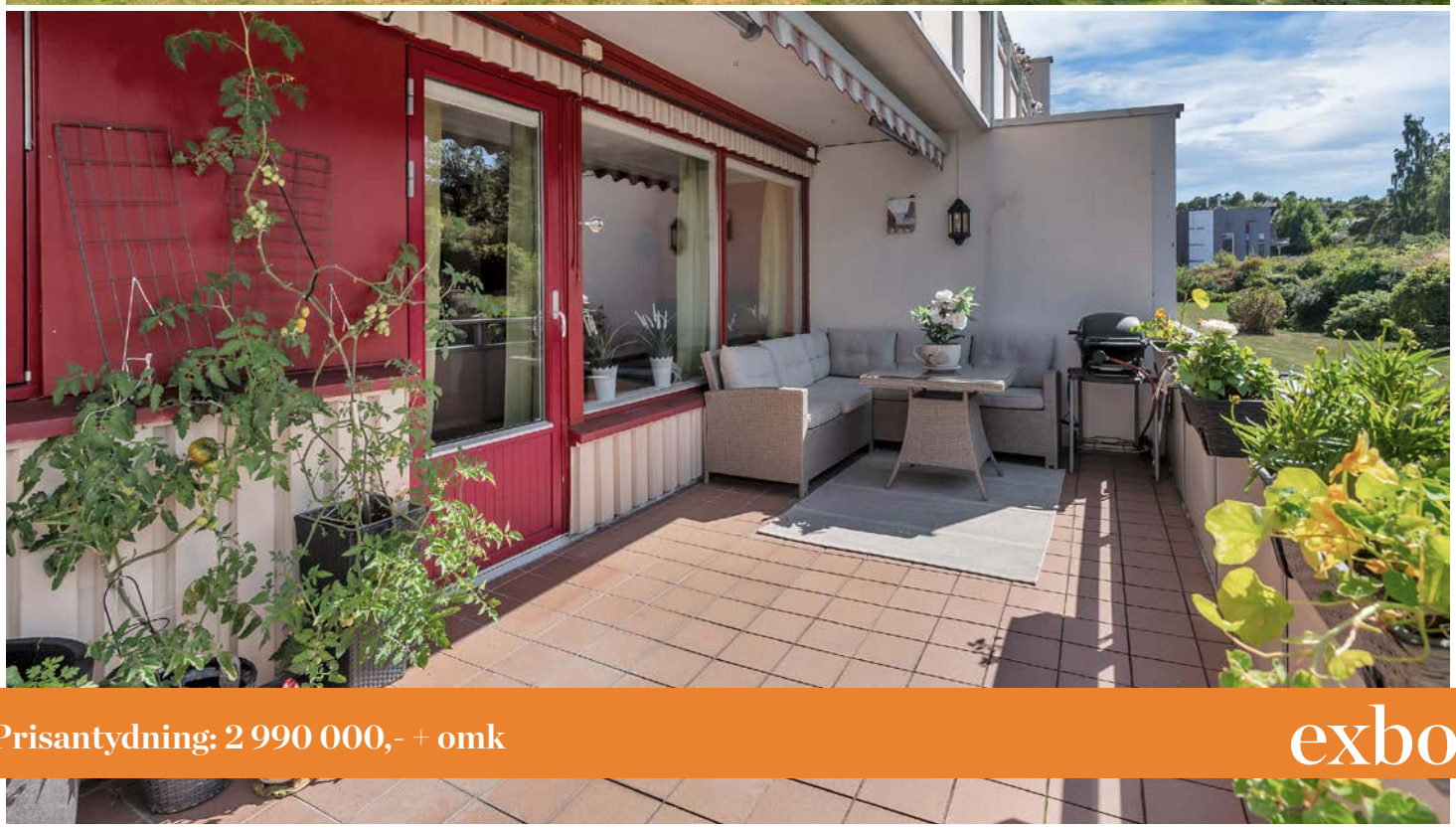
VÅGSBYGD

KJOS RINGVEI 3A, 4622 KRISTIANSAND S

4-roms andelsleilighet med trappefri adkomst | Pent bad og kjøkken | Solrik balkong i høy 1.etg





Prisantydning: 2 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Kjos Ringvei 3A.

Dette er en flott 4-roms andelsleilighet med trappefri adkomst i høy 1 etasje. Leiligheten har pent bad og kjøkken. Stor solrik balkong med flott utsyn. Til leiligheten følger det med fast parkeringsplass i lukket kjeller. Det er heis fra kjeller opp til leilighetens etg.

Leiligheten inneholder:
- stue/kjøkken, 3 soverom, bad, entré og bod. I tillegg 2 boder i kjeller.

Kjos ringvei ligger i et etablert og rolig boligområde med korte avstander til de fleste fasiliteter. Fra leiligheten er det gangavstand til Amfi Vågsbygd, med et rikt utvalg butikker, post, kafè m.m. Videre er det kort vei til skoler i alle trinn, flere barnehager, Karuss idrettsanlegg, badevann og ypperlige turområder. Umiddelbar nærhet til holdeplass med gode bussforbindelse.

Adresse	Kjos ringvei 3A
Prisantydning	2 990 000,- + omk.
Omkostning	15 196,-
Totalpris	3 112 225,-
Fellesgjeld	107 029,-
Felleskostnader	Kr 8 126,-
BRA-i/BRA Total	101/104 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	1978
Tomt	42 417.2 kvm

Kontaktperson i Exbo



Espen Haugen Ellseth
Eiendomsmegler
Telefon: 954 49 265
Mail: ehe@exbo.no

INNHOLD







4 Salgsoppgave

93 Boligkjøperforsikring

95 Budskjema

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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 101 kvm
BRA - e: 3 kvm
BRA totalt: 104 kvm
TBA: 18 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 3 kvm.
1. etasje
BRA-i: 101 kvm.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
18 kvm

Tomtetype
Fellestomt

Tomtestørrelse
42417.2 kvm

Tomtebeskrivelse
Pent opparbeidet fellestomt med plen og beplantning.

Beliggenhet
Kjos ringvei ligger i et etablert og rolig boligområde med korte avstander til de fleste fasiliteter. Fra leiligheten er det gangavstand til Amfi Vågsbygd, med et rikt utvalg butikker, post, kafè m.m. Videre er det kort vei til skoler i alle trinn, flere barnehager, Karuss idrettsanlegg, badevann og ypperlige turområder. Umiddelbar nærhet til holdeplass med gode bussforbindelse, og kun 15 minutters sykkelavstand til sentrum av Kristiansand.

Adkomst
Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Wenke Elise Berg
Per Halvor Berg

Innhold
- 1. etg: stue/kjøkken, 3 soverom, bad, entré og bod.
- Kjeller: 2 boder.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Endringene er følgende: inntegnet wc er fjernet og bad utvidet.

Felles vaskeri i oppgang som kan benyttes.

Standard
UTVENDIG
Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2009. To faste vinduer i tre med 2- lags glass fra byggeår i stue/kjøkken. Inngangsdør fra 2025 og balkongdør fra 2009. Terrasse med betongdekke og fliser.

INNVENDIG
Etasjeskille/gulv av betongdekke. Gulv med parkett og laminat. Malte vegger, malt strie og panelplater. Malte betong himlinger. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM
Bad er pusset opp, ukjent når har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra 2016 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger av kobber fra byggeår. Litt nyere vannledning av kobber og plast. Avløpsrør av plast fra byggeår. Litt nyere avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon. Sikringsskap med automatsikringer.

LOVLIGHET
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Endringene er følgende: inntegnet wc er fjernet og bad utvidet.

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 er leverandør av internett og tv. Standard leveranse dekkes av fellesutgiftene.

Parkering
Parkeringsplass i lukket kjeller. Det er felles vaskehall for bil i kjeller som kan benyttes.
Før øvrig felles biloppstillingsplass på tomt.
Parkeringsrom for sykler rett ved oppgangen.

Forsikringsselskap
IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer
SP0002599258

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.

Utleiedel:

Borettslaget har en liten leilighet bestående av et stort og et lite soverom, totalt 6 soveplasser, samt kjøkkenkrok og bad/toalett til disposisjon for beboerne. Leiligheten kan bestilles gjennom styremedlem i borettslaget Solveig Skjeggedal, Grågåsveien 47 A, telefonnr. 38 01 46 92. Leiligheten ligger i
Grågåsveien 45 A, 1. etasje, og leieprisen er kr. 250,- per døgn. Det betales et depositum ved bestilling i høysesong som jul, påske og sommer. Beløpet blir fratrukket ved avregning av leieperioden. Det gjelder også egne prioriteringsregler i høysesongen. Dette fås opplyst ved henvendelse til Solveig Skjeggedal eller borettslagets vaktmester.

Vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse til megler.
- Borettslaget er tilknyttet Bosør Boligbyggelag.
- Forkjøpsretten er forhåndsutlyst for raskere avklaring, kontakt megler for info.
- Borettslaget har 1 prioritets pant for forfalt husleie.
- Kjøper må godkjennes av styret.
- Medlemskap i Bosør Boligbyggelag koster ca. kr. 800,- pr. andelseier. Kjøper(ne) MÅ være medlem før overdragelse kan finne sted. Se www.bosor.no for innmelding.
- Styret kan innkalle beboerne til dugnad ved behov 2 ganger i året. For hver dugnad en andelseier deltar på tilbakebetales kr. 150.
- Dyrehold: Beboere som av spesielle årsaker må anskaffe husdyr kan søke styret om dette. Nye andelseiere som har husdyr og mener det er grunnlag for å beholde dette, må søke styret spesielt. Styret vurderer søknader i hvert enkelt tilfelle.

Ihht protokoll:
Det vil i fremtiden være behov for å pusse opp fasaden av bygget (tak og fasade). Ny eier må på sikt påberegne økning i fellesutgifter og fellesgjeld grunnet dette.

ENERGI
Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

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 tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen.

Energikarakter
G

Energifarge
Rød

BORETTSLAGET/ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon betales gjennom fellesutgiftene.

Formuesverdi primær
Kr 988 469

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 953 874

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.

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
Avdrag felleslån 655
Renter felleslån 180
Renter byggelån rørfornying/heiser 890
Avdrag felleslån 48
Driftskostnader 6 045
Renter felleslån 145
Dugnadsbidag 50
Garasjeleie, eier 113

Driftskostnader: kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, vedlikehold/serviceavtaler, forsikring av bygg, renhold fellesareal, strøm fellesareal og andre driftsutgifter.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 8126

Andel Fellesgjeld
Kr 107 029

Fellesgjeld pr. dato
08.09.2026

Kommentar fellesgjeld
Lån 1:
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 08.09.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 12
Saldo per 08.09.2026: 9 956 125
Andel av saldo: 52 748
Første termin: 30.06.2002Første avdrag: 30.06.2010 (siste termin 30.06.2032)

Lån 2:

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.09.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 112.2
Saldo per 08.09.2026: 6 605 590
Andel av saldo: 34 997
Første termin/første avdrag: 25.12.2024 (siste termin 25.06.2054)

Lån3:
Annuitet 360 dager
Saldo per 08.09.2026: 3 640 000
Andel av saldo: 19 285
Mangler informasjon for terminberegning

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS.

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn
ÅSANE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer
955359720

Andelsnummer
67

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

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

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

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

Det ble på ekstraordinær generalforsamling januar 2026 vedtatt igangsetting av rørfornying og bytte av heiser i borettslaget. Dette har medført en gradvis økning i felleskostnadene og andel fellesgjeld. Det kan komme ytterligere økninger grunnet dette. Kjøper må også påberegne at fasaden (tak og fasade) på sikt må oppgraderes. Dette kan også medføre økte fellesutgifter/ fellesgjeld. Protokoll fra siste ordinære og ekstraordinære generalforsamling ligger vedlagt i prospekt.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører
Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 13, bruksnummer 1055 i Kristiansand kommune.Andelsnr. 67 i ÅSANE BORETTSLAG med orgnr. 955359720

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

4204/13/1055:
13.10.2015 - Dokumentnr: 943093 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:12 Bnr:82
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:12 Bnr:690

03.11.2016 - Dokumentnr: 1013621 - Best. om adkomstrett
Bestemmelser vedrørende gangvei
Rett for allmennheten til fri ferdsel og opphold på deler av eiendommen.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2001 - Dokumentnr: 15530 - Målebrev
FRADELING TIL VEIGRUNN GNR 12 BNR 82

Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2001 - Dokumentnr: 21598 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2001 - Dokumentnr: 21599 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2015 - Dokumentnr: 943093 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:12 Bnr:690 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:12 Bnr:690 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Kjos Ringvei 3, datert 19.10.1979.
Det foreligger også tillatelse for utskifting av heiser i borettslaget, datert 11.05.2026.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under kommuneplan nr. 246, Åsane (Gnr. 13, Bnr. 1 og 9), stadfestet 12.06.1973.
Eiendommen ligger også under kommuneplanens arealdel 2024-2035, Kristiansand kommune, revidert 28.02.2024.

Formål: bolig.

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 bygningssakyndig 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

2 990 000,00 (Prisantydning)
107 029,00 (Andel av fellesgjeld)
---
3 097 029,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
---
9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
15 196,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---
3 106 525,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 112 225,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 15 196

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

Provisjon:
kr. 39 600,00 1,20 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Basis kr. 13 900, Oppgjørsgebyr kr. 5 500, Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900, Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,

Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Total: 93 041

Oppdragsansvarlig

Espen Haugen Ellseth
Eiendomsmegler
ehe@exbo.no
Tlf: 954 49 265

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

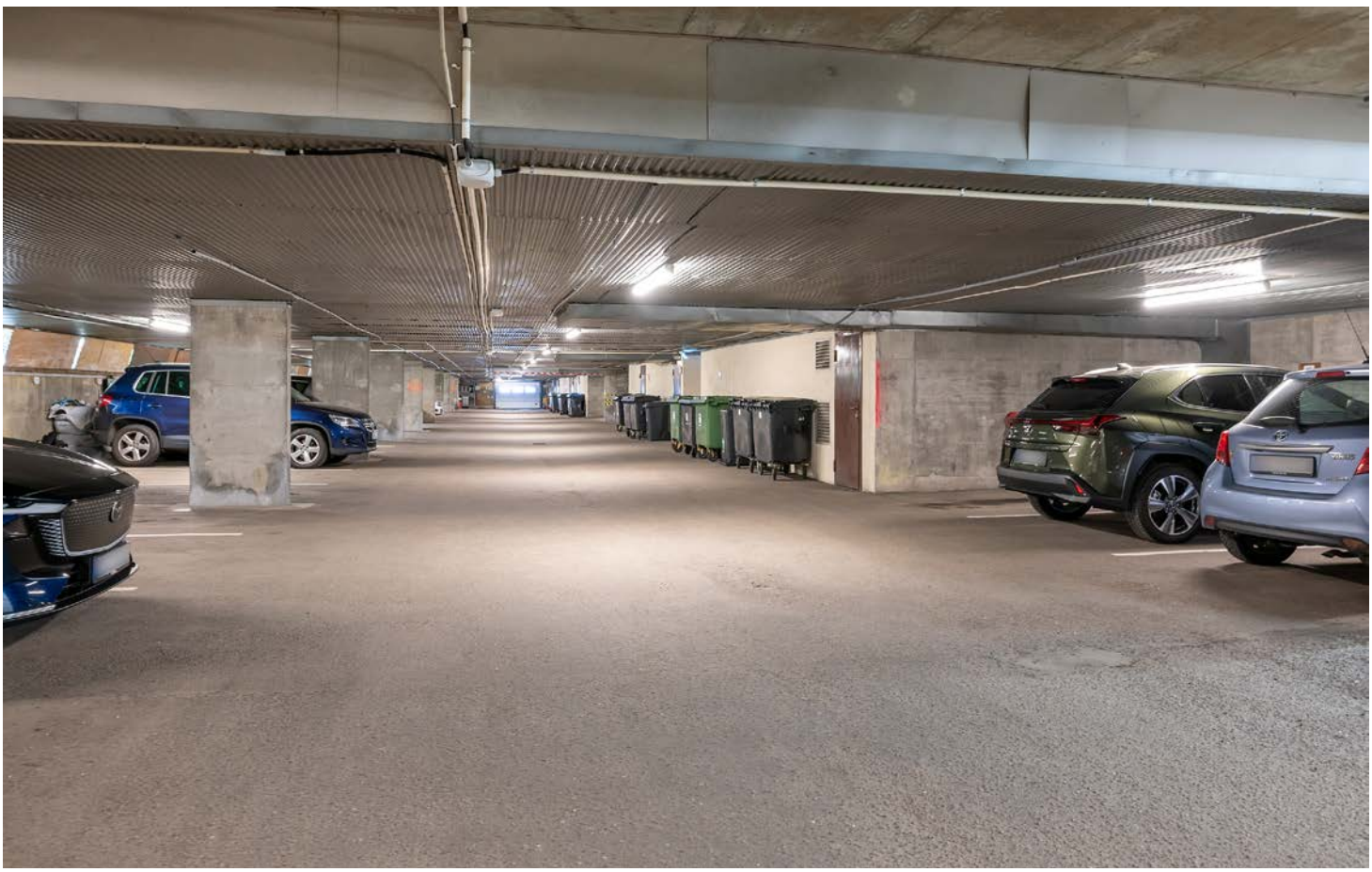
Salgsoppgavedato

14.10.2026









exbo



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

3D Senteret
virtuell 3D visning





























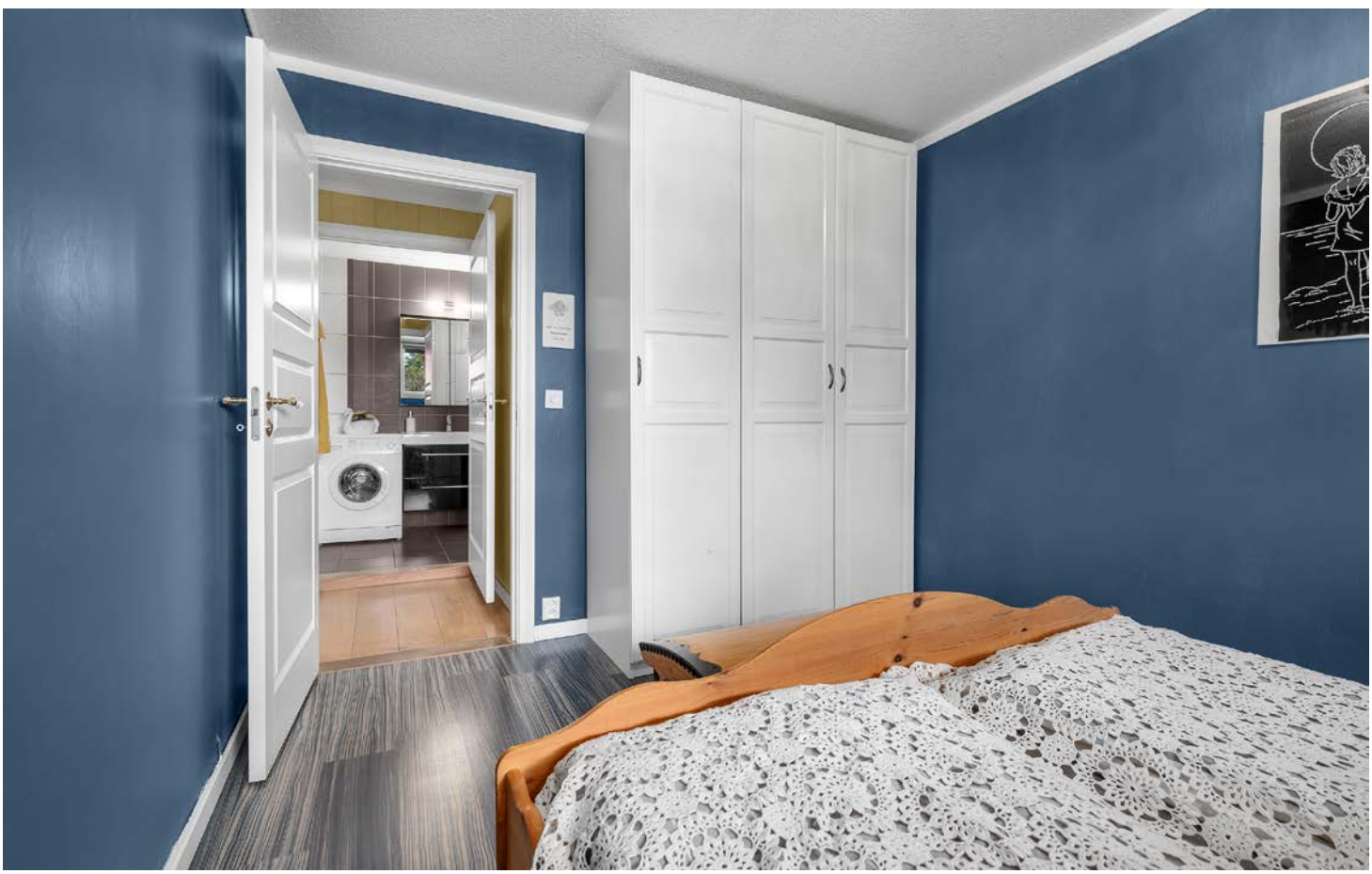



BOSCH

















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.
1001260191

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Per Halvor Berg	Wenke Elise Berg

Gateadresse
Kjos ringvei 3A

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4622

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260191

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260191

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skifte av heiser, vannrør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260191

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, 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: 1001260191

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Halvor Berg	812ae7ce9fadb2e217864c9d10b839c554fd9789	03.09.2026 10:03:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenke Berg	c8fa435a521cd125ef43a73fd4a396d834b24a89	03.09.2026 10:07:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260191

→ 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

Andelsleilighet

Kjos ringvei 3 A, 4622 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune

gnr. 13, bnr. 1055

Andelsnummer 67

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 12.09.2026 **Oppdragsnr.:** 16579-6253 **Eiendomsverdi ref nr:** VY8375

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS

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

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig



Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende i 1 etasje i terrasseblokk oppført i 1978. Det er utført oppussing og oppgraderinger av leiligheten. Nyere bygningsdeler fremtrer stort sett i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Andelsleilighet - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2009. To faste vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår i stue/kjøkken. Inngangsdør fra 2025 og balkongdør fra 2009. Terrasse med betongdekke og fliser.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskille/gulv av betongdekke. Gulv med parkett og laminat. Malte vegger, malt strie og panelplater. Malte betong himlinger. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad er pusset opp, ukjent når har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2016 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber fra byggeår. Litt nyere vannledning av kobber og plast. Avløpsrør av plast fra byggeår. Litt nyere avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

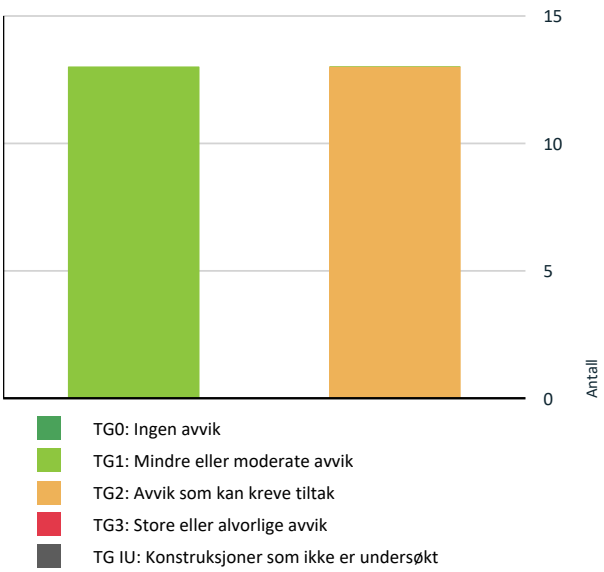
Andelsleilighet

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

Dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at inntegnet wc er fjernet og bad utvidet. Rom benevense er satt ut fra dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1978

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet til andel eiers egen anvendelse.

Standard
Leilighet med ok standard.

Vedlikehold
Leiligheten er ok vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2009.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
To faste vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Glass i vinduer er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punkteringer i glass.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer/glass med begrenset rest brukstid.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Inngangsdør fra 2025 og balkongdør fra 2009.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Terrasse med betongdekke og fliser.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Ukjent om det finnes tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Innhente dokumentasjon om mulig. Tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget er opp til Borettslaget å rekvirere.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med parkett og laminat.

TG 2 Overflater - gulv

Vurdering av avvik:
• Gulv har enkelte merker, topp i skjøt på laminat gulv, noe ufagmessig avslutting/fuging ved dør og laminat gulv i bod slitasje/skade. I følge eier kan det komme noe grønt støv fra belegg under laminat gulv på det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Behov for tiltak må vurderes.





Tilstandsrapport



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger, malt strie og panelplater. Malte betong himlinger.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv av betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på gulv opptil 25mm gjennom hele rom.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er pusset opp, ukjent når.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling.

Vurdering av avvik:

• Det er noe skadede fliser på hjørne.

Konsekvens/tiltak

• Behov for reparasjoner/utskifting.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

• Gulv har lite fall. Det er 6mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk, deler av gulv uten fall og ingen oppkant med membran ved dør. Noen gulv fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Fare for vannansamling i områder på gulv og oppkant med membran ved dør bør etableres. Selv om bom eller hulrom ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig mansjett i sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Vegghengt toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:
• Baderomsinnredning med løs topp/skjevhet og noe løs folie på sideplate.

Konsekvens/tiltak
• Behov for tiltak må vurderes.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Rommet har mekanisk avtrekk og luftespalte i dør.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Fuktmåling foretatt i åpning i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra 2016 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Vurdering av avvik:
• Sokkelisten og benkeplatens underside har kosmetiske skader.

Konsekvens/tiltak
• Om det er behov for tiltak må vurderes.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse
Vannledninger av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Over halvparten av forventet brukstid på vannledninger fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Vannledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Litt nyere vannledning av kobber og plast.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Over halvparten av forventet brukstid på avløpsrør fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Litt nyere avløpsrør av plast.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Vinduer er uten lufteventil.

Konsekvens/tiltak

• Lufteventil i vegg i enkelte rom bør monteres.

⚠ 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

Sikringsskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Leiligheten har hatt flere eiere, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av at det er usikkert, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



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 byggteknisk 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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Leiligheten har hatt flere eiere, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av at det er usikkert, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

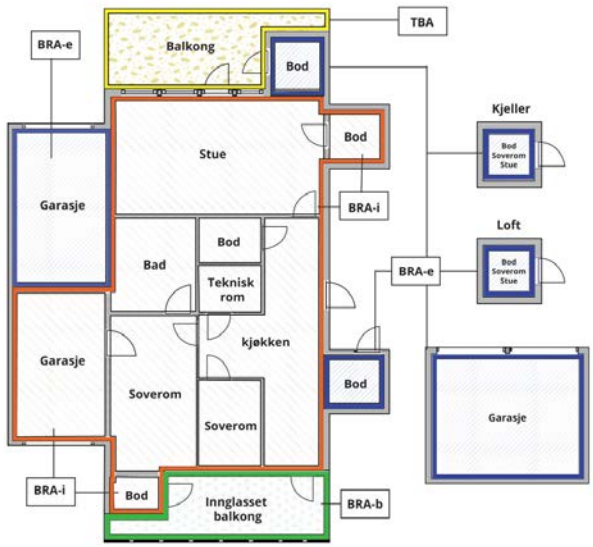
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	101			101	18
Kjeller		3		3	
SUM	**101**	**3**			**18**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, 3 soverom, bod		
Kjeller		2 boder	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at inntegnet wc er fjernet og bad utvidet. Rom benevense er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Wenke Elise Berg og Per Halvor Berg	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Kjos ringvei 3 A

Hjemmelshaver
Åsane Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0104/ÅSANE BORETTSLAG	955359720	H0104		Berg Per Halvor, Berg Wenke Elise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
67

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med andels eiere.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det finnes ingen ferdigattest i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet 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 byggesøknad 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. Funksjonsprøving 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 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.

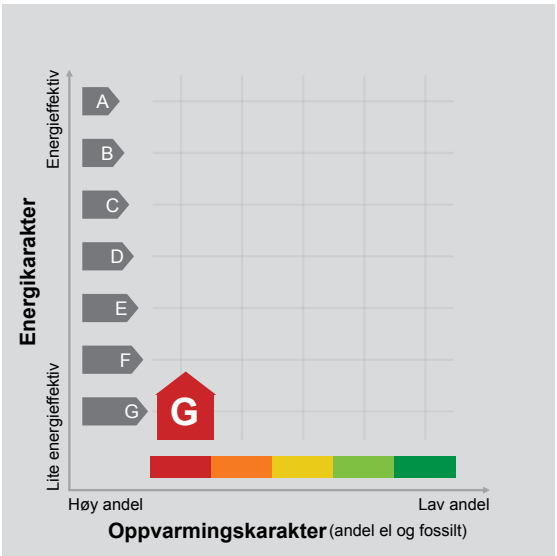
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig 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.»*

ENERGIATTEST

Adresse	Kjos ringvei 3A
Postnummer	4622
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	1055
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168047630
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	ace86124-fe2e-46ea-99fd-3d500a0f529f
Dato	14.02.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 10 300 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 300 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Redusér innetemperaturen
- Tiltak utendørs
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kjos ringvei 3A
Postnummer: 4622
Sted: KRISTIANSAND S
Kommune: Kristiansand
Bolignummer: H0104
Dato: 14.02.2024 16:58:32
Energimerkenummer: ace86124-fe2e-46ea-99fd-3d500a0f529f

Kommunenummer: 4204
Gårdsnummer: 13
Bruksnummer: 1055
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 168047630

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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. Montér 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 3: 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 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.Kjøl - 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

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: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Nabolagsprofil

Kjos ringvei 3A - Nabolaget Åsane - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Åsane Linje 12	2 min 0.2 km
Vågsbygd senter Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.7 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 5.2 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	9 min 5.3 km
Høllen brygge Linje 92	23 min 16.9 km

Skoler

Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 55 elever, 5 klasser	12 min 1.1 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	12 min
Karuss skole (1-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	16 min 1.5 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 232 elever, 16 klasser	19 min 1.7 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	20 min 1.8 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	12 min 6.7 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

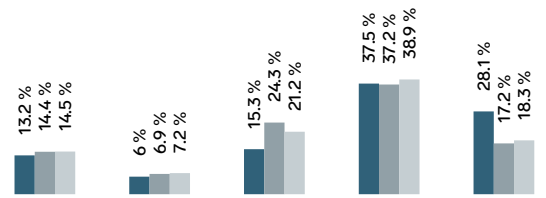
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Auglandstjønn barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km
Karuss barnehage (1-5 år) 61 barn	15 min 1.4 km
Vågsbygd Fus barnehage (1-5 år) 199 barn	17 min 1.6 km

Dagligvare

Spar Åsane	2 min
Rema 1000 Vågsbygd Post i butikk	18 min 1.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

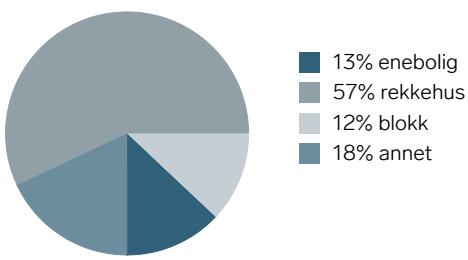
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

Åsane borettslag balløkke Ballspill	1 min 0.1 km
Øvre ringvei balløkke Ballspill	4 min 0.4 km
Bear Cave Treningssenter	3 min
Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	17 min

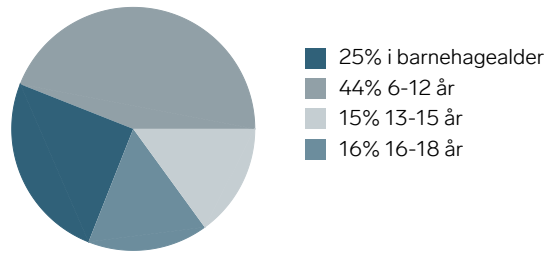
Boligmasse



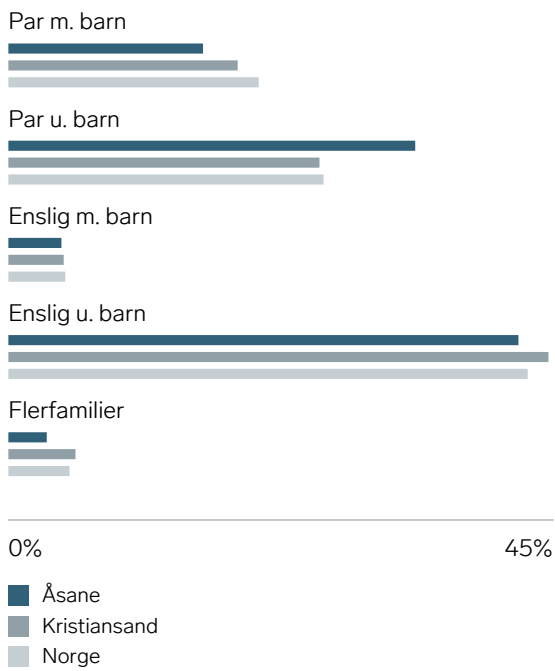
Varer/Tjenester

AMFI Vågsbygd	16 min
Apotek 1 Vågsbygd	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



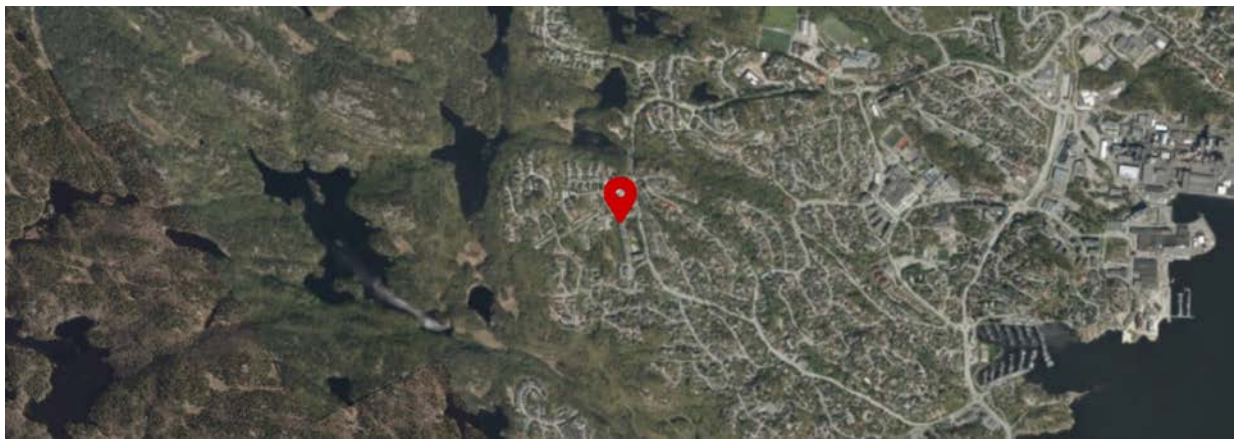
Familiesammensetning

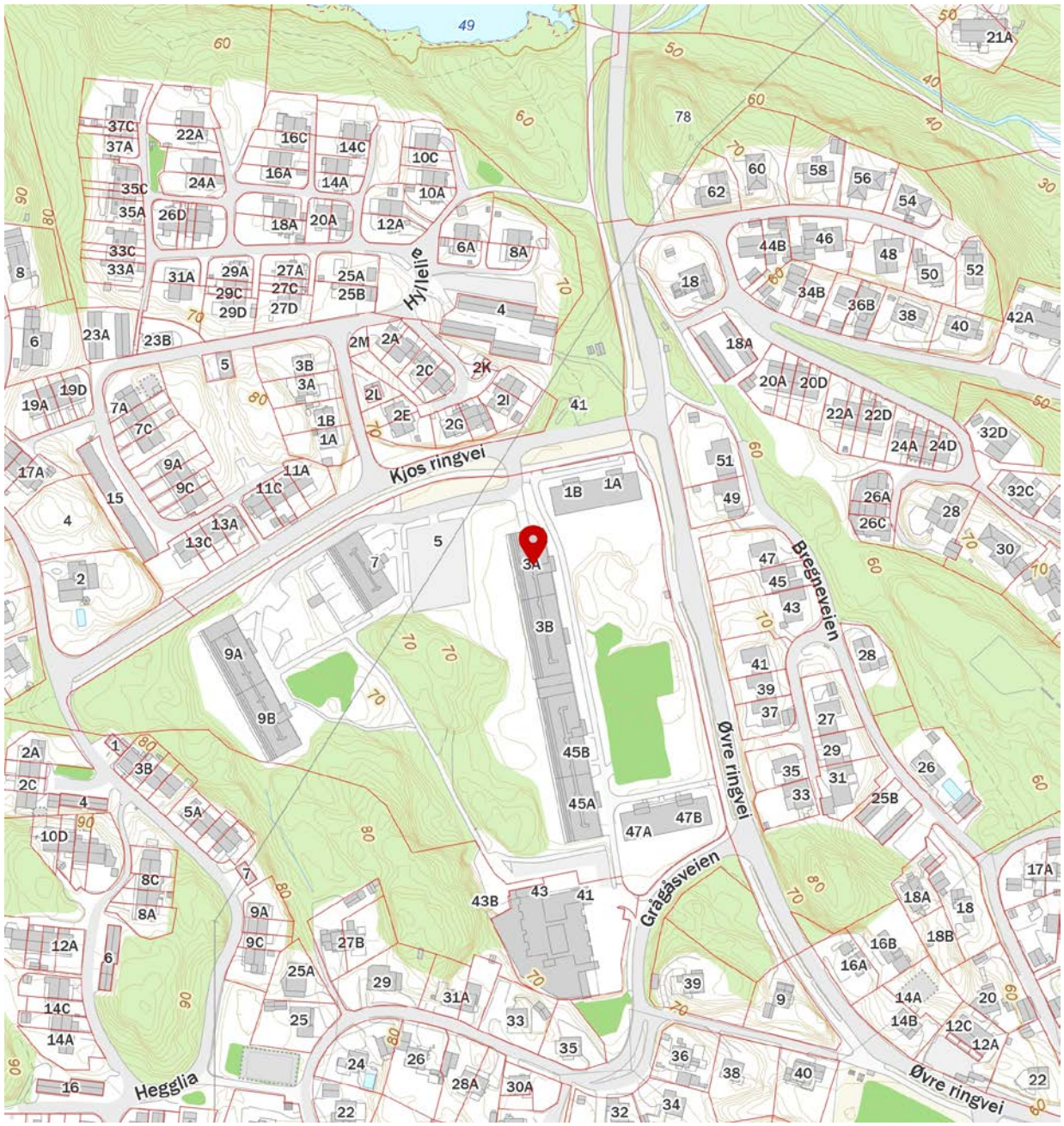


Sivilstand

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

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





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

Vi bor i Åsane – husordensregler for

Kjære andelseier

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ANDRE PRAKTISKE OPPLYSNINGER.

VAKTMESTERANSVAR UTENOM VAKTMESTERENS ARBEIDSTID

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

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

BEBOERMØTER
Beboermøter avholdes når slike er påkrevd.

FELLES INFORMASJONSMØTER
Felles informasjonsmøter for alle beboerne avholdes etter behov.

Vi bor i Åsane

ORDENSREGLER FOR ÅSANE BORETTSLAG

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

Beboerne må selv sortere søppelet slik:

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

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

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

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

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

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

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

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

FEILPARKERTE BILER BLIR BORTTAUET PÅ EIERS REGNING OG RISIKO.

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

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

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

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

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

4. BORETTSLAGETS EIENDOM

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

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

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

5. DUGNAD

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

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

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

6. VASKEROM

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

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

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

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

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

Gulv og vegger skal rengjøres etter bruk.

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

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

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

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

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

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

Blomsterkasser og andre gjenstander skal henge på innsiden av rekkverket.

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

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

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

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

14. SYKKELROMMENE
Sykkelrommene rengjøres ved dugnad.

15. LÅSING AV YTTERDØRENE
Ytterdørene holdes låst hele døgnet.

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

Det påligger den enkelte beboer å fjerne denne typen søppel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi bor i Åsane

INSTRUKS FOR HUSSTYRENE I ÅSANE BORETTSLAG

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

OPPGAVER I TILKNYTNING TIL INSTRUKSEN:

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

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

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

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

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

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

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

VAKTMESTERINSTRUKS FOR ÅSANE BORETTSLAG

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

Arbeidsinstruks for oppgaver knyttet til drift- og vedlikehold:

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

GENERELT:

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

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

Vaktmesteren har også oversikt over garasjeanleggene.

ORDENSREGLER FOR BRUK AV VASKEROM

Bruk av vaskerom skjer etter følgende ordning.

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ FØLGENDE:

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

Dersom feil oppdages på maskinene gjøres følgende:

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

REGLER FOR VINDUSVASK

Vindusvask utføres etter oppsatte lister utarbeidet av styret/husstyrene.

REGLER FOR BRUK AV GARASJEANLEGG I ÅSANE BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

5 Kun borettslagets beboere har adgang til garasjene.

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

BRANNINSTRUKS FOR ÅSANE BORETTSLAG

Ved brann:

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

Merk:

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

VARSLE – REDDE – SLOKKE

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

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

Husk alltid:

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

Møteplasser ved evakuering:

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

Vedtekter for Åsane Borettslag

Åsane borettslag org nr 955359720

tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.01.1978.
Endringer foretatt 22.03.1995, 05.03.2002, 23.03.2004, 16.03.2023, 08.04.2025, 08.04.2026

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Retningslinjer for rehabilitering av våtrom og kjøkken

1. GENERELLE KRAV

- Eier av leiligheten er ansvarlig for vedlikehold og rehabilitering av eget våtrom og kjøkken, samt at disse til enhver tid oppfyller krav gitt i gjeldende byggeforskrifter.
- ***Styret skal kontaktes minimum en måned før oppstart av rehabilitering av våtrom og kjøkken.*** Dette for å forsikre seg om at det ikke foreligger planer om vedlikehold/utskifting av felles rør eller annet som kan ha betydning for utføring av arbeidet.
- All rehabilitering av ovennevnte rom ***skal*** utføres i samsvar med gjeldende tekniske krav og forskrifter, herunder TEK17.
- Dersom skader påføres andre leiligheter, og disse kan tilbakeføres til ikke autorisert arbeid
  eller feil bruk av materiell, kan eier av leiligheten hvor skaden oppstår gjøres ansvarlig.

2. SØKNADSPROSESS

- Eier skal sende skriftlig melding til styret snarest mulig og senest én måned før oppstart.

Søknaden skal inneholde:

- Beskrivelse av arbeidene som skal utføres og tidsplan for gjennomføring.
- Valgt entreprenør og dokumentasjon som viser at arbeidene skal utføres av godkjent/ autorisert fagpersonell (godkjente våtromsbedrifter – FFV Fagrådet for våtrom).
- Bekreftelse på at arbeidet oppfyller gjeldende forskrifter.
- Styret vil behandle søknaden og eventuelt be om ytterligere informasjon.

3. TEKNISKE KRAV

- Alle arbeider må oppfylle gjeldende krav til vegg/gulvmembran, sluk, ventilasjon, elektriske installasjoner mm.
- Endringer og tillegg i eksisterende røropplegg skal utføres av godkjent rørlegger.
- Arbeid med elektroinstallasjoner skal uføres av autorisert elektroinstallatør.
- Dokumentasjon på utført arbeid skal leveres til styret umiddelbart etter fullført rehabilitering.
- Eier er ansvarlig for at justeringsventil for ventilasjon og stoppekraner er lett tilgjengelig.

5. GARANTIER OG REKLAMASJON

- Det er reklamasjonsrett i fem år på utfart arbeid i henhold til bustadoppføringslova.
- Styret kan kreve at det framlegges dokumentasjon på at rehabilitering er utført i samsvar med ovennevnte krav.

6. SANKSJONER

- Ved manglende forhåndsgodkjenning kan styret kreve utbedring av mangler/feil for eiers
  regning dersom arbeidene ikke `er forskriftsmessig utført.`

Se vedtektenes bestemmelser for når arbeider som medføre støy kan utføres – og glem ikke å varsle naboene før arbeides starter.

For mer informasjon, kontakt styret:E-post: styreleder@asanebrl.no

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

3. salg eller kjøp av fast eiendom

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åsane Borettslag onsdag 08.04.2026 kl. 18:00 - IK Våg huset på Karuss.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Kai Kyllingstad foreslås.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Kai Kyllingstad

1.2 Valg av sekretær

Julia Tronstad foreslås.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Julia Tronstad

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Rune Ourum

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 58

Antall fullmakter: 11

Totalt: 69

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Retningslinjer for Rehabilitering av våtrom og kjøkken

Retningslinjer for Rehabilitering av våtrom og kjøkken

1. 1. **GENERELLE KRAV**
   - Eier av leiligheten er ansvarlig for vedlikehold og rehabilitering av eget våtrom og kjøkken, samt at disse til enhver tid oppfyller krav gitt i gjeldende byggforskrifter.
   - ***Styret skal kontaktes minimum en måned før oppstart av rehabilitering av våtrom og kjøkken.*** Dette for å forsikre seg om at det ikke foreligger planer om vedlikehold/utskifting av felles rør eller annet som kan ha betydning for utføring av arbeidet.
   - All rehabilitering av ovennevnte rom ***skaI*** utføres i samsvar med gjeldende tekniske krav og forskrifter, herunder TEK17.
   - Dersom skader påføres andre leiligheter, og disse kan tilbakeføres til ikke autorisert arbeid eller feil bruk av materiell, kan eier av leiligheten hvor skaden oppstår gjøres ansvarlig.

1. 1. **SØKNADSPROSESS**
   - Eier skal sende skriftlig melding til styret snarest mulig og senest én måned før oppstart.

Søknaden skal inneholde:

-
  - Beskrivelse av arbeidene som skal utføres og tidsplan for gjennomføring.
  - Valgt entreprenør og dokumentasjon som viser at arbeidene skal utføres av godkjent/autorisert fagpersonell (godkjente våtromsbedrifter – FFV Fagrådet for våtrom).
  - Bekreftelse på at arbeidet oppfyller gjeldende forskrifter.
  - Styret vil behandle søknaden og eventuelt be om ytterligere informasjon.

1. **TEKNISKE KRAV**
   - Alle arbeider må oppfylle gjeldende krav til vegg/gulvmembran, sluk, ventilasjon, elektriske installasjoner mm.
   - Endringer og tillegg i eksisterende røropplegg skal utføres av godkjent rørlegger.
   - Arbeid med elektroinstallasjoner skal uføres av autorisert elektroinstallatør.
   - Dokumentasjon på utført arbeid skal leveres til styret umiddelbart etter fullført rehabilitering.
   - Eier er ansvarlig for at justeringsventil for ventilasjon og stoppekraner er lett tilgjengelig.

1. 1. **GARANTIER OG REKLAMASJON**
   - Det er reklamasjonsrett i fem år på utfart arbeid i henhold til bustadoppføringslova.
   - Styret kan kreve at det framlegges dokumentasjon på at rehabilitering er utført i samsvar med ovennevnte krav.

1. 1. **SANKSJONER**
   - Ved manglende forhåndsgodkjenning kan styret kreve utbedring av mangler/feil for eiers regning dersom arbeidene ikke er forskriftsmessig utført.

Se vedtektenes bestemmelser for når arbeider som medføre støy kan utføres – og glem ikke å varsle naboene før arbeides starter.

For mer informasjon, kontakt styret:

E-post: styreleder@asanebrl.no – Telefon styreleder 91 54 20 73

Vedtak:
Som foreslått over.

4.2 Vedtektsendring - Retningslinjer for Rehabilitering av våtrom og kjøkken

Retningslinjer for *Rehabilitering av våtrom og kjøkken* legges inn som nytt punkt 5-1(8) i vedtektene under 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Vedtak kreves 2/3 flertall.

Vedtak:
Retningslinjer for *Rehabilitering av våtrom og kjøkken* legges inn som nytt punkt 5-1(8) i vedtektene under 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

5. Saker fra eierne

5.1 Eiendomsforvaltning -sak fra Glenn Niflheim

Jeg har tidligere vært opp og snakket for generalforsamling og utrykket min bekymring for etterslep på vedlikehold tidligere. En del skyldes etterslep som ikke er fulgt opp av tidligere ledelse, samtidig som noe begynner å nærme seg tidens levealder. Dette gjelder da tak, heiser, rør og isolering av fasader etter nye EU direktivkrav som vil komme.

Jeg bærer fortsatt på en bekymring når det kommer til kostnadene til overnevnte utbedringene. Felleskostnadene er vanskelig å spå nøyaktig, men vi vet dem vil øke drastisk når vi ser på kostnaden for heis og rør som nylig ble vedtatt med inntil 75 millioner kroner.

Forslaget mitt er relativt kontroversielt, men jeg velger likevel å fremme det til forsamlingen. Borettslaget sitter på noen unike muligheter som jeg mener vi i første omgang må utforske. Vi har mye arealer med potensiale som kan selges og/eller bygges på, vi har nok plass til å oppføre flere blokker, både på bekostning av park som benyttes av nesten alle andre enn oss selv. Det er også en del områder man ser på reguleringen som tilhører Åsane Borettslag og som mange her mest sannsynlig ikke er klar over. Så jeg snakker ikke primært om å fjerne park.

Jeg kan på samme måte som ledelsen ikke si ett konkret tall på økning i felleskostnader, men det er allerede kommet økninger den siste perioden som signaliserer realiteten. Vi må være villig til å handle stort hvis vi skal unngå at folk må flytte grunnet økte felleskostander. Vi må ikke grave oss ned i så store felleskostnader at det er mer attraktivt å kjøpe ny bolig i Vågsbygd, da taper vi konkurransen.

Mvh Glenn.

Vedtak:
Styret trenger tid til å se på denne saken, og ber om at generalforsamlingen kan utsette dette til etter vi er ferdige med med heiser og rørfornying. For at det skal kunne gjennomføres, trengs det også kyndig kompetanse inn for vurderinger.

Saken tas med videre til neste generalforsamlig.

Kom også et forslag på å selge ut utleieleilighet for å redusere kostnader.

5.2 Kanalens ventilasjon -sak fra Anita Penne

Forslag til generalforsamling: Gjennomføring av kanalrens og vedlikehold av ventilasjon

Når ble det sist utført profesjonell kanalrens i borettslaget vårt? Over tid samler det seg støv, fett og partikler i ventilasjonskanalene. Dette fører til:

* Dårligere inneklima (økt fare for astma/allergi og hodepine).

* Økt brannfare, spesielt ved oppsamling av fett fra kjøkkenavtrekk.

* Høyere strømutgifter og unødig slitasje på felles viftemotorer.

For å sikre verdien på bygningsmassen og beboernes helse, bør vi få utført en profesjonell rens og etablere en fast rutine for fremtiden.

På infomøter ifm renovering av yttervegger, ble det av flere påpekt dårlig luft, vond lukt og støv. Nå som renovering ser ut til å bli utsatt i noen år pga heiser og vann/avløp, havner også ventilasjonsanlegget lenger bak i køen. Det er ønskelig at det likevel blir prioritert en skikkelig kanalrens. Uavhengig av at det åpenbart må gjøres etter en renovering, er det på høy tid at dette blir gjort nå, for eksempel etter heisbyttet.

Kanalrens er ikke bare "vask", men kritisk vedlikehold som sparer penger over tid:

1. Økt levetid på viftemotorer

Når kanalene er tette av støv og fett, oppstår det et høyere mottrykk. Dette tvinger viftemotorene til å jobbe hardere og gå på høyere turtall for å flytte samme mengde luft. Dette fører til varmgang, raskere slitasje på kulelagre og i verste fall totalhavari av dyre fellesanlegg.

2. Redusert energiforbruk

Et skittent anlegg er lite energieffektivt. Forskning viser at støvansamling kan redusere luftgjennomstrømningen med så mye som 30–50 %. For å kompensere for dette, må anlegget ofte kjøres hardere, noe som øker borettslagets felles strømkostnader betydelig. Med andre ord, forhøyet SFP (spesific fan power). (SINTEF)

3. Forebygging av fuktskader

Dersom avtrekket er redusert på grunn av tette kanaler, blir ikke fuktig luft fra dusj og matlaging fjernet effektivt nok. Dette øker risikoen for kondens og muggdannelse inne i selve kanalsystemet og i overgangene til leilighetene, noe som kan gi kostbare råteskader på sikt.

4. Brannsikkerhet og "lunteeffekt"

Støv og fett i ventilasjonsrør fungerer som en lunte ved en eventuell brann. Flammer kan spre seg raskt mellom etasjene via kanalene hvis de er fylt med brennbart materiale. Regelmessig rens er et av de mest effektive brannforebyggende tiltakene et styre kan gjøre.

5. Riktig luftbalanse

Ventilasjonsanlegg er finjustert for å gi riktig trykk i bygget. Når kanalene tettes ujevnt, forskyves denne balansen. Dette kan føre til at lukt fra naboen (matos/røyk) suges inn i andre leiligheter i stedet for å gå ut, eller at det oppstår sjenerende suselyder i ventilene. Dette er det flere som klager på.

Ved å vedta regelmessig kanalrens, sikrer vi optimal drift av viftemotorene, reduserer borettslagets strømutgifter til ventilasjon, og minimerer risikoen for både brannspredning og fuktskader i bygningsmassen.

Vedtak:

Styret ønsker å se på forslaget i sammenheng med rørfornyingen og trenger derfor tid for å kunne se på dette.

5.3 IN-Ordning -sak fra Glenn Niflheim

IN-ordning ser «individuell nedbetaling av fellesgjeld» i et borettslag. Det gir den enkelte andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel av fellesgjelden raskere enn den ordinære nedbetalingsplanen. Dette reduserer de månedlige felleskostnadene, da andelen renter og avdrag faller bort.

Vedtak:

Dersom det godkjennes av lånegivende bank og forretningsfører vil forslaget godkjennes.

6. Styrehonorar

Valgkomiteen har utarbeidet forslag til godtgjørelse for styret, husstyrer og valgkomite.Forslag følger vedlagt til innkalling.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 320.250

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg, velges for 2 år.

Vedtak:

Tone Josephsen ble valgt til styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

Nestleder: Gunnar Skarpodde ikke på valg

Sekretær: Oddbjørn Bjunes ny, velges for 1 år

Styremedl: Torhild Jakobsen gjenvalg 2 år

Styremedl: Kurth Edvin Tømmervik gjenvalg 2 år

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Nestleder: Gunnar Skarpodde, ikke på valg

Sekretær: Oddbjørn Bjunes, ny for 1 år

Styremedlem: Thorhild Jakobsen, gjenvalg for 2 år

Styremedlem: Kurth Edvin Tømmervik, gjenvalg for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

1.Varamedl. Knut Knutsen ny

2.Varamedl. Trond Borlaug (gjenvalg)

3.Varamedl. Ann Therese Berntsen (gjenvalg)

Vedtak:
Følgende varamedlemmer ble valgt:

1. Knut Knutsen, ny

2. Trond Borlaug, gjenvalg

3. Ann Therese Berntsen, gjenvalg

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Valgkomité

Medlem. Birgitte Madsen (gjenvalg)

Medlem. Nina Moen (gjenvalg)

Medlem. Ursula Daniela Caceres (gjenvalg)

Medlem. Ole Halvorsen ny

Medlem. Rune Ourum ny

Varamedlemmer:

1.Varamedl. Bjørg Bakken (gjenvalg)

2.Varamedl. Yvonne Hinderaker (gjenvalg)

Vedtak:
Til valgkomité ble valgt:

Medlem: Birgitte Madsen, gjenvalg

Medlem: Nina Moen, gjenvalg

Medlem: Ursula Daniela Caceres, gjenvalg

Medlem: Ole Halvorsen, ny

Medlem: Rune Ourum, ny

Varamedlem

1 varamedlem: Bjørg Bakken, gjenvalg

2. varamedlem: Yvonne Hinderaker, gjenvalg

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Det foreslås at de 5 valgte styremedlemmene møter, ved forfall dekkes dette inn med varamedlemmer i valgt rekkefølge.

Vedtak:

De fem styremedlemmene ble valgt som delegat til Bosør sin generalforsamling. Dersom noen av disse ikke har anledning, følger det av rekkefølge til varamedlemmer.

Protokoll for Åsane Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kai Kyllingstad (sign.)	08.04.2026
Sekretær	Julia Tronstad (sign.)	14.04.2026
Protokollvitne	Rune Ourom (sign.)	09.04.2026
Protokollvitne	Kai Kyllingstad (sign.)	08.04.2026

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Åsane Borettslag onsdag 21.01.2026 kl. 18:00 - IK Våg Klubbhus på Karuss.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Kai Kyllingstad foreslås.

Vedtatt.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Tone Josephsen foreslås.

Vedtatt.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Bjørn Jensen foreslås.

Vedtatt.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Tilstede 96 andelseiere .

22 fullmakter.

Vedtak:
Vedtatt.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling godkjent.

2. Saker fra styret

2.1 Rørfornying og nye heiser

Saksbeskrivelse av rørfornying og nye heiser ligger med som vedlegg.

2 representanter fra teknisk avdeling på Bosør var tilstede på generalforsamlingen for å svare på spørsmål fra beboerne.

Vedtak:

Generalforsamlingen i Åsane borettslag vedtar igangsetting av rørfornying og nye heiser, og gir styret fullmakt til å oppta lån på inntil kr. 75 000 000,- til finansiering av rørfornying og nye heiser, samt refinansiering av eksisterende lån i Nordea på inntil kr. 6.660.000,- Styret får fullmakt til å undertegne lånedokumenter i forbindelse med låneopptaket. Fullmakten omfatter også utvidet pantsettelse av borettslagets eiendom for tilsvarende beløp, med prioritet foran borettsinnskuddene.

Felleskostnader økes tilsvarende for å møte økte lånekostnader, med virkning fra tidspunkt for låneopptak.

Vedtatt 111 mot 7 stemmer.

Protokoll ekstraordinært møte for Åsane Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kai Kyllingstad (sign.)	22.01.2026
Sekretær	Tone Josephsen (sign.)	22.01.2026
Protokollvitne	Bjørn Gordon Jensen (sign.)	28.01.2026

Resultatrapport klient 76 Åsane Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		12 998 805	11 656 340	12 286 272	13 692 000
Inndekning av renter		898 991	891 264	809 494	778 253
Inndekning av ord. avdrag		1 484 364	2 197 051	2 238 279	1 562 331
Leieinntekt parkering		214 675	214 188	214 188	214 188
Andre leieinntekter		32 950	23 200	28 960	36 100
Innbetalte dugnadspenger		126 000	126 000	126 000	126 000
Andre driftsinntekter	1	163 069	275 037	203 500	235 400
Sum inntekter		**15 918 854**	**15 383 080**	**15 906 693**	**16 644 272**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	24 750	23 625	25 000	19 800
Styrehonorar	3	308 000	307 000	310 000	310 500
Forretningsførerhonorar		227 417	219 244	215 000	222 700
Rådgivningstjenester	4	146 782	63 100	2 000	36 400
Kontingent boligbyggelag		63 250	62 750	62 750	75 900
Vaktmestertjenester		0	85 550	0	0
Lønn	5	702 146	541 234	633 579	684 900
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	204 997	130 198	164 011	173 616
Vedlikehold/serviceavtaler	6	4 158 166	3 979 912	3 078 758	5 493 841
Kabel-tv		1 032 460	955 197	993 283	1 157 130
Bredbånd/Ip-telefon/kollektiv internett		10 378	7 918	10 000	10 700
Forsikring		581 661	520 200	562 600	694 547
Kommunale avgifter		2 860 062	2 794 289	2 934 000	2 817 800
Strøm	7	2 121 445	4 818 700	3 149 000	1 940 200
Andre leiekostnader		408	0	0	0
Renhold, fellesareal		431 369	411 500	445 000	448 200
Verktøy, driftsmatriell, inventar		95 466	30 459	24 000	41 000
Kontorrekvisita, trykksaker		18 607	20 637	20 000	17 400
Telefon og porto		10 757	14 065	8 000	10 900
Drift maskiner		23 466	71 376	60 000	31 900
Andre driftsutgifter	8	69 891	134 309	157 860	92 800
Avskrivninger		24 781	12 867	15 440	31 454
Sum driftskostnader		**13 116 258**	**15 204 130**	**12 870 281**	**14 311 688**
Driftsresultat		**2 802 596**	**178 950**	**3 036 412**	**2 332 584**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		35 823	56 590	5 000	5 200
Annnen finansinntekt		2 689	6 361	6 361	2 800
Rentekostnad		896 577	924 155	809 494	778 253
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-858 065**	**-861 204**	**-798 133**	**-770 253**
Årsresultat	**9, 10**	**1 944 531**	**-682 254**	**2 238 279**	**1 562 331**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-1 944 531	682 254	2 238 279	1 562 331
Sum disponering av resultat		**-1 944 531**	**682 254**	**2 238 279**	**1 562 331**

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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 kontraktsignering 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.**



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	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

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

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	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	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.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, 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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NOTATER

NOTATER

NOTATER

exbo

HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Espen Haugen Ellseth
T: 954 49 265
ehe@exbo.no

Følg oss på

Flekkefjord Sparebank