



Tangen 42,
4608 KRISTIANSAND S

Prisantydning: kr 2 890 000,-

 Eiendomsmegler
Norge



TIL LEIE
Apartment
Kjøkken og bade
Stue og soverom
For mer informasjon

Delikat og innbydende 3-roms leilighet med balkong og elveutsikt til Otra. Parkeringsplass! Felles takterrasse. Heis.

Adresse

Tangen 42, 4608
KRISTIANSAND S

Område

Tangen

Prisantydning

kr 2 890 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 54 m²

BRA-e: 7 m²

BRA Total: 61 m²

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2008

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 4

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Fellesgjeld: kr 1 093 885,-

Omkostninger: kr 9 890,-

Totalpris: kr 3 993 775,-

Formuesverdi: kr 773 252,-

Fellesutgifter: kr 10 639,- pr.
mnd.

 Eiendomsmegler
Norge

Ina Andersen
Eiendomsmegler

Tlf.: 94 78 11 88
ina.andersen@sormegleren.no

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Skippergata 10,
4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22



Tangen 42, 4608 KRISTIANSAND S

Velkommen til en smart og arealeffektiv 3-roms andels leilighet uten forkjøpsrett og dokumentavgift! Leiligheten på Tangen 42 er presentert av Ina Andersen for Eiendomsmegler Norge. Den har en smart planløsning og inneholder alt du behøver. Nåværende eiere har sans for farger og her har du en kul leilighet med følgende planløsning:

Entre, åpen stue/kjøkkenløsning med tilkomst til balkong, 2 soverom, samt bad/vaskerom.

I tillegg medfølger det bod i gang i samme etasje, samt bod og parkeringsplass i byggets underetg.

Flytter du hit vil du alltid ha "kort gangavstand" hjem. Du bor svært sentralt, men er omringet av sjø, strandpromenade og gangavstand til alt i sentrum. Flere dagligvarebutikker, treningsanlegg, svømmehall mm. like i nærheten.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 150, bnr. 1291, snr. 8
i Kristiansand kommune. Andelsnr. 95 i Bystranda
Aveny Borettslag med orgnr. 988614637

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje med følgende planløsning:

Entre, åpen stue/kjøkkenløsning med tilkomst til balkong, 2 soverom, samt bad/vaskerom.

I tillegg medfølger det bod i gang i samme etasje, samt bod og parkeringsplass i byggets underetg.

Standard

Velkommen til en stilig leilighet med naturlig dagslys inn fra flere sider. Hjørneleiligheten har en ypperlig plassering i bygget med utsikt mot Otra. Leiligheten på Tangen 42 er presentert av Ina Andersen for Eiendomsmegler Norge. Leiligheten ligger i byggets 4.etg. Her har du porttelefon som slipper venner og familie enkelt inn i bygget. Bilen parkerer du enkelt i felles garasjeanlegg. I tillegg har du tilgang til takterrasse med gode solforhold. Fra leilighetens balkong har du utsikt mot Otra og ellers flommer morgensolen inn her i sommerhalvåret. Tangen Terrasse er under oppføring, men du vil uavhengig ha utsikt mot Otra. Balkongen er overbygget og er på ca 7 kvm. Du har plass til beplantning og en hyggelig sittegruppe her om ønskelig.

Velkommen inn! Leiligheten oppleves lys og innbydende med flere vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Den inneholder en åpen stue/kjøkkenløsning med tilkomst til balkong, og videre inn til 2 soverom, entre og bad. Kjøkkenet inneholder alt du behøver som integrert kjøleskap med frysedel, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og platetopp.

Leiligheten har av nåværende eiere fått de fleste overflater malt, samt at de fleste lister er skiftet til nye.

Hovedsoverommet er utformet med to innganger, slik at du kan komme inn i sengen fra begge sider. Det er plass til en dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt garderobeløsning. Fra hovedsoverommet kan du se til Otra om du vil.

Den åpne stue/kjøkkenløsningen er avdelt i naturlige soner med plass til en spisegruppe, sofagruppe og en leseplass om ønskelig. Soverom nr. 2 er i dag benyttet som et kombinert gjesterom og ekstra stue. Det er plass til seng eller sofa, eller i kombinasjon som nåværende eier har valgt. Rommet er malt i en nydelig dus grønnfarge.

Forøvrig er det gjennomgående 3-stavs eikeparkett på gulvet og ellers slette malte overflater (foruten på bad som er helfliset).

Videre inn fra stuen finner du entre og badet hvor det er opplegg og plass til vaskemaskin/tørketrommel. Legg merke til døren mot entreen hvor det er glass for å slippe inn naturlig dagslys også der.

I entreen er det god lagringsplass i en større skyvedørsgarderobe. Like ute i felles gang finner du en av to boder som følger med leiligheten. Der har nåværende eiere bla. plassert et ekstra kjøleskap i praktisk kort avstand fra leiligheten.

Badet er helfliset og inneholder et praktisk dusjkabinett, vegghengt toalett, baderomsinnredning med speil og belysning over, samt opplegg for vaskemaskin.

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 61 m²

TBA: 7 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg. GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 54 m² Entré, soverom, bad, soverom 2, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

4. etasje

7 m² Balkong

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller

4. etasje

BRA-e: 2 m² Bod i leilighet

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv. Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men cirka opplysning om hvor stor terrasse/balkong er.

Byggemåte og tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Henrik Løvdal den 19.12.2025, og er gyldig i 1 år etter befariingsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Leilighet på Tangen, Kristiansand.

Boligen fremstår i ok stand. Noen mindre ting, men ikke noe mer enn vanlig.

Borettslaget vurderer når utvendig fasader må pusses opp eller byttes. Det pleier å være borettslaget som gjør den jobben.

Det er bare gjort innvendig befaring i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet.

UTVENDIG

Vinduer fra byggetiden.

Ytterdører fra byggetiden. Inngangsdøren er en branndør. Terrasse i tre med rekkverk i glass og metall. Rekkverkshøyde er 110 cm. Ok vedlikeholdt.

INNVEDIG

Boligen var bebodd og møblert på befariingsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc. Bruksmerker på innvendige flater er ikke å regnes som skader på en brukt bolig.

På gulvet ved terrassedøren er det noen eldre merker etter vann. Gulvet kan trenge litt puss og behandling. Etasjeskillere i betong. Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i stuen

over en lengde på ca 2 m.

Innvendige dører ok.

VÅTROM

Bad

Bad i fra byggetiden. Opplegg for vaskemaskin.

Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand.

Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

Fallforhold på gulvet i rommet er ok. 30 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.

Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med fuktsikring. Alt er lukket inne.

Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden. Innredning og sanitærutstyr. Ok

vedlikeholdt. Opplegg for vaskemaskin. Det er ikke

laget spalte for synliggjøring av lekkasje/kondens fra innebygget sistene. Dette ble krav i TEK 10, men var også med i Tek 97 som at lekkasjer skal kunne synliggjøres.

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Inni vegg er sviller og stendere av stål. De kan det ikke måles fukt i. Men sjekket inne i vegg. Ingen synlige tegn til fukt. Det ble boret hull fra soverom mot dusjen.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut. Eier mener den trekker luften ut litt tregt. Kan være lurt å etterhvert bytte viften.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer

på befariingsdagen. "Rør i rør" med skap for

inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av vegg for

lekkasjevann/kondens. Vannmåler er montert.

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det

er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å

være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket

eller i avløp fra toalett. Stakeluke for avløpsrør er

plassert i fellesområde i kjelleren.

Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad. Lufting

fra vinduer. Vannbåren varme. Takstmann har ikke

nok kompetanse til å vurdere rør i rør skap for

vannbåren varme og større anlegg. Skal dette

kontrollere må rørligger sjekke anlegget. Takstmann

har sjekket etter lekkasjer på synlige deler.

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Ettersom det ikke er

utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år,

anbefales det å gjøres av el-kontrollør. Det er

røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Det foreligger ingen avvik med TG3.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en

lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn

i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

Våtrom > 4.etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

Våtrom > 4.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 4.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygnings sakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

I selgers egenerklæring fremkommer følgende;

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, 2-veis kran i dusj: Den øverste kranen lekker vann bak dusjkabinettet ved bruk. Bunnen av dusjkabinettet: liten sprekk ved sluken. Temperaturregulator på badet virker ikke.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja.
2.1. Nytt arbeid, 2022. Byttet blandebatteri i dusjen. Arbeid utført av faglært fra Comfort, Reiersen VVS AS. Har dokumentasjon på arbeidet.

Tak, yttervegg og fasade
4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja.
4.1. Nytt arbeid, 2025. Byttet glass på verandaen gjennom borettslaget. Arbeid utført av faglært. Borettslaget har informasjon og dokumentasjon om dette.

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ja - Under en annen blokk i parkeringsanlegget ved bygging av nytt bygg. Ingen konsekvens for vår del av blokken.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja.

Ventilasjon og oppvarming

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja, Batteriet på termostaten på

baderom virker ikke.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, Har vært observert sølvkre.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? Ja, Har vært observert sølvkre.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? Ja, Takterrasse i annen blokk i sameiet hadde råte på terrassebordene som er under utbedring nå.

Planer og godkjenninger

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja, Det bygges på nabotomten. Det er også mulige fremtidige planer om bygging på nabotomten til Tangen VGS.

Andre opplysninger

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja, Byttet induksjonstopp til tilsvarende pga. sprekk i den forrige. Det ble gjort i 2022. På den ene siden av grillelementet i stekeovnen er det en liten bøy. Tilsynelatende ingen funksjonstap.

Se selgers egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Moderniseringer og påkostninger

Glass på veranda som er skiftet i 2025.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Følgende medfølger ikke:
ekstra kjøleskap plassert i bod
sjenk på soverom

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: integrerte hvitevarer

Diverse

Det mangler en gummiknott på oppvaskmaskin som gjør at man ikke sømløst kan gli ut *underbrettet*, man må *løfte* den litt på plass. Ikke noe som går utover vaskeevne, dog nevnes det som informasjon til ny eier.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Leiligheten på Tangen har en sentral og attraktiv beliggenhet like ved populære Bystranda, Aquarama med øvrige servicetilbud like i nærheten.

Du har "alltid" kort vei hjem - nærmeste

dagligvarebutikk (Coop Extra, Kiwi, REMA1000) ligger en liten spasertur unna, du finner forøvrig også apotek, og legekontor tilknyttet Aquarama.

Det er kort gangavstand til kollektivtransport som enkelt tar deg til UiA, Sørlandsparken, Dyreparken mm. den ene retningen og mot Vågsbygd, og Søgne den andre retningen. Fra leiligheten har du gang- og sykkelavstand til sentrum, via Strandpromenaden til Fiskebrygga, Odderøya og videre mot Baneheia og Lund.

Tomt
m², eiet

Adkomst
Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering
Det medfølger 1 parkeringsplass i byggets underetg. Forøvrig parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

ENERGI

Oppvarming
Varme i gulv i alle rom. Nåværende eier opplyser at det er noe galt med termostaten på badet som gjør at det pt. ikke er varme i gulvet der. Det er meldt inn til styret i borettslaget desember 2025.

Info strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 190 kWh vinter og 150 kWh sommer. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutfgifter avvike fra oppgitte forbruk. Det er valgt Norgespris på strømmåleren. Det er valgt Norgespris på strømmåleren av nåværende eiere.

Energi- og oppvarmingskarakter
Grønn - D

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 773 252 pr 2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 093 008 pr 2024

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter.

TV/Internett/Bredbånd
Telia inkludert i sameiet. Selger har oppgradert hastighet via egen avtale, pris 400kr mnd. Inkludert 10/30 mbit opp/ned, oppgradert er 100/400 mbit opp/ned. Selger avslutter avtale om ikke annet avtales med evt. kjøper.

Tilbud lånefinansiering

Hvis du ønsker tilbud på lånefinansiering fra Sparebanken Norge kan du ta kontakt med din megler eller ringe bankens kundeservice på tlf. 38 10 92 00 for mer informasjon.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på Tangen 14-46 datert 22.12.2010. Ferdigattesten gjelder for boligdelen av tiltaket, men ikke for 7 forretningslokaler i 1. etg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor-formål og tilhører bebyggelsesplan nr. 891A for Tangen B2-1, datert 23.02.2006. Eiendommen tilhører også kommunedelplan nr. 1264 for Kvadraturen og Vestre havn, del 1 - Kvadraturen 2011-2022 datert 12.02.2014.

Det gjøres oppmerksom på at det pågår en del utbygging i området. Bl.a. er det planlagt et nytt prosjekt på den gamle tomta til NAV-bygget, Tangen Terrasse. Prosjektet vil bestå av 67 leiligheter, og det var salgsstart i april 2024. Ved AQ bygges Tangen Torv med innflytting sommeren 2025 og Tangen Fyr med innflytting våren 2026. I Tangen Torv vil det komme en flott restaurant, et bakeri og en hyggelig dagligvare.

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og borettslaget knyttet til denne.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/150/1291/8:

09.10.1943 - Dokumentnr: 901404 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1291

29.06.1948 - Dokumentnr: 923 - Erklæring/avtale Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. brakke

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1291

16.12.1957 - Dokumentnr: 3591 - Best. om vann/kloakkledn.
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
 Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1291
 22.09.1959 - Dokumentnr: 4401 - Erklæring/avtale
 Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. plassering
 av bygning og vinduer
 Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1291
 10.08.1961 - Dokumentnr: 4246 - Erklæring/avtale
 Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. båtskur
 Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1291
 01.09.1961 - Dokumentnr: 4589 - Best. om båt/bryggeplass
 Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
 Med flere bestemmelser
 Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1291
 01.09.1961 - Dokumentnr: 4598 - Best. om båt/bryggeplass
 Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
 Med flere bestemmelser
 Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1291
 31.03.2008 - Dokumentnr: 249925 - Erklæring/avtale
 Rettighetshaver: Glitre Nett AS
 Org.nr: 982 974 011
 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
 Bestemmelse om bebyggelse
 Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
 Med flere bestemmelser
 Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1291
 02.07.2008 - Dokumentnr: 544301 - Seksjonering
 Opprettet seksjoner:
 Snr: 8
 Formål: Samleeksjon bolig
 Sameiebrøk: 14854/15667

01.01.2020 - Dokumentnr: 413981 - Omnummerering ved kommuneendring
 Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:1291 Snr:8

Adgang til utleie

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

BOENHETEN

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 639

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer dugnadsbidrag (100,-), Telia tv/internett (327,-), varmtvann (650,-),

driftskostnader (2366,-), vedlikeholdsfond (115,-) samt avdrag og renter på felleslån og rehab. lån. Det meldt endring i felleskostnader fom 01.01.2026 til kr 10 165 per mnd.

Andel Fellesgjeld

Kr 1 093 885

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12127770067, Den Norske Bank.
 Serielån, 4 terminer per år. Rentesats per 02.06.2025: 5.54% pa. Antall terminer til innfrielse: 133. Saldo per 02.06.2025: 15 197 554,-. Andel av saldo: 0,-. Første termin: 26.12.2017. Første avdrag: 26.09.2018 (siste termin 26.06.2058). Opprinnelig innfrielse lån (IN): -1. Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): -1. Ordinært gjeldsbrevlån fra 2012.

Lånenummer: 12127770059, Den Norske Bank.
 Serielån, 4 terminer per år. Rentesats per 02.06.2025: 5.54% pa. Antall terminer til innfrielse: 133. Saldo per 02.06.2025: 28 648 539,-. Andel av saldo: 0. Første termin: 26.12.2017. Første avdrag: 26.09.2018 (siste termin 26.06.2058). Opprinnelig innfrielse lån (IN): 2 653 412,-. Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 2 206 958,-.

Lånenummer: 16368601350, Den Norske Bank.
 Annuitetslån, 4 terminer per år. Rentesats per 02.06.2025: 5.54% pa. Antall terminer til innfrielse: 120. Saldo per 02.06.2025: 15 666 998,-. Andel av saldo: 0,-. Første termin/første avdrag: 26.03.2025 (siste termin 26.03.2055). Fasade rehabilitering 2024. Brl. har IN avtale på andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig å innbetale.

Kommentar fellesgjeld

Brl. har IN avtale på andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig å innbetale.

Andel fellesformue

Kr 22 637

Andel fellesformue pr. dato 18.12.2025

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

Bystranda Aveny Borettslag Orgnr. 988614637

Om borettslaget

Bystranda Aveny Borettslag består av 150 leiligheter av ulik størrelse og utforming. Leilighetene er fordelt på tre separate blokker som bindes sammen med et garasjeanlegg i kjelleren og et grøntområde i atriet mellom blokkene.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld. Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Det er ingen som har forkjøpsrett til andeler i Bystranda Aveny Borettslag.

Styregodkjenning

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning. Kjøper er forpliktet til å bli/være medlem av Sørlandet Boligbyggelag ved kontraktsinngåelse. Medlemskap i Sørlandet Boligbyggelag kr 750,- faktureres direkte fra Sørlandet Boligbyggelag (kr 500,- i andelskapital og kr 250,- i årskontingent). Priser fra 01.01.2024

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets husordensregler og vedtekter.

Regnskap/budsjett

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger:

Dører og vinduer: Det er bestilt nye dører til terrassene, og det er også bestilt vinduer og dører som må byttes i løpet av første halvår 2025.
Felles takterrasser: Takterrassen på B-blokka vil bli prioritert oppgradert i 2025. Terrassen på C-blokka vil bli vedlikeholdt blant annet ved at vaktmester bytter nødvendige stendere og terrassebord.
Fellesområdene utvendig: Lekeplassen i atriet, som vi har fått kommunal godkjenning for å fjerne vil bli gjort om til sosialt område for beboerne så fort vi finner midler for en slik endring og oppgradering.
Søppelsortering: Styrets arbeider med å redusere renovasjonskostnadene. Vi er i dialog med kommunen og Renovasjon Sør om å få etablert et utvendig søppelsorteringsanlegg. Det vil redusere våre renovasjonskostnader kraftig, og samtidig frigjøre et stort innvendig areal til annen felles bruk.
Adgangsløsning/porttelefoner: Det er nå montert nye porttelefoner i Tangen 20, Tangen 42 og Blokkhusgata 10. Porttelefonanlegg Blokkhusgata 12, Tangen 16, 26, 32 vil bli prioritert med ett nytt anlegg pr år. Først i køen står oppgang Tangen 32.
Brannsikkerhet: Brannalarmanlegget er budsjettert oppgradert og dette arbeidet planlegges utført våren 2025.
Led-lys med bevegelses-sensorer i oppgangene: Led-lys oppganger, Blokkhusgata 10, Tangen 16, 20, 26, 32 og 42 er blant prosjektene som vil bli prioritert så fort vi finner midler til tiltaket. Pris pr oppgang er ca kr 100 000,-
Inngangspartier: Støpe og fuge heller i tunnelene og gjennomganger er ønsket av flere beboere, og er satt inn på styrets liste over fremtidige oppgaver som får prioritet om vi finner midler.
Vedlikehold utvendig og innvendig: Å male i fellesområdene utvendig og innvendig er en løpende vedlikeholdsoppgave som prioriteres årlig med utgangspunkt i budsjetterte midler. Samme gjelder vedlikehold av sort fasadekledning.
Taktekking: Vi har en avtale med Sørlandstak om en årlig vurdering av taktekkingen på alle 3 byggene, og vår leverandør utfører fortløpende vedlikehold når

dette er nødvendig.

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

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

Årsregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 10.128.569,- og det er budsjettert et resultat på kr 1.650.547,- for 2025.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor borettslagets eiendom.
- ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor borettslagets eiendom.
- den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
- det er meldeplikt til styret.
- egen husdyrkontrakt settes opp, underskrives av styrets leder og inngår som en del av borettslagets regler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

Bosør

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 2 890 000

Fellesgjeld

Kr 1 093 885

Totalpris

Kr 3 993 775

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000,00 (Prisantydning)

1 093 885,00 (Andel av fellesgjeld)

3 983 885,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 800,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

 1 090,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

9 890,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

 3 984 975,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 993 775,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

Overtakelse

Etter avtale.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg

og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag 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 nødvendig 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 et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. 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 på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglernes vederlag

Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:

Provisjon: 2,00 % av salgssum (minimum kr. 49 000,00,-).

Tilretteleggingsgebyr: kr. 17 990,-

Oppgjørshonorar: kr. 11 900,-

Markedsføringspakke: kr. 11 900,-

Visning: kr. 2 500,- pr. stk ut over første visning.

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:

Sikringsobligasjon: kr. 545,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 570,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring

Fremtind forsikring AS

Polisenummer: 16829492

Selger

Thomas Kallestad

Oppdragsansvarlig

Ina Andersen

Eiendomsmegler

ina.andersen@sormegleren.no

Tlf: 947 81 188

Ansvarlig megler

Ina Andersen

Eiendomsmegler

ina.andersen@sormegleren.no

Tlf: 947 81 188

Eiendomsmegler Norge, Kristiansand , Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmeglere og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer

50250233

Salgsoppgavedato

26.12.2025

Plantegning

Tangen 42 403

4. Etasje



Følgeaf: Sindre Traneth

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme.

















Nabolagsprofil

Tangen 42 - Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 120 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Kvadraturen videregående skole	7 min
Totalt 25 ulike linjer	
0.6 km	
Kristiansand rutebilstasjon	14 min
Buss, tog	
1.3 km	
Kristiansand stasjon	20 min
Linje F5	
1.7 km	
Kongshavn brygge	16 min
Linje 91	
12.5 km	
Randøyane	17 min
Linje 91	
13.3 km	

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	15 min
139 elever, 13 klasser	
1.3 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	18 min
429 elever, 21 klasser	
1.6 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	20 min
191 elever, 11 klasser	
1.7 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	20 min
454 elever, 32 klasser	
1.8 km	
Grim skole (8-10 kl.)	6 min
483 elever, 38 klasser	
3 km	
Tangen videregående skole	2 min
850 elever	
0.2 km	
Akademiet vgs Kristiansand	4 min
180 elever	
0.4 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

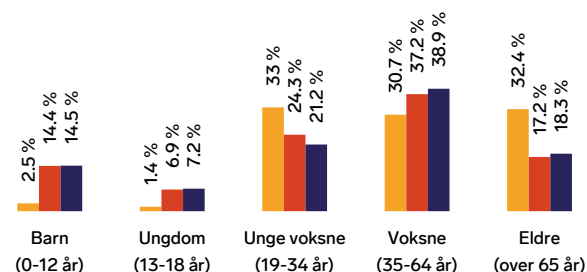
Veldig trygt 76/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvadraturen sørøst	2 968	2 246
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	14 min
38 barn	
1.1 km	
Bamsebo barnehage (1-5 år)	20 min
83 barn	
1.7 km	
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	22 min
32 barn	
1.9 km	



Dagligvare

Coop Extra Tangen Torv	3 min
Rema 1000 Tangen	4 min
Post i butikk, PostNord	
0.3 km	




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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 84/100

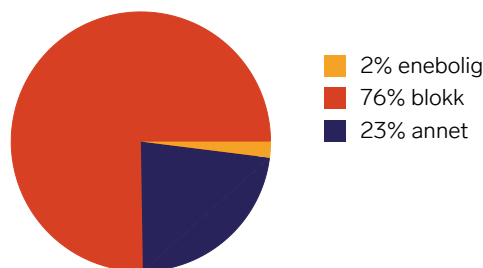
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 83/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 83/100

Sport

-  Bystranda sandvolleybane 2 min 
Ballspill 0.2 km
-  Aquarama Flerbrukshall 4 min 
Aktivitetshall 0.3 km
-  SATS Aquarama 2 min 
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 16 min 

Boligmasse







«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

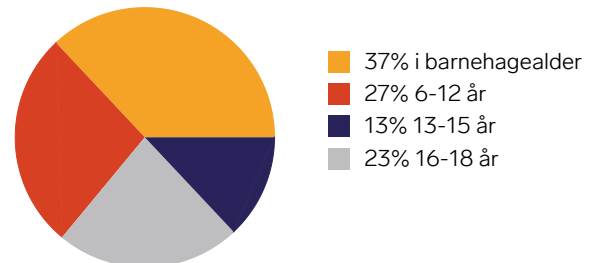
Sitat fra en lokalkjent



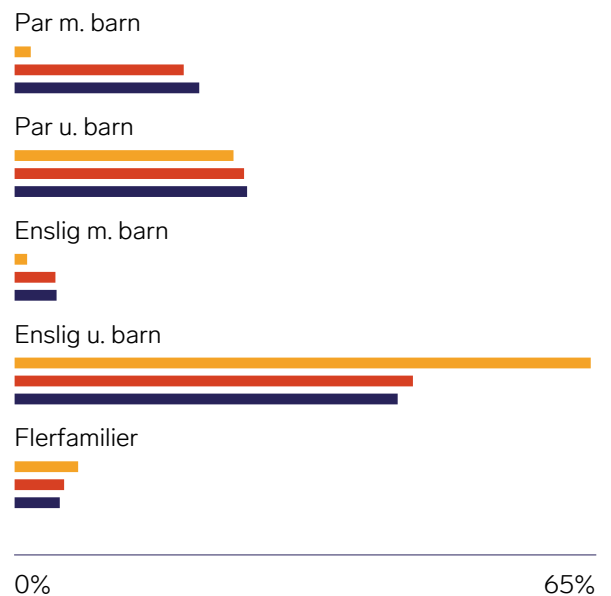
Varer/Tjenester




-  Sandens Kjøpesenter 14 min 
-  Apotek 1 Aquarama 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



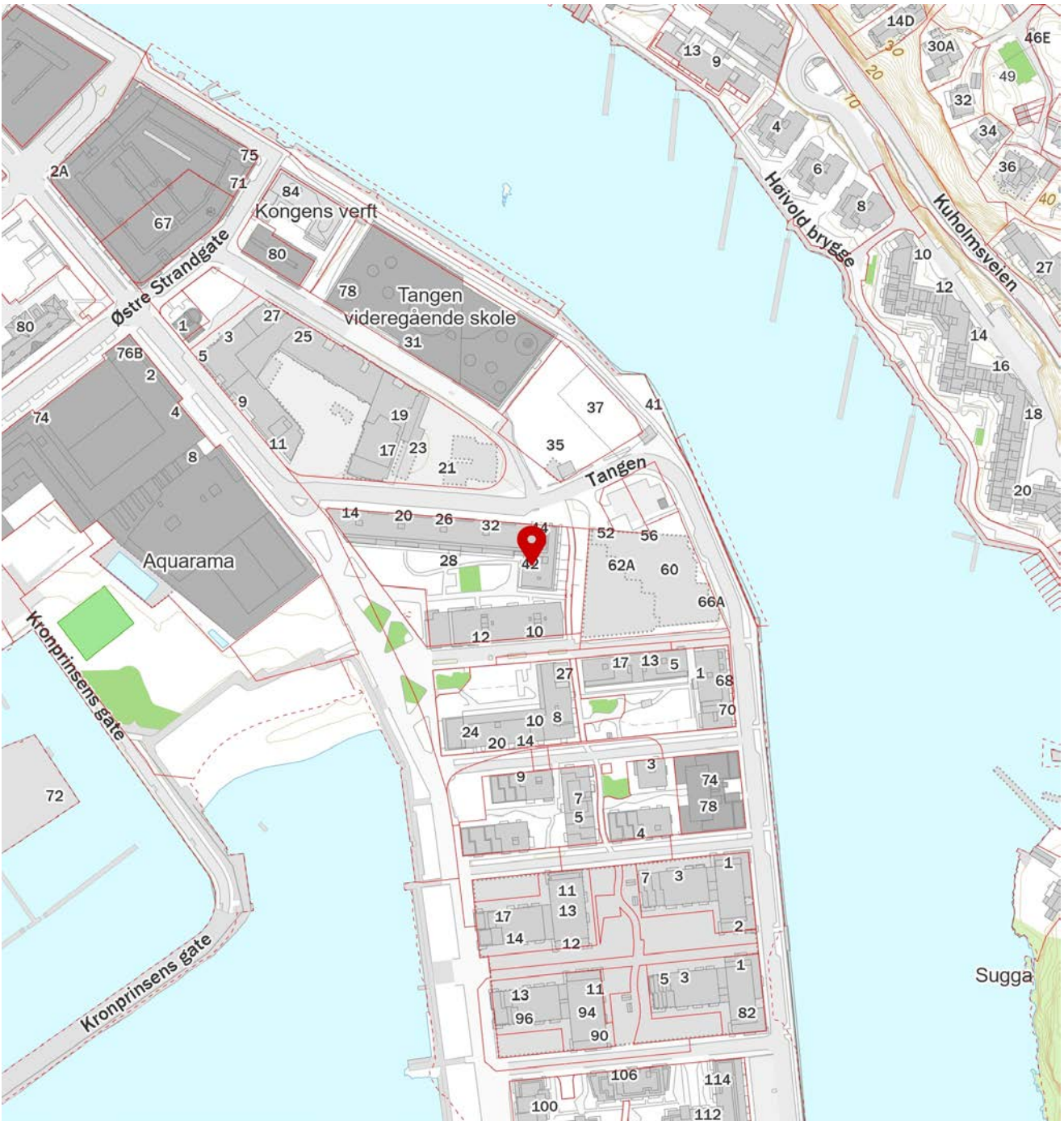
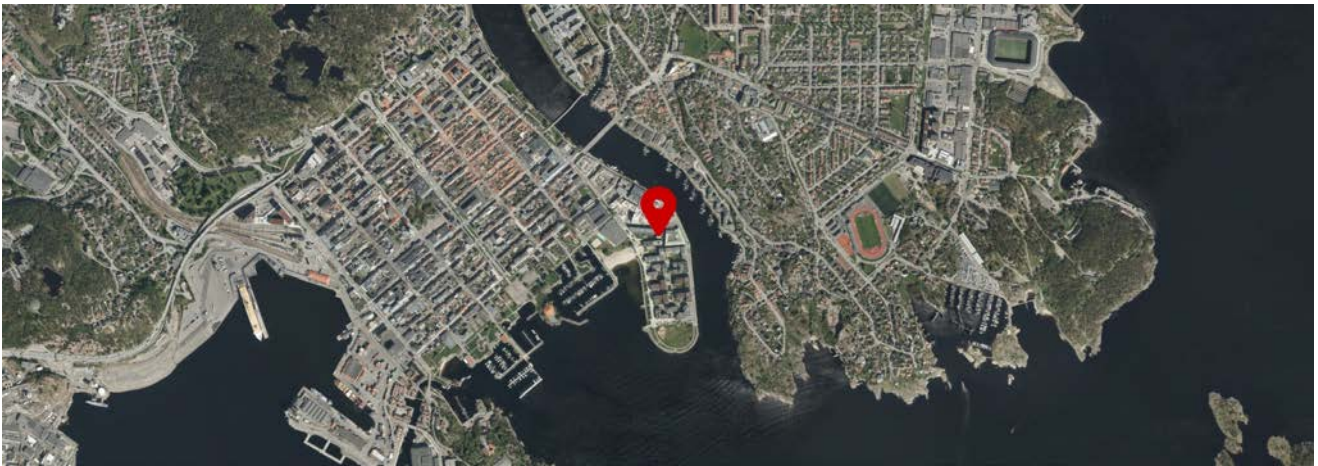
Familiesammensetning








-  Kvadraturen sørøst
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Tangen 42, 4608 KRISTIANSAND S
-  KRISTIANSAND kommune
-  # gnr. 150, bnr. 1291
-  # Andelsnummer 95

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 19.12.2025

Rapportdato: 19.12.2025

Oppdragsnr.: 20308-2228

Referansenummer: BK2836

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik Løvdal



 Medlem av
Sørlandstakst

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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømmerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger. I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energiltak av bolig.



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løse gjenstander slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet på Tangen, Kristiansand.

Boligen fremstår i ok stand. Noen mindre ting, men ikke noe mer enn vanlig.

Borettslaget vurderer når utvendig fasader må pusses opp eller byttes. Det pleier å være borettslaget som gjør den jobben.

Det er bare gjort innvendig befaringsdag i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet.

Spørsmål ang. befaringsdagen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no
Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer fra byggetiden.

Ytterdører fra byggetiden. Inngangsdøren er en brannør.

Terrasse i tre med rekkverk i glass og metall. Rekkverkshøyde er 110 cm. Ok vedlikeholdt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc. Bruksmerker på innvendige flater er ikke å regnes som skader på en brukt bolig. På gulvet ved terrassedøren er det noen eldre merker etter vann. Gulvet kan trenge litt puss og behandling.

Etasjeskillere i betong. Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m.

Innvendige dører ok.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i fra byggetiden. Opplegg for vaskemaskin.

Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand. Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

Fallforhold på gulvet i rommet er ok. 30 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.

Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med fuktsikring. Alt er lukket inne.

Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden.

Innledning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Opplegg for vaskemaskin. Det er ikke laget spalte for synliggjøring av lekkasje/kondens fra innebygget sistene. Dette ble krav i TEK 10, men var også med i Tek 97 som at lekkasjer skal kunne synliggjøres.

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Inni veggen er sviller og stendere av stål. De kan det ikke måles fukt i. Men sjekket inne i veggen. Ingen synlige tegn til fukt. Det ble boret hull fra soverom mot dusjen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut. Eier mener den trekker luften ut litt tregt. Kan være lurt å etterhvert bytte viften.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens. Vannmåler er montert. Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. Stakeluke for avløpsrør er plassert i fellesområde i kjelleren.

Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad. Lufting fra vinduer. Vannbåren varme. Takstmann har ikke nok kompetanse til å vurdere rør i rør skap for vannbåren varme og større anlegg. Skal dette kontrollere må rørlegger sjekke anlegget. Takstmann har sjekket etter lekkasjer på synlige deler.

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør. Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

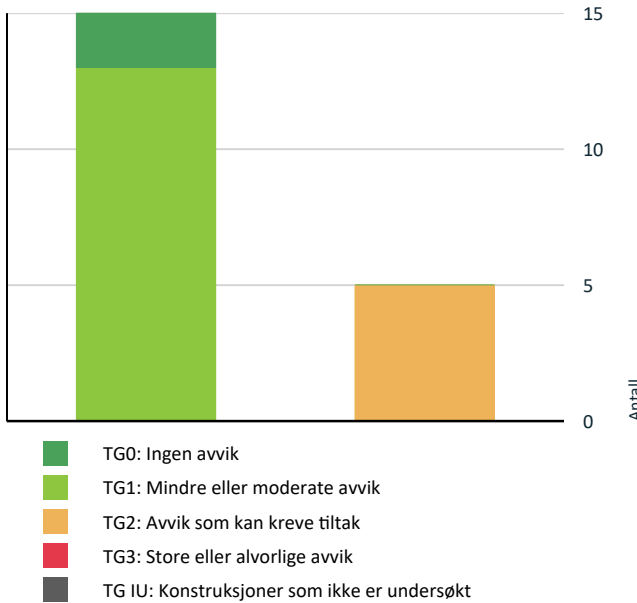
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bad

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.



Våtrom > 4.etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.



Våtrom > 4.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Våtrom > 4.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har informert om boligen. Papirer som eier hadde er sjekket. Tegninger fra kommunen eller godkjente byggetegninger er sjekket opp i mot dagens bruk og innredning. Boligen er sjekket. Bilder er tatt av alt som er synlig.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

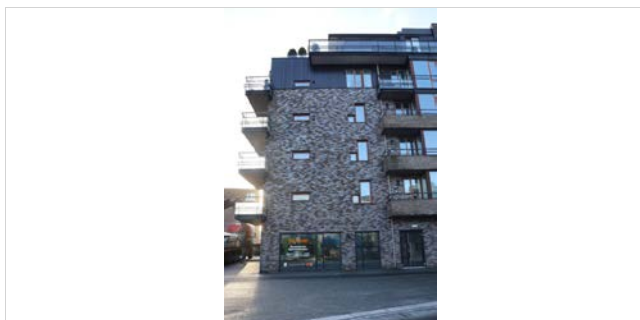


Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2008

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer fra byggetiden.

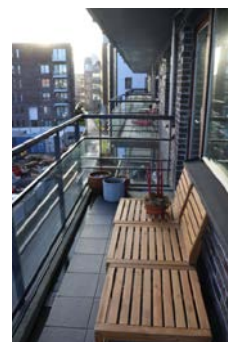
TG 1 Dører

Ytterdører fra byggetiden. Inngangsdøren er en branndør.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre med rekkverk i glass og metall. Rekkverkshøyde er 110 cm. Ok vedlikeholdt.



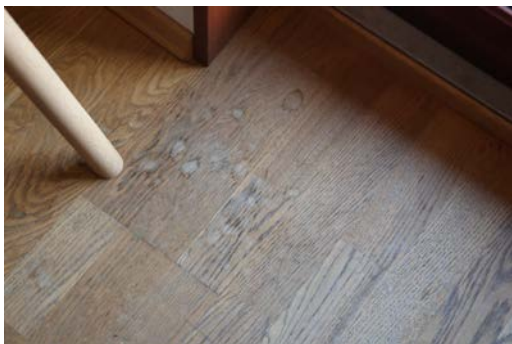
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen var bebodd og møblert på befaringdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc. Bruksmerker på innvendige flater er ikke å regnes som skader på en brukt bolig.

På gulvet ved terrassedøren er det noen eldre merker etter vann. Gulvet kan trenge litt puss og behandling.

Tilstandsrapport



🕒 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører ok.

🕒 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong. Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Om gulver skal rettes, må de flytsparkles eller det må åpnes og rettes under parketten. Eier har merket at det er der, men ikke ville gjøre noe med det. Virker som det er blitt slik ved byggetiden.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad i fra byggetiden. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand. Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser ok. Membran bak fliser har nå nådd mer enn halve levetiden. Den må etter hvert byttes.



4.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med fuktsikring. Alt er lukket inne. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden.

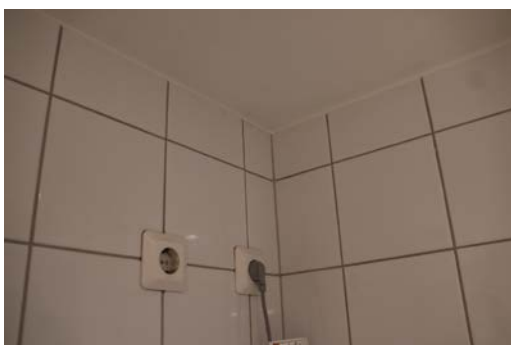
Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

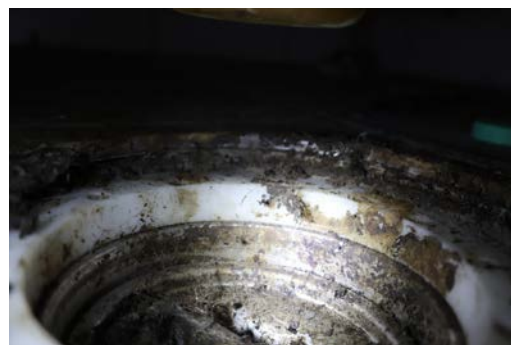
Sluket må regelmessig renskes. Dusjkabinett må brukes i rommet.



4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fallforhold på gulvet i rommet er ok. 30 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.



4.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Opplegg for vaskemaskin. Det er ikke laget spalte for synliggjøring av lekkasje/kondens fra innebygget sistene. Dette ble krav i TEK 10, men var også med i Tek 97 som at lekkasjer skal kunne synliggjøres.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte trakk luften ut.



4.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Inni veggen er sviller og stendere av stål. De kan det ikke måles fukt i. Men sjekket inne i veggen. Ingen synlige tegn til fukt. Det ble boret hull fra soverom mot dusjen.



KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.

Tilstandsrapport



4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

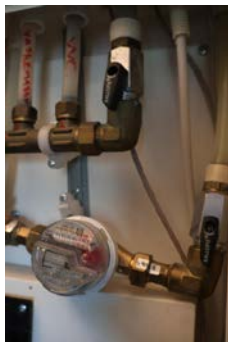
Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut. Eier mener den trekker luften ut litt tregt. Kan være lurt å etterhvert bytte viften.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens. Vannmåler er montert.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. Stakeluke for avløpsrør er plassert i fellesområde i kjelleren.

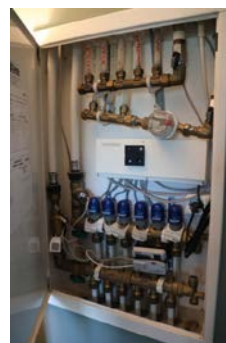


TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad. Lufting fra vinduer.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme. Takstmann har ikke nok kompetanse til å vurdere til i rør skap for vannbåren varme og større anlegg. Skal dette kontrollere må rørlegger sjekke anlegget. Takstmann har sjekket etter lekkasjer på synlige deler.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales å ta en kontroll av det elektriske anlegget ved overtagelse av eiendommen, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet.

Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.

Generell kommentar

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



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

I følge eiendomsverdi

Standard

Boden har normal standard ut i fra byggetiden. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod i gangen i 4.etg. Fylt med lagrede gjenstander. Synlige deler så ok ut.

Bod innforbi parkeringsplass i kjelleren. Den er ikke isolert. Laget i tre og metall. Fylt med lagrede gjenstander. Synlige deler så ok ut.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Bod i gang 4.etg.

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

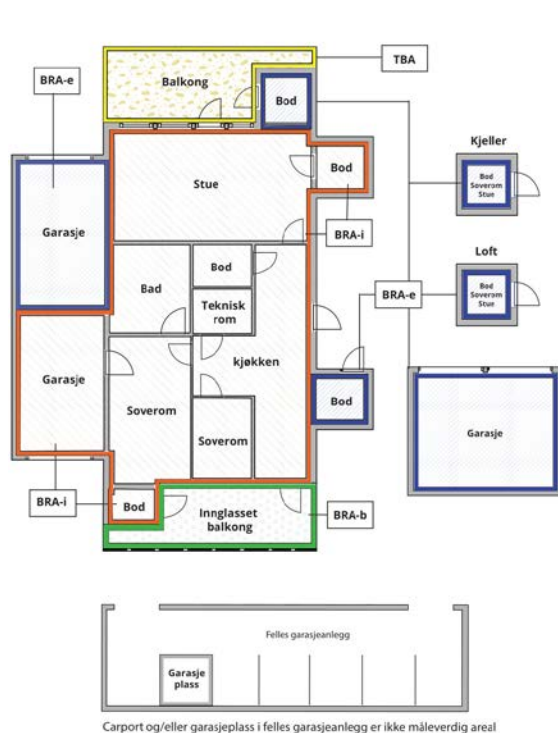
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.etasje	54			54	7
SUM	54				7
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.etasje	Entré, soverom, bad, soverom 2, stue/kjøkken		

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillir bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men cirka opplysning om hvor stor terrasse/balkong er.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.etasje		2		2	
Kjeller		5		5	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.etasje		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	54	0
Bod	0	7

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen.

Bod

Bod med dør ute blir tatt med i eget felt. Den er ikke med i totalt areal, men blir satt opp som egen post. Bod som ikke er inne i boligen er S-rom på eldre arealmåling. På ny arealmåling er den BRA-e.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2025	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Liv Reidun Kallestad	Kunde
	Thomas Kallestad	kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1291		0	5604.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tangen 42

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG	988614637			Kallestad Thomas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

95

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i borettslag på Tangen, Kristiansand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	19.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.12.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.11.2010		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.10.2006		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten fremhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BK2836>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Tangen 42, 4608 KRISTIANSAND S

18 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tangen 42	Tangen 42	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i leilighet 2020-2022, utleid 2022-2024, bodd i leilighet fra 16. desember 2024 til nå.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Kallestad, Liv Reidun

Selger

Kallestad, Thomas

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

2-veis kran i dusj: Den øverste kranen lekker vann bak dusjkabinettet ved bruk.

Bunnen av dusjkabinett: liten sprekk ved sluken.

Temperaturregulator på badet virker ikke.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet blandedbatteri i dusjen.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Comfort, Reiersen VVS AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet glass på verandaen gjennom borettslaget.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Borettslaget har informasjon om dette.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Under en annen blokk i parkeringsanlegget ved bygging av nytt bygg. Ingen konsekvens for vår del av blokken.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Batteriet på termostaten på badetrom virker ikke.

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vært observert sølvkre.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vært observert sølvkre.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Taktterrasse i annen blokk i sameiet hadde råte på terrassebordene som er under utbedring nå.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det bygges på nabotomten. Det er også mulige fremtidige planer om bygging på nabotomten til Tangen VGS.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Byttet induksjonstopp til tilsvarende pga. sprekk i den forrige. Det ble gjort i 2022.

På den ene siden av grillelementet i stekeovnen er det en liten bøy. Tilsynelatende ingen funksjonstap.



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95726473

Egenerklærings skjema

Name

Kallestad, Thomas

Date

2025-12-18

Name

Aabel, Liv Reidun Nordihus


Date

2025-12-18

Identification

 **bankID** Kallestad, Thomas

Identification

 **bankID** Aabel, Liv Reidun Nordihus



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Kallestad, Thomas

18/12-2025

BANKID

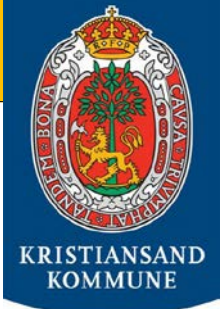
Aabel, Liv Reidun Nordihus

11:20:02

BANKID

18/12-2025

11:18:35



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 150 Bnr.: 1291 Fnr.: Snr.:

Adresse: Tangen 42

Areal i m²: 5604,1

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

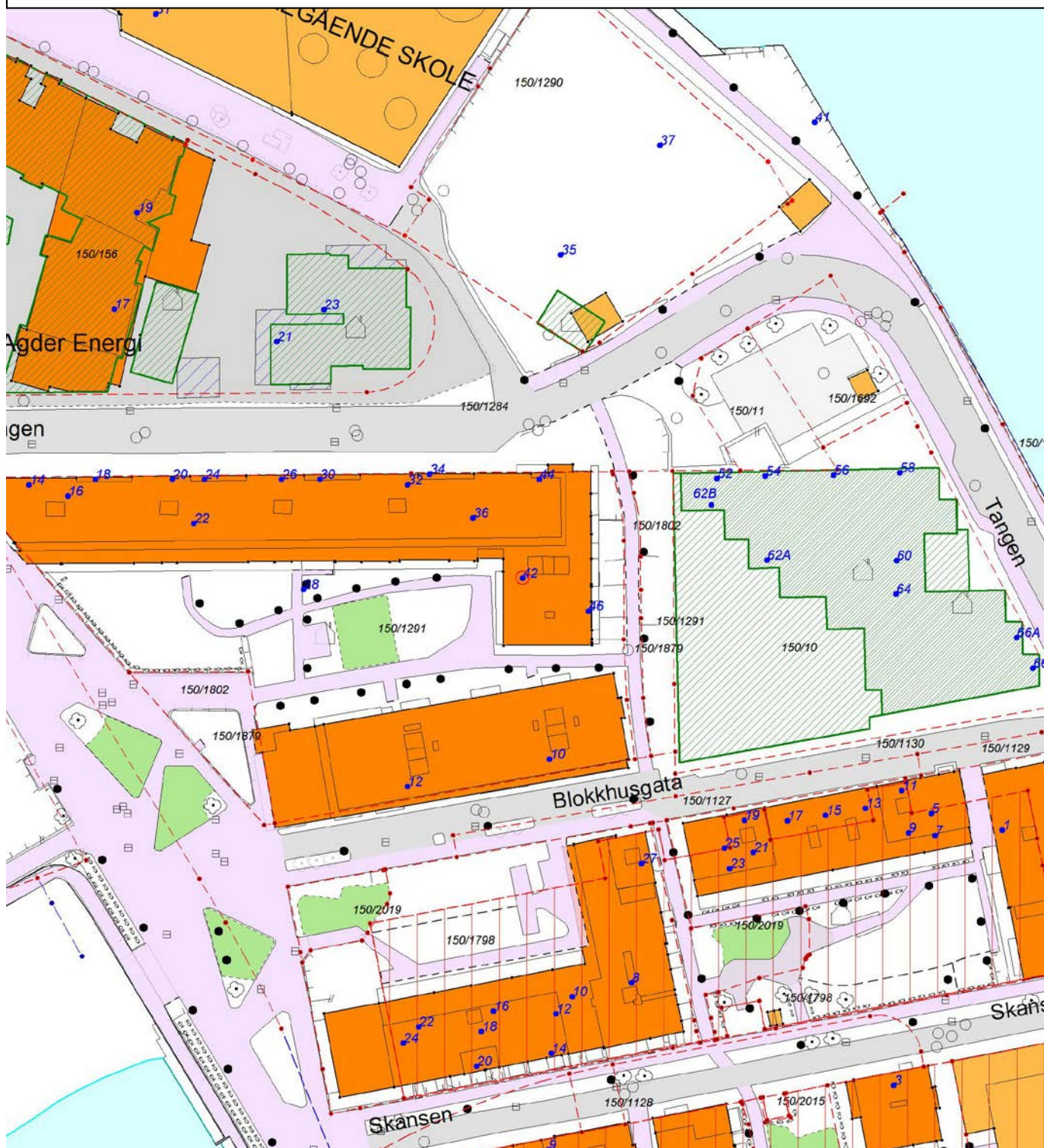
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 18.12.2025

Sign.: Anita Raustøl





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Tangen 42

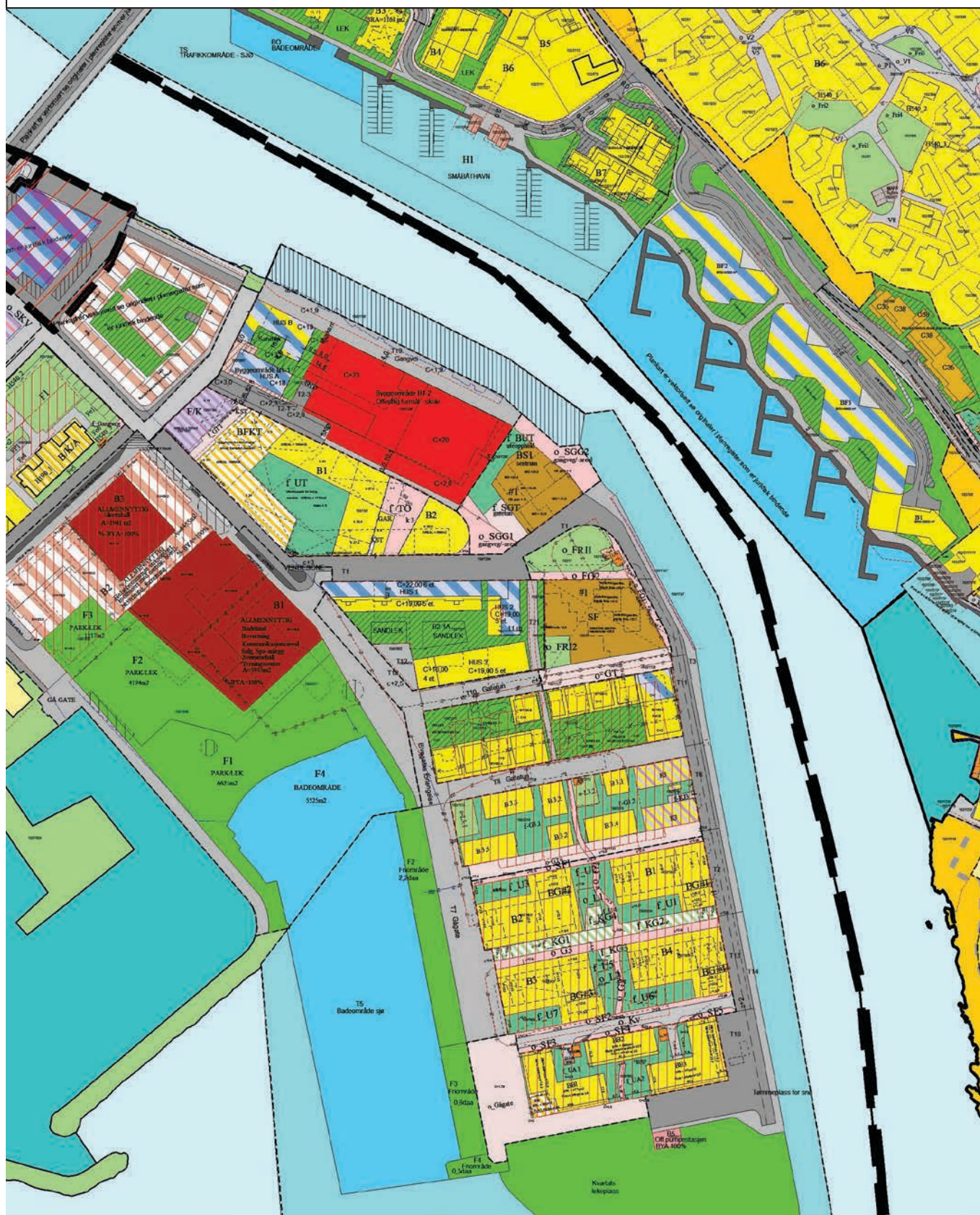
Dato: 18.12.2025

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



BEBYGGELSEPLAN FOR TANGEN B2-1. Plan nr. 891.A

BESTEMMELSER

§ 1. Fellesbestemmelser

Disse bestemmelsene gjelder med hjemmel i og i tillegg til bestemmelsene til reguleringsplan for Tangen, plan nr. 891.

Planen består av felt A og B som er underdelt på følgende måte:

Felt A: Hus 1, 2, 3, felles uteareal, sandlek 1 og 2, gangveg fra Blokkhusgata til gatetun T10.

Hus 1 og 2 har felt for kombinert formål forretning/kontor og felt med bare bolig i 1. etasje. I øvrige etasjer er formålet bolig.

Felt B: Hus 4, 5, 6, felles uteareal. Hus 5 og 6 har kombinert formål forretning og kontor og hus 4 har bare kontor i første etasje. Formål i øvrige etasjer i felt B er kontor.

Det tillates maksimalt bruksareal T-BRA 24260 m².

80% av boliger i hvert hus, skal ha universell utforming, jf. veileder HO-3/2004, bygg for alle, utgitt av Statens byggtekniske etat og Husbanken.

10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for handicappede.

For utearealer skal krav til stigningsforhold, trinnfri adkomst og tilrettelegging for synshemmede/blinde ved bruk av kontrastfarger og variasjon i overflate ivaretas. Arealer for lek og opphold skal fungere som et fullverdig leke- og rekreasjonsområde for alle beboergrupper, inkludert funksjonshemmede barn og voksne. Det skal legges vekt på at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes av så mange som mulig.

Før utbygging kan starte, skal det for hvert av feltene A og B foreligge godkjent utomhusplan som viser hvordan ubebygd areal, offentlig og felles, skal opparbeides. Der bebyggelsen får forretnings- eller kontorfasade i 1. etasje inn mot felles grøntanlegg, skal alle bygg i feltet byggemeldes under ett og fasadeutformingen inn mot fellesarealet skal inngå i utomhusplanen. Utomhusplan skal forelegges byutviklingsstyret for godkjenning.

§ 2. Byggeområder. (PBL §25 2.ledd)

- 2.1. Med unntak for 1. etasje tillates ikke forretning/ kontorformål i samme etasje som bolig, i samme bygg.
- 2.2. Det kan etableres forretningsvirksomhet ut mot offentlig gate og T21 i 1. etasje i hus 1, 2, 5 og 6. Mot gatetun og inn mot gårdsrom skal være bolig.
- 2.3. Vareleveranse til forretning skal skje fra offentlig gate. Dersom det søkes om forretnings-/kontorfasade i første etasje inn mot felles grøntanlegg, skal denne fasaden utformes med tanke på at det er vegg i uterommet og bidra til at dette blir et hyggelig oppholdsareal.
- 2.4. Hver boenhet skal enten ha tilgang til felles solrik og lun terrasse, eller minst 5 timer sol mellom klokka 09 og 19 ved vår- og høstjevndøgn, på egen balkong, eller inn minst 2 m² store felt som kan åpnes i fasade til boenheten.
- 2.5. Det skal anordnes 25 m² utomhusareal pr. boenhet godt egnet til opphold. Fellesareal på tak som kan regnes med i de 25 m² skal ha sol kl. 12 – 18 ved vårjevndøgn og ikke ha støy over 55 dbA.

- 2.6. Maksimalt antall boenheter i felt A er 150. Innenfor denne rammen skal antall boenheter pr boligetasje ikke overstige:
 Hus 1: 8 boenheter i 1. etasje, 20 boenheter / . etasje i 2 – 5. etasje og 12 boenheter i 6. etasje
 Hus 2: 2 boenheter i 1. etasje, 8 boenheter / . etasje i 2 – 5. etasje
 Hus 3: 11 boenheter i 1. etasje, 13 boenheter / . etasje i 2 – 4. etasje, 11 boenheter i 5 etasje.
- 2.7. Barnehage kan etableres i første etasje og være gjennomgående i bygget det etableres i. Fellesareal i gårdsrom og offentlig friområde skal kunne brukes av barnehagen, beboere og besøkende barn i fellesskap, eventuelt avtalefestet til ulik tid over døgnet.
- 2.8. Der støynivået utenfor boligfasade har en døgnekvivalent på mer enn 55 dBA, skal leilighetene være gjennomgående.
- 2.9. Utkraging/ balkonger kan bygges inntil 1.2 meter utenfor vegglinn fra 4,70 meter over gate og 3 meter over fortau eller gangveg og utenfor planens avgrensing. Fri høyde over T21 skal være minimum 4.70 meter der gangvegen går i ”tunnel” under bygg.
- 2.10. Parkeringskrav bil: Kommunal parkeringsnorm for indre sone. All parkering plasseres under bakken.
- 2.11. Parkeringskrav sykkel: 1 sykkelplass pr. 100 m² næringsareal og 2 sykkelplasser i låsbart rom pr. boenhet, minst 25 % i fellesanlegg.

§ 3. Fellesområder

Innkjøring til parkeringskjeller skal være som vist på plankartet, til felt A fra nord og til felt B fra øst. Innkjøringene skal ha frisikt på 2x5 m målt langs fortauskant og senterlinje innkjørsel, og et horisontalt oppstillingsfelt før utkjøring over fortau.

Fellesområde på bakkeplan vest for offentlig gangveg er felles for boligene i felt A.

Fellesområde på bakkeplan øst for offentlig gangveg er felles for boligene i felt B.

Felles parkeringsanlegg med innkjøring fra nord, som vist på plankartet, er felles for boligene og virksomhetene i felt A.

Felles parkeringsanlegg med innkjøring fra øst, som vist på plankartet, er felles for boligene virksomhetene i felt B.

Små kompakte bygg for låsbar sykkelparkering kan plasseres i felles uteareal, forutsatt at de er vist i godkjent utomhusplan.

§ 4. Rekkfølgebestemmelser

Utomhusareal, fellesareal og sandlekeplass i felt A og utomhusareal, fellesareal i felt B, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for første bolig eller forretning/kontor i felt A og forretning/kontor i felt B.

Trafikkområdene skal opparbeides/ferdigstilles ihht. følgende rekkefølge:

- 5.1. T1 fram til og med T21 før det gis brukstillatelse i B2-1A og fram til T9 før det gis brukstillatelse B2-1B.

- 5.2. T10 i full bredde fra T12 og fram til B2-1B og i halv bredde fram til T9, før det gis brukstillatelse i B2-1A.
- 5.3. T9 og rest T10, før det gis brukstillatelse i felt B2-1B.
- 5.4. Den del av T12 som ligger innenfor planområdet, før det gis brukstillatelse i felt B2-1A.
- 5.5. Kvartalslekeplass skal være opparbeida før boenhet nr. 211 kan bygges. Det er ansvarlig søker sitt ansvar å levere oversikt over bygde og tillatt igangsatte boenheter på Tangen, som grunnlag for egen søknad.

27.09.05, rev. 02.11.05 26.01.06, 02.02.06, 09.02.06,09.03.06 Plan- og bygnings sjefen.

Ved en inkurie ble antall boenheter i hus 3 ikke endret som følge av at forretning ble fjernet da planen ble godkjent. Antall boenheter er endret fra 4 til 11 pr. 01.11.06, Plan- og bygnings sjefen

Godkjent av Byutviklingstyret 23.02.2006 som sak nr. 76.

Plan- og bygnings sjefen.



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 26, 1. LEDD NR.1)

BOLIG

FORRETNING

KONTOR

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. LEDD NR.7)

GANGVEI / GÅGEGATE / GÅTETUN

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. LEDD NR.7)

FELLES GRØNTANLEGG

FELLES SANDLEK

KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2. LEDD)

FORRETNING / KONTOR

STREKSYMBOLER M.V.

PLANENS BEGRENSNING

FORMÅLSBEGRENSNING

PLANLAGTE BYGNINGER

BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES

FUJNET

BYGGEGRENSE

INNKJØRING TIL HUS

0 5m 10m 15m 20m 25m

MÅLESTOKK: 1:500

EKVIDISTANSE: 1 meter

ARKITEKTBYRØ

BRØTTOR

ASANALLETØY 16650 FVØY 162601

GRINDAMMEN 10 • 1559 BIRKEMARVA

DIGITALISERING: Torsien Omslag - 98 09 34 50 - t.omslag@torsei.no

REV.	DATE	SIKTL.
	23.09.25	LS/TO
	23.01.26	LS/TO
	03.03.26	LS/TO

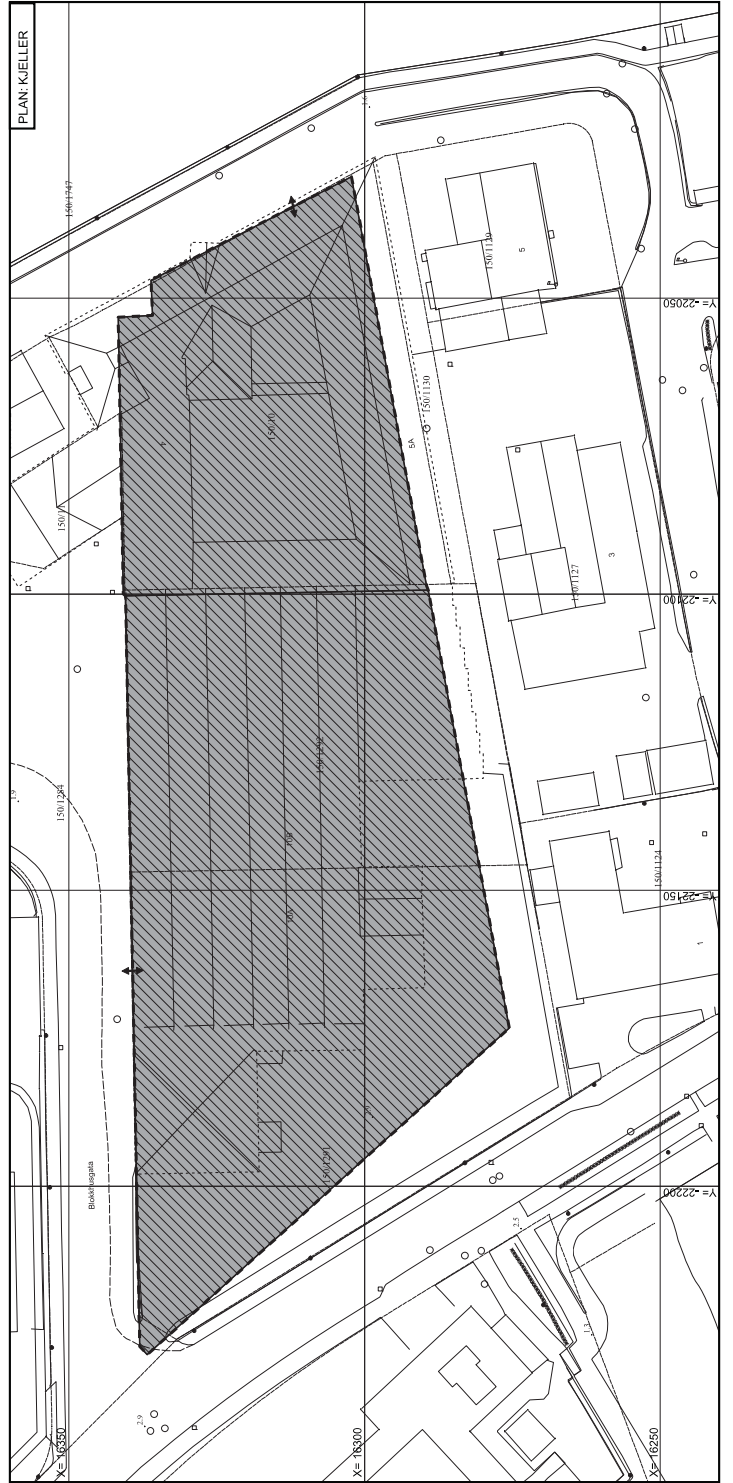
SAKSNR.	DATE	SIKTL.
43025	26.10.25	

BEBYGGELSEPLAN FOR KRISTIANSD KOMMUNE

TANGEN - B2-1 PLANNUMMER 891.A

SAKSBEHANDLING (F.L. PLAN OG BYGNINGSLOVEN)	SAKSBEHANDLING (F.L. PLAN OG BYGNINGSLOVEN)
1. GANGSBEHANDLING FØR PLAN OG KON PLANSAKER	2. GANGSBEHANDLING FØR PLAN OG KON PLANSAKER
OFFENTLIG ETTERSVAR FRA 10.1.2025 TIL 12.2.2025	MINNERING FRA GRAGAR TIL 03.04.26
2. GANGSBEHANDLING I DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKER	

18.08.05



TEGNFORKLARING
 PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL
 FELLESOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr.7)
 FELLES P-KJELLER

STREKSYMBOLER M.V.
 PLANENS BEGRENSNING
 FORMÅLSREGRERSE

PLANLAGTE BYGNINGER
 BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES
 FJERNET

BYGGEGRENSE
 INNKJØRING TIL IHUS

PLANEN ER UTARBEIDET AV:
**ARKITEKTKONTOR
 BROTTOR**
 AS ANVALLT 17/7 16/30/F767/1626/1
 GRINDAMMEN 10 • 1591 BERGMARKA

DIGITALISERING:
 Torstein Omsland - 98 00 34 50 - t.omsland@brottor.no

BEBYGGELSEPLAN FOR
 KRISTIANSD KOMMUNE
TANGEN - B2-1 - KJELLER - PLANNUMMER 891.A

0 5m 10m 15m 20m 25m
 MÅLESTOKK: 1:500
 EKVIDISTANSE: 1 meter

REV. | DATO | SIGN.

REV.	DATO	SIGN.

SAKSBEHANDLING (F.L.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN)
 1. GANGSBEHANDLING I ETTERSVAR FOR PLANSAKER
 43/05 | 20.10.05

MINNERING FRA GRAGAR TIL 03/04/08
 76/06 | 23.02.08

2. GANGSBEHANDLING I DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKER
 76/06 | 23.02.08

ARRIV | SAKSBEHANDLER

18.08.05

Vedtekter

For Bystranda aveny borettslag (BaB), org.nr.988 614 637, tilknyttet Sørlandets Boligbyggelag (SBBL) vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 2. juni 2009. Sist endret på generalforsamling den 13. mai 2025.

1. Generelt

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1. Borettslaget ligger i 1 Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.
2. Borettslaget er tilknyttet SBBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner 100,-
2. Bare andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. Andelseiere kan også være aksjeselskap. Ingen kan eie mer enn en andel. Utbygger kan dog uten å være andelseier i bolig byggelaget, eie usolgte leiligheter.
3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommunen og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte

godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3 Forkjøpsrett

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

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

4.1 Boretten

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

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

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

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

5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukerne av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Det må søkes skriftlig til styret på forhånd om husdyrhold.

4.2 Bruksoverlating

1. Bruksoverlating

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

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

Før bruksoverlating plikter andelseier å sette seg inn i borettslagsloven §§5-1 til 5-10 samt

Lov om tvangsfulbyrdelse. Dette for å sikre at utleier er bevist sitt ansvar, begrensninger og muligheter dersom leietaker ikke innretter seg etter borettslagsloven, borettslagets vedtekter og boregler.

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

Styret beslutter hvorvidt det skal vedtas saksomkostninger i forbindelse med behandling av søknaden

2. Søknad om bruksoverlating

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

Søknaden skal inneholde følgende:

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

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

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

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

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

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

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

c. Endringer i bruksoverlatingsforhold

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

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

d. Leietakers plikter

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

e. Andelseiers plikter

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

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

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

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

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

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

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

Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et

ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av biloppstillingsplassene i felles garasjeanlegg.

De som må avstå sin HC-parkeringsplass til en andelseier med HC-behov har krav på en løpende kompensasjon tilsvarende gjeldende markedsrente pr år av prisdifferansen mellom en HC-plass og en ordinær parkeringsplass. Prisdifferansen fastsettes løpende, basert på siste salgspris av ordinær parkeringsplass. HC-plassen's verdi beregnes til å være 50% høyere enn ordinær parkeringsplass.

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

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

4.4 Hver andel kan maksimalt eie 2 parkeringsplasser.

4.5 Hver andel kan maksimalt eie 2 boder.

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

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikter

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader påført ved innbrudd og uvær.

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

7. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Dersom en andelseier har utvist uaktsomhet, eller dersom huseierforsikringen må brukes på en skade som skyldes uaktsomhet, eller utstyr som andelseier har vedlikeholdsansvar for, må andelseier dekke egenandelen på forsikringen. Uaktsomhet kan for eksempel være at vaske- og/eller oppvaskmaskin settes på, og boligen forlates.

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

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

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

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikter

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

2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.³

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

4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin

vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

5.3 Oversikt over ansvar ved skader/feil

1. Elektriker: Hustelefon, Lampe i andelseiers bod/terrasse, Termostat til fjernvarme og branndetektorer er beboers ansvar.
2. Generell grense ved sikringsskap: Defekt lede/markeringslys, Hustelefon tilførsel, tablå og utvendig lampe i felles ganger/trapper/garasje er felles ansvar.
3. Bredbånd/Internett: alle feil er beboers ansvar.
4. Ventilasjon: ventiler på bad, filter til ventiler - yttervegger er beboers ansvar.
5. Rørlegger: Kran drypper, lekkasjer, vanntilførsel, varm vann, fjernvarme, kalde gulv i leiligheten er beboers ansvar.
6. Rørlegger: Tette sluker og toaletter. Det er viktig at man ikke tømmer fett i avløp; ta kontakt med vaktmester, som først prøver å løse problemet. Dersom han mener det er behov for det, rekvirerer han septikservice, som rapporterer om feilen er i røropplegg hos beboer eller i fellesareal. Er feilen hos beboer, blir beboer fakturert.
7. Generell grense: fra sluk, Bad - sprukne fliser beboers ansvar.
8. Innvendig vedlikehold: Egen inngangsdør - lås (nøkler) er beboers ansvar.
9. Innvendig vedlikehold: Lekkasje fra bad gjennom membran, felles inngangsdør, dørpumpe, lås eller knust glass er felles ansvar.
10. Innvendig vedlikehold: Parkeringskjeller - feil med port er felles ansvar.
11. Innvendig vedlikehold: Heis er felles ansvar. Se informasjon i heisene.
12. Utvendig - Utskifting: Vinduer inklusiv punktert glass, dører og skyvedører, er felles ansvar.
13. Utvendig - Utskifting: Terrasser: tak, vegger, vinduer, skyvedører og gulv-membran er felles ansvar.
14. Utvendig - utskifting: Terrasser: Fliser gulv - Tette sluker er beboers ansvar.

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

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

5.4 Ufaglært enkelt vedlikehold av fellesarealer

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse.

1. Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler. 6.2

2. Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. 6.3

3. Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7.1 Felleskostnader

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

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

7.2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i

andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal ha 3-5 medlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet er sagt. Varamedlemmer velges for ett år. Alle kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak som:
 - a.. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
 - b. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
 - c. salg eller kjøp av fast eiendom,
 - d. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - f. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk

ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.3.1. Styrets sanksjonsadgang.

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

8.4 Representasjon og fullmakt

1. To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.
2. Styret kan gi prokura.

8.5 Oppgaver i sameiet Bystranda aveny

1. Totalt består styret i Sameiet Bystranda Aveny av 5 medlemmer. Styret i Bystranda Aveny Borettslag velger styreleder og to styremedlemmer i Sameiet Bystranda Aveny. Øvrige 2 medlemmer velges av andelseier til næringseiendommene.
2. Ansvar, oppgaver og retningslinjer for styremedlemmene er beskrevet i Vedtektene for Sameiet Bystranda Aveny samt i avtalene Bystranda Aveny Borettslag har inngått med Næringseiendommene.
3. Styreleder i sameiet mottar honorar tilsvarende styremedlem i Bystranda Aveny Borettslag.

9. Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9.5 Møteledelse og protokoll

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

9.6 Stemmerett og fullmakt

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

9.7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

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

2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12: - vilkår for å være andelseier i borettslaget - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11.2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato

HUSORDENSREGLER
FOR
BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

Vedtatt i generalforsamling 23.05.2017. Sist endret på generalforsamling den 13. mai 2025.

1. Borettslagets eiendom

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

2. Dugnad

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

3. Renovasjon og søppel

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

Merknad:

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

4. Parkering i felles garasjeanlegg

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

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

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

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

5. Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Det er maksimalt tillatt med 2 husdyr (hund/katt) pr andel. Punktet har ikke tilbakevirkende kraft fra og med 13.05.25. nytt
- Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor borettslagets eiendom,
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor borettslagets eiendom,
- Den enkelte dyre- eller fugleeeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere,
- Det er meldeplikt til styret.

6. Fellesarealer

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

7. Bruk av fellesareal med eksklusiv råderett

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

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

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

- Retningslinjer anskaffelse og montering av utvendige markiser, persienner og screens.

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

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

Følgende retningslinjer gjelder for fargevalg:

- Markiser: Beslag og arm samme farge som duk, tilsvarende Norsol farge 407/151
- Utvendige persienner og Zip screens: Beslag mest mulig lik fasade N1500s, Duk farge type 118/118 sort grå.

8. Synlige gjenstander

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

9. Bruksoverlating

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

Bruksoverlating er tillatt innenfor borettslagslovens bestemmelser.

10. Aktiviteter og støynivå

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

Vær oppmerksom på at data- og tv-spill med høyt volum kan forstyrre naboen og det anbefales at en benytter hodetelefoner. Ved spesielle anledninger, som kan medføre støy etter kl. 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. Merk at selv om et slik varsel sendes ut, gjelder fremdeles at det skal være ro mellom kl. 2300 til kl. 0600

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

- søndager og helligdager er det ikke tillatt.

11.Overtredelse av fastsatte boregler

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

Resultatrapport klient 466 BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

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

Disponering av resultat

Resultatrapport klient 466 BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

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

Balanserapport klient 466 BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

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

Balanserapport klient 466 BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

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

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

Kristiansand, 08.04.25

(Signert elektronisk)

Gunnar Slotta
Styreleder

William Øverland
Nestleder

Øyvind Kittelsen
Styremedlem

Svein B. Sødal
Styremedlem

Johnny Kjellevand
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

Note 1 - Tilskudd

Borettslaget har i regnskapsåret mottatt tilskudd på kr 135 175,-

Fra Enova er det gitt kr 65 175,- til energiltak og fra Søbo kr 50 000,- til skifte av LED lys fellesarealer og garasjekjeller samt kr 20 000,- til energireduskjon vannbehandling.

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Revisjonshonorar

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

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

Note 4 - Styrehonorar

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

Note 5 - Rådgivningstjenester

Gjelder avtale om HMS system.

Note 6 - Andre tjenester

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

Note 7 - Personalkostnader

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

Borettslaget har i regnskapsåret hatt lønnskostnader knyttet til leder av fasdeprosjekt, nøkkelprosjekt og bytte av terrasseglass.

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Note 8 - Vedlikehold

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

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

Borettslaget har i regnskapsåret gjennomført skifte av fasade, skifte av glassrekkverk på deler av terrassene, skifte kledning på heishusene og viftehus B- blokka, drenert i kjeller, byttet nøkklesystem, nytt calling anlegg, skiftet belysning til LED i alle fellesarealer og installasjon av rensing fjernvarme og forbruksvann.

Kostnader til dette er lånefinansiert.

Prosjektet er kostnadsført i regnskapet. Teknisk bistand Søbo er også inkl.

Det gjenstår arbeid med glass skifte på terrassene og takterrasse B- blokka.

Note 9 - Oppvarming

Avregning fjernvarme

Dette er bruttoført i resultatregnskapet,

dvs kostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør

og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning foretatt mot den enkelte beboer.

Avregning som ble foretatt i regnskapsåret gjelder perioden desember 2023- desember 2024, dvs 13 måneder. Noe av varmetapet/fellesvarmen ble kostnadsført i 2023, derfor litt unormalt lavt i 2024.

Det reelle varmetapet var på 8% etter avregningen.

Note 10 - Andre driftsutgifter

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

Note 11 - Disponible midler

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

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

Note 12 - Egenkapital

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

Note 13 - Anleggsmidler

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

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

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

Note 14 - Pantstillelser

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

Note 15 - Andre fordringer

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

Note 16 - Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

Pantegjeld

	10	82 109	821 090
	5	80 447	402 235
	4	78 784	315 136
	4	77 121	308 484
	9	75 459	679 131
	1	73 796	73 796
	4	67 018	268 072
	3	63 692	191 076
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16368601350 har første avdrag 26.03.2025 med kr 66 408	1	363 864	403
	1	333 681	369
	1	288 406	319
	2	271 651	301
	1	256 559	284
	1	241 468	267
	2	239 805	265
	1	226 376	251
	1	221 388	245
	2	219 598	243
	2	217 935	241
	1	216 272	239
	1	212 947	236
	1	211 284	234
	2	209 622	232
	1	207 959	230
	4	201 180	223
	5	199 518	221
	3	186 089	206
	1	184 426	204
	1	182 763	202
	2	181 101	200
	1	176 113	195
	1	166 009	184
	1	159 231	176
	2	155 905	173
	4	154 243	171
	1	152 580	169
	2	149 255	165
	2	147 592	163
	13	135 826	150
	3	134 163	148
	7	132 500	147
	1	129 047	143
	4	103 979	115
	7	102 317	113
	4	100 654	111
	4	97 201	108
	8	92 213	102
	1	88 888	98

Pantegjeld

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

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

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

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

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

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

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

Resultat og balanse med noter for BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG torsdag 11.05.2023 kl. 18:00 - Scandic Bystranda Hotel.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møteleder: Svein Akselsen, regnskapsfører SBBL ble valgt

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Protokollfører: Morten Dahlin ble valgt

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Egil Edvardsen ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Det ble telt 56 stemmeberettigede.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1

Forslag til endring av vedtektene pkt. 9.4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

pkt 9.4 i våre vedtekter mangler punkt for «valg av valgkomité», uvisst av hvilken grunn. Det er viktig at valgkomiteen er representert av personer fra alle tre boligblokkene. Dette for å sikre bred medvirkning til valg av personell til styreverv.

Jeg foreslår følgende tilføyelse i under punkt 9.4:

Tilføy nytt underpunkt etter «-Valg av styremedlemmer og varamedlemmer,»:

«-Valg av valgkomité. Valgkomitèen skal bestå av totalt 3 representanter, en fra A-, en fra B- og en fra C- blokken».

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok enstemmig følgende tilføyelse under punkt 9.4:

«-Valg av valgkomité. Valgkomitèen skal bestå av totalt 3 representanter, fortrinnsvis en fra A-, en fra B- og en fra C- blokken».

5. Saker fra styret

5.1 Endring av boreglene pkt. 6. Fellesarealer

For å beskrive hvor det er tillatt å sette fra seg sykler foreslår styret at en tilføyer nytt kulepunkt i boreglene pkt. 6. som følger:

- Sykler skal være merket med borettslagets gyldige merke og oppbevares i sykkelrommet eller i bodene.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok foreslått endringer til boreglene pkt.6. med 53 for og 3 stemmer i mot.

5.2 Endring av boreglene pkt. 7. Bruk av private terrasser, altaner eller verandaer

Ordlyden i overskrift og i deler av teksten er ikke presis. Det foreslås derfor følgende endringer for at punktet skal bli mer presist.

a) Overskriften i pkt. 7. "Bruk av privat terrasser, altaner eller verandaer" forslås endret til: "Bruk av Fellesareal med eksklusiv råderett"

b) Sett inn nytt avsnitt før første kulepunkt: "Felles areal med eksklusiv råderett er

arealer som ligger i naturlig og direkte tilknytning til andelseiers leilighet, slik som balkong, altan, veranda, terrasse og plating. For enkelthets skyld benyttes uttrykket balkong som felles navn i det følgende",

c) første kule punkt "...innsiden av rekkverket", endres til: " .. innsiden av rekkverk til balkongen",

d) andre kule punkt "...fra veranda", endres til: "..fra balkong",

e) tredje kule punkt stryk "terrassene eller verandaene", erstatt med: "balkongene".

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar foreslåtte endringer til boreglene pkt. 7. med 55 for og 1 stemme i mot.

6. Styrehonorar

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis for perioden fra forrige Generalforsamling til i dag.

Bystranda aveny Borettslag praktiserer at Generalforsamlingen beslutter samlet sum og fordeling med utgangspunkt i fremlagt forslag.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok enstemmig at totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 185.000,-

Honoraret fordeles som følger:

Styreleder: Joel Allan Pantin: kr. 70.000,-

Nestleder: Morten Dahlin: kr. 40.000,-

Styremedlem: Ove Pollestad: kr. 20.000,-

Styremedlem: Hild Kåbuland: kr. 20.000,-

Styremedlem: Åge Bergerud: kr. 20.000,-

Varamedlem: Lars Skeie 15.000,-

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år,

Joel Allan Pantin har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem, Hild Kåbuland (avtroppende)

Styremedlem, Åge Bergerud (på valg)

Styremedlem, Morten Dahlin (avtroppende)

Styremedlem, Ove Pollestad ikke på valg, 1 år igjen av perioden.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Nestleder: Gunnar Slotta: Ny 2023, velges for 2 år.

Styremedlem Åge Bergerud: Velges for 2 nye år.

Styremedlem William Øverland: Ny 2023, velges for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Borettslaget har et varamedlem og praktiserer at varamedlem har møte rett, men ikke møte plikt.

På styremøtene praktiseres det at varamedlem har rett til uttalelse, men ikke stemmerett.

Varamedlem Lars Skeie er avtroppende.

Vedtak:

Følgende Varamedlem er valgt:

Varamedlem Anne Lise F. Olsen: Ny 2023, velges for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Generalforsamlingen valgt enstemmig følgende til valgkomite:

Leder: Egil Edvardsen velges for 1 år.

Medlem: Renate Hartvigsen velges for 1 år

Medlem: Ellen Bjorvand velges for 1 år

Protokoll for BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Svein Akselsen (sign.)
Egil Edvartsen (sign.)

22.05.2023
15.05.2023

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 18.12.25 Side 1 av 3

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG	V ³ r ref.: 466/95	Fndelsdato eier: 29.06.1998
Tangen 42	Type: Borettslag	
4608 KRISTIANSAND	Eiere: Thomas Kallestad Andreassen	
Organisasjonsnr: 988 614 637	Andelsnr: 95	

1: Felleskostnader

Tot. innv. m ³ ned:	10 639	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Driftskostnader	2 366
	Renter rehab. l ³ n	367
	Renter fellesl ³ n	2 796
	Vedlikeholdsfond	115
	Avdrag rehab.l ³ n	117
	Avdrag fellesl ³ n	1 783
	Avdrag fellesl ³ n	785
	Renter fellesl ³ n	1 233
Tilleggsytelser:	Dugnadsbidrag	100
	Telia Tv/Internett	327
M ³ ler:	Varmtvann: 95 (466 - 95)	650

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	10 165
Felleskostnader:	Driftskostnader		2 531
	Renter rehab. l ³ n		366
	Renter fellesl ³ n		2 796
	Vedlikeholdsfond		115
	Avdrag fellesl ³ n		1 783
	Avdrag rehab.l ³ n		118
	Avdrag fellesl ³ n		785
	Renter fellesl ³ n		1 233
Tilleggsytelser:	Dugnadsbidrag		100
	Telia Tv/Internett		338
M ³ ler:	Varmtvann: 95 (466 - 95)	(650,00 i Des. 25)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	1 093 885	Gjeld siste ³ rsoppg.:	1 117 725
Klient ajourf. l ³ n:	252 030 906,05	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	64 174 909

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12127770067, Den Norske BankSerie l³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.12.2025: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 131

Saldo per 18.12.2025: 12 491 815

Andel av saldo: 306 453

Fjrste termin: 26.12.2017Fjrste avdrag: 26.09.2018 (siste termin 26.06.2058)

Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 0

Nedkittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 0

Ordinrt gjeldsbrev l³ n fra 2012L³ nenummer: 12127770059, Den Norske BankSerie l³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.12.2025: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 131

Saldo per 18.12.2025: 25 415 679

Andel av saldo: 696 153

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 18.12.25 Side 2 av 3

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG	V ³ r ref.:	466/95	Fødselsdato eier:	29.06.1998
Tangen 42	Type:	Borettslag		
4608 KRISTIANSAND	Eiere:	Thomas Kallestad Andreassen		
Organisasjonsnr: 988 614 637				

3: Fellesgjeld

Første termin: 26.12.2017 Første avdrag: 26.09.2018 (siste termin 26.06.2058)

Opprinnelig innfrielse P³ n (IN): 0

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 0

L³ nenummer: 16368601350, Den Norske BankAnnuitetsP³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.12.2025: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 118

Saldo per 18.12.2025: 13 880 510

Andel av saldo: 91 280

Første termin/første avdrag: 26.03.2025 (siste termin 26.03.2055)

Fasade rehabilitering 2024

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

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gunnar Slotta

Adresse: Tangen 22, 1.etg.

Postnr/-sted: 4608 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 90156989

E-post: bystrandaaveny@sobopost.no

Webside: bystrandaaveny.no

5: Restanse felleskostnader pr. 18.12.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	22 637	Gjeld:	1 117 725	Andre inntekter:	468
		Utgifter:	59 801		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	816 000
Andelsnr: 95		Partialobligasjonsnr:	00095

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 150/1291

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	16829492
--------------	------------------------	-----------	----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 18.12.25 Side 3 av 3

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

V³ r ref.: 466/95

Fjdselsdato eier: 29.06.1998

Tangen 42

Type: Borettslag

4608 KRISTIANSAND

Eiere: Thomas Kallestad Andreassen

Organisasjonsnr: 988 614 637

9: Forsikring

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i sagsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende 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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: 8 800Kr

Selveierleilighet/rekkehus: 12 600Kr

Ene-/tomannsbolig, tomt: 18 000Kr

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.

Budskjema



Eiendom:

Tangen 42, 4608 KRISTIANSAND S. Gnr. 150, bnr. 1291, snr. 8, andelsnr. 95 i Bystranda Aveny Borettslag med orgnr. 988614637 i Kristiansand kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
Evt. forbehold:			

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

