedtak i vedtektene 9-2 (2): Siste setning fjernes

Kopi fra vedtektene:

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen representerer minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Saker som fremmes av andelseiere til ekstraordinær generalforsamling må være av vesentlig betydning og være grundig begrunnet, eventuelt dokumentert.
- (3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

Borettslagsloven har ingen spesifiseringer angående hva som kan tas opp på en generalforsamling/ekstraordinær generalforsamling. Under kopi av § 7-4 i borettslagsloven.

§ 7-4. Ordinær generalforsamling

- (1) Laget skal halde ordinær generalforsamling innan utgangen av juni hvert år. Styret skal på førehand varsle alle andelseigarar med kjend adresse om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som nokon ønskjer skal takast opp.

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

FORSLAG ENDRING AV VEDTEKTENE PUNKT 9-5

Kopi av vedtektene 9-5:

9-5 Behandling av tidligere avgjorte saker

Saker som allerede er behandlet og avgjort på generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling kan ikke fremmes på nytt før det følgende årets generalforsamling, med mindre det foreligger:

- Vesentlige nye opplysninger som kan påvirke vurderingen av saken,
- Endringer i lovgivning, vedtekter eller rammebetingelser som har direkte betydning for saken, eller
- Anmodning fra minst 1/3 av stemmeberettigede andelseiere.

Redegjørelse:

Det er en demokratisk rettighet for en andelseier å få sine forslag fremmet på en generalforsamling. Det fremstår som underlig at styret skal ha fullmakt til å avvise en sak som andelseierne ønsker tatt opp på en ekstraordinær generalforsamling.

Krav til underskrifter fra andelseiere er økt fra 20 til 66 i 2025 når det gjelder å kunne kreve en sak behandlet på en ekstraordinær generalforsamling. Styret redegjorde ikke på generalforsamlingen om dette nye punktet i vedtektene.

En foreslår å gå tilbake til å holde seg til standard regler i borettslagsloven § 7-5 (1) og gå bort fra alternativ ordning i § 7-11 i borettslagsloven. I tillegg må bestemmelser om ekstraordinær generalforsamling i vedtektene samsvare internt i vedtektene, punkt 9-2 (2) sier at det kreves 10% av andelseierne til å skrive under på krav om ekstraordinær generalforsamling. Ringveien borettslag har 198 leiligheter.

Borettslagsloven:

§ 7-5. Ekstraordinær generalforsamling

(1) Ekstraordinær generalforsamling skal holdast når styret finn det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det og samtidig seier kva saker dei ønskjer skal takast opp.

Forslag til vedtak: punkt 9-5 fjernes fra vedtektene og nummerering oppdateres (9.6 blir 9.5 osv).

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik

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 eiendom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](#).

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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.

GFJENNOMFØRING 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, bud-givere 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 oppfordre 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 bud-giverne 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.

NOTATER

NOTATER

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Lene Aas

T: 414 27 069

la@exbo.no

Følg oss på 