

Kjos ringvei 1A,
4622 KRISTIANSAND S

Prisantydning: kr 2 690 000,-

Eiendomsmegler Norge





Romslig og pen 4-roms leilighet med solrik balkong | Nyere (2023) kjøkken og nytt (2025) bad | Heis

Adresse
Kjos ringvei 1A, 4622 KRISTIANSAND S

Område
Vågsbygd

Prisantydning
kr 2 690 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 83 m²
BRA-e: 5 m²
BRA Total: 88 m²
Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1977
Soverom: 3
Rom: 4

Etasje: 3
Eierform bygning: Andel
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 42417 m²

Fellesgjeld: kr 103 458,-
Omkostninger: kr 9 496,-
Totalpris: kr 2 802 954,-
Fellesutgifter: kr 7 747,- pr. mnd.



Sarah Skeimo
Eiendomsmegler

Tlf.: 97 07 89 13
Sarah.Skeimo@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Østre Ringvei 22, 4632 Kristiansand,

38 02 22 22



Kjos ringvei 1A,
4622 KRISTIANSAND S

Velkommen til Kjos Ringvei 1 A, flott 4-roms leilighet med sentral beliggenhet i Vågsbygd.
Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til Spar Åsane, samt gangavstand til Amfi Vågsbygd. Videre er det kort vei til badevann, ypperlige turområder og umiddelbar nærhet til holdeplass med gode bussforbindelser. Det er i tillegg kun 15 minutters sykkelavstand til Kristiansand sentrum.

Leiligheten er beliggende i 3. etasje med heisadkomst, og det kan nevnes følgende:
- Pent bad, nytt i 2025
- Tre soverom, hvor hovedsoverommet har stor garderobe og direkte tilgang til bad
- Pent kjøkken med integrerte hvitevarer
- Romslig stue med utgang til solrik balkong
- Veldrevet borettslag
- Ingen dokumentavgift

Husk å melde deg på visning, vel møtt!

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 13, bnr. 1055, ideell andel 1/1
i Kristiansand kommune.Andelsnr. 24 i Åsane
Borettslag med orgnr. 955359720

Innhold
Leiligheten er beliggende i 3. etasje med adkomst via heis, og har følgende innhold:
Vindfang/gang, tre soverom, bad/WC, kjøkken og stue med utgang til solrik balkong.

To boder i kjeller

Felles vaskerom i etasjen.

Felles sykkelbod.

Det gjøres oppmerksom på at det er gjort endringer i boligen som gjør at bygningen ikke er i samsvar med de godkjente byggetegningene: På opprinnelige tegninger er badet tegnet inn som separat WC og bad. Dette er nå slått sammen.

Standard
Utdrag fra tilstandsrapport:
UTVENDIG
Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1978 og 2013.
Branndør av type B30 inn til leiligheten av nyere dato.
Balkongdør med 2 lags isolerglass fra 2018.
Balkong med bruksareal på 13 m2. Rekkverk med høyde på 112 cm.

INNVENDIG
Gulv med laminat og parkett. Vegger med plater, tapet og malte overflater. Himlinger med malte overflater.
Etasjeskillere av betong mellom etasjer.
Innerdører i tre av eldre og nyere dato.

VÅTROM
Badet er fra 2025. Dokumentasjon fra oppføring foreligger. Vegger med plater. Himling med malt overflate. Gulv med belegg og
oppvarming med varmekabel. Sluket er plassert i dusjsonen. Rommet er utstyrt med toalett, dusjhjørne med svingbare dører,
servant, innredning og speil. Avtrekk via felles system for bygningen.

KJØKKEN
Ikea kjøkken fra 2023. Innredning med slette fronter. Integrerte hvitevarer med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Lekkasjevakt er montert. Gulv med laminat. Vegger med fliser over kjøkkenbenker og ellers malte overflater. Himling med malte overflater. Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Rør til badet ble skiftet i 2025. Øvrige rør er av eldre dato.
Avløpsrør tilhører borettslaget, og er derfor ikke en del av tilstandsvurderingen.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Sikringsskap med automatsikringer, skapet er plassert i felles gang.
Røykvarslere og brannslukningsapparat

Areal
BRA - i: 83 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 88 m²
TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 5 m² Bod 1, bod 2
13. etasje
3. etasje
BRA-i: 83 m² Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje
13. etasje
13 m² Balkong

Boder er ikke kontrollert for eventuelle avvik.

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 Proff Takst AS v/ Fredrik Flaen den , og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. 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.

Bygningssakskyndigs konklusjon:
Eiendommen ble oppført i 1981. Blokken har leiligheter som er tilknyttet et borettslag. Leiligheten fremstår i normal teknisk stand, men da med noen avvik som gir tg 2, grunnet at det avviker fra standardens krav som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Se rapporten for ytterligere kommentarer.
Kjøper har undersøkelsesplikt, og oppfordres derfor til grundig gjennomgang av fremlagt salgsdokumentasjon. Viktig at rapporten leses i helhet. Ved eventuelle spørsmål vedrørende rapporten. Noe du lurer på? Ring 90 81 91 80 eller send mail til fredrik@profftakst.no, så tar vi en prat.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Følgende bygningsdeler har fått TG IU (ikke undersøkt):
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

Følgende avvik har fått TG2:
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys -avvik
Glass i vinduer som er eldre enn 20 år har passert halvparten av forventet brukstid.

Innvendig > Overflater - gulv
Gulvflater har stedvis slitasje/skader.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Overflater er aldrende.

Innvendig > Innvendige dører - avvik
Eldre dører er noe slitt.
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Eier opplyser at det har observert noen få skjeggkre/sølvkre i leiligheten.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger -avvik
Eldre rør har passert halvparten av forventet levetid.

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - avvik
Benkeplaten har stedvise skader.

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2024.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja
Firmanavn: Rørleggermester Ole R Tvedt, MALERFIRMA WALTHER A TØNNESSEN, Mykjåland og Lindal elektriske. 2025
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2025. Hvordan ble arbeidet utført: Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Totalrenoverte badet. Har du dokumentasjon på arbeidet: Ja.

5. Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ja
Beskrivelse: Ikke så vidt meg bekjent i min botid, men har hørt fra naboer at det har vært en forsikringssak på dette temaet en gang i tiden.

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

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?
Ja
Beskrivelse: Oppvaskmaskin og stekeovn kan ikke brukes samtidig for da går sikringen

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja
Firmanavn: Rørleggermester Ole R Tvedt. 2025
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2025. Hvordan ble arbeidet utført: Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Skiftet rør ifm renovering av badet. Har du dokumentasjon på arbeidet: Ja.

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
Ja
Beskrivelse: det var sprekte fliser på det gamle badet

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja
Beskrivelse: har observert noen få skjeggkre/sølvkre

20. Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ja
Beskrivelse: antar at det finnes sølvkre/skjeggkre i borettslaget

22. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ja
Beskrivelse: det var en leilighet i 1. etasje hvor det ble oppdaget mugg

29. Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ja
Beskrivelse: Nye heiser og avløpsrør

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

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 eller fremgår av salgsoppgave.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: hvitevarer på kjøkken medfølger.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddig og rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

Styrets arbeid i 2025
De rutiner styret er pålagt er fulgt i perioden. Ingen saker utover daglig drift er gjennomført uten styrebehandling.

MØTEVIRKSOMHET:
Det er avholdt 15 ordinære styremøter i perioden, hvor av i alt 64 protokollerte saker har vært behandlet. Det er avholdt 3 ekstraordinære generalforsamlinger i perioden. Borettslaget har pr. 31.12.2025 6 juridiske leiligheter som eies av Kristiansand kommune. Styret har behandlet og godkjent 20 andelsoverdragelser.
Det har vært avholdt 2 møter med oppgangsrepresentanter fra blokkene og det er sendt ut 9 beboerinformasjoner.
Flere representanter fra styret har deltatt på styreseminar/kurs hos SØBØ.

RØRFORNYING
Vi har den siste tida hatt flere vannlekkasjer som både har resultert i skade på leiligheter og store problemer for berørte beboere. Styret har sammen med teknisk avdeling på Bosør arbeidet med å finne løsninger for fornying av både avløps- og sirkulasjonsvann. Selskap Olimb AS i Larvik ble engasjert til å kjøre et pilotprosjekt for oss for å se om det var mulig å legge en strømpe i avløpsrørene. "Laboratorie"-prosjektet var lovende, forsøket viste gode testresultater på verkstedet i Råde og Olimb mente de kunne løse oppgaven.
Arbeidet startet i Kjos Ringvei 7. Rørfornying med innlagt strømpe fungerte både når det gjeldt stammen til 03-leilighetene og stammen til vaskerommene (fra kjeller til 4. etg.). Filming og innmåling på de resterende stammene viste dessverre at den foreslåtte metoden ikke lot seg gjennomføre ihh. til hverken forsikring eller garantier. Arbeidet ble derfor avsluttet etter kort tid for ikke å risikere å bruke for store summer unødvendig. Jobben med å finne andre løsninger fortsetter i samarbeid med våre rådgivere i Bosør og andre.

NYE HEISER
Det er innhenta anbud for utskifting av borettslagets 11 heiser. Også dette i samarbeid med teknisk avdeling på Bosør. Vi fikk pristilbud fra 3 leverandører; TK Elevator, Kone og Schindler. TK Elevator hadde både best pris og et produkt som passet vårt behov. Dette, sammen med gode referanser, avgjorde valget og styret har inngått avtale hvor TK Elevator skal utføre oppdraget. Heisarbeidene begynner allerede i august i år og vil pågå et års tid.

BRANNVARSLERE I PARKERINGSKJELLERNE
Vi har ikke brannvarslere i våre parkeringskjellere. Styret anser dette som nødvendig, og har derfor bedt 3 leverandører om løsning og pris. Leverandør er valg og installasjonsarbeidet starter allerede 20. april i år og vil pågå ca. en uke.

BORETTSLAGETS FORSIKRINGER:
Borettslaget eiendommer er fullverdiforsikret i IF. Forsikringen inkluderer yrkesskadeerstatning for vaktmester, forsikring av arbeidsmaskiner og løsøre. Forsikringen omfatter også tilleggsinnredning i boliger bekostet av eier og skader på glass og sanitærporselen i boligene. Egenandelen ved skader er kr. 12 000,-. Forsikringen omfatter ikke privat innbo og løsøre i andelseiers leilighet. Det har vært 9 forsikringssaker i år, 8 på rør og 1 lekkasje på tak.

FELLESAREALER:
Brabo har utført gartnerarbeider og vask av trappeoppganger og Elis Norge A/S foretar utskiftinger av matter i inngangspartiene.

UTLEIELEILIGHETEN:
Det er jevn etterspørsel etter utleieleiligheten i Grågåsveien 45A. Prisen er kr 250,- pr. døgn. I høytider og sommersesongene må det ved bestilling betales et depositum på kr. 500,-. Leiligheten vil i store deler av 2026 og 2027 bli reservert for beboere som ikke kan bo i leiligheten ved utskifting av heiser og andre vedlikeholdsarbeider i borettslaget.

DUGNADER:
Det er avholdt fellesdugnader i mai og oktober 2025.

BREDBÅND OG TV:
Den kollektive avtalen med Telia fortsetter.

FELLESARRANGEMENTER:
Det var planlagt to samlinger; en sommerfest og en julefest. Julefesten ble avlyst på grunn av dårlig vær. Sommerfesten hadde bra oppmøte og de omlag 40 frammøtte beboere koste seg på lekeplassen foran nr. 47. Styret takker komitéen med Ann Therese Berntsen i spissen. Vi håper på nye initiativer og nye sammenkomster i 2026.

VAKTMESTERORDNINGEN:
Vi har vaktmester på full tid. Arbeidstida er fra kl 0730 til 1500 mandag til fredag. Vaktmesterkontoret er åpent mandag til fredag kl. 1100-11.30.

REGNSKAP OG BUDSJETT:
Forretningsførselen for borettslaget er utført av SØBO. Borettslagets revisor har vært Cedra Norge AS.

KOMMENTARER TIL REGNSKAPETt:
- Borettslagets regnskap viser et overskudd på kr. 1.944' i 2025.
- Etter nedbetaling av lån med kr. 1.484', har borettslaget et betalingsoverskudd med kr. 460'.
- Regnskapet pr. 31.12.25 viser dessverre at borettslaget har lite disponible midler; totalt kr.747' - eller ca. kr. 3,500 pr. enhet.
- Borettslaget har stram likviditet, men har overholdt løpende betalingsforpliktelser til leverandør.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK:
Det framlagte regnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2025. Årsmeldingen er enstemmig godkjent på styremøte 25. mars 2026.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Borettslaget ligger i et etablert og rolig område, med korte avstander til de fleste fasiliteter. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til Spar Åsane, samt gangavstand til Amfi Vågsbygd, med et utall butikker, post, kafé m.m. Videre er det kort vei til skoler i alle

trinn, flere barnehager, Karuss idrettsanlegg, badevann og ypperlige turområder. Umiddelbar nærhet til holdeplass med gode bussforbindelser, og kun 15 minutters sykkelavstand til sentrum av Kristiansand. Kort sagt, området tilbyr alt du trenger for en komfortabel og bekvemmelig hverdag. Med nærhet til butikker, skoler, idrettsanlegg, turområder og offentlig transport, er dette det ideelle stedet å kalle hjem.

Tomt
42417 m², eiet
Flott opparbeidet felles tomt med store gressplener, asfalterte adkomstveier og gangstier, felles sitteplasser og lekeplass. Tomten er opparbeidet med bed beplantet med busker og hekker. Tomten er parkmessig opparbeidet og fremstår svært ryddig og flott.

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

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Borettslaget har gjesteparkering. El-billading ute belastes med et månedlig gebyr, og avregnes en gang per år, ved årskifte.

ENERGI

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Energiklasse
E , farge: Rød

ØKONOMI

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering
Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.
Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen fra byggeår. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl. § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig).
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 12.07.1979. Brukstillatelsen gjelder Kjos Ringvei 1, blokk C.
Det foreligger vedtak - rammetillatelse datert 09.11.1999 vedrørende rehabilitering av fasader og balkonger m.m. Det foreligger ikke ferdigattest for dette tiltaket.
Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan nr. 246 Åsane (gnr. 13, bnr. 1 og 9), datert 12.06.1973 og Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, sist revidert 28.02.2024. 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.

Deler av eiendommen er avsatt til friområde og eiendommen grenser til friområde. Friområde innebærer fri ferdsel for allmenheten og begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, m.m.

Legalpant
Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader for inntil 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). 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 borett 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:

4204/13/1055:
13.10.2015 - Dokumentnr: 943093 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:12 Bnr:82
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:12 Bnr:690

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

25.10.1977 - Dokumentnr: 11563 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:13 Bnr:888

31.08.2001 - Dokumentnr: 15530 - Målebrev
FRADELING TIL VEIGRUNN GNR 12 BNR 82
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

01.01.2020 - Dokumentnr: 1315113 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:13 Bnr:1055

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

Adgang til utleie
Det vises til borettslagsloven § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget/aksjelaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven §§ 5-4, 5-5 og 5-6.

En andelseier som selv bor i boligen, kan leie ut deler av boligen. Eieren kan også leie ut hele boligen i opptil 30 døgn i året.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren leie ut for opptil 3 år dersom andelseieren selv eller nærstående har bodd i boligen minst ett av de to siste år.

BOENHETEN

Felleskostnader pr. mnd
Kr 7 747

Felleskostnader inkluderer
Avdrag felleslån kr. 679,-
Renter felleslån kr. 314,-
Renter byggelån rørfornying/heiser kr. 860,-
Dugnadsbidag kr. 50,-
Driftskostnader kr. 5 844,-
Inkludert i driftskostnader er bl.a. felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm fellesareal, kabel-TV m.m.

Andel Fellesgjeld
Kr 103 458
Fellesgjeld pr. dato 26.08.2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 114686501, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 26.08.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 12
Saldo per 26.08.2026: 9 956 125
Andel av saldo: 50 988
Første termin: 30.06.2002Første avdrag: 30.06.2010 (siste termin 30.06.2032)

Lånenummer: 60308124935, Nordea
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.08.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 112.2
Saldo per 26.08.2026: 6 605 590
Andel av saldo: 33 829
Første termin/første avdrag: 25.12.2024 (siste termin 25.06.2054)

Lånenummer: 60308135198, Nordea
Annuitet 360 dager
Saldo per 26.08.2026: 3 640 000
Andel av saldo: 18 641
Mangler informasjon for terminberegning

Andel fellesformue
Kr 4 070
Andel fellesformue pr. dato 31.12.2025

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn
Åsane BorettslagOrgnr. 955359720

Om borettslaget
Åsane Borettslag (org. nr: 955359720) ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Boligselskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Styreleder: Tone Josephsen. Mail: tonejosephsen@gmail.com

Ordinær generalforsamling ble avholdt den 08.04.2026, samt en ekstraordinær generalforsamling den 21.01.2026

Vedtak på ekstraordinær generalforsamling 21.01.2026: Generalforsamlingen i Åsane borettslag vedtar igangsetting av rørfornying og nye heiser, og gir styret fullmakt til å oppta lån på inntil kr. 75 000 000,- til finansiering av rørfornying og nye heiser, samt refinansiering av eksisterende lån i Nordea på inntil kr. 6.660.000,- Styret får fullmakt til å undertegne lånedokumenter i forbindelse med låneopptaket. Fullmakten omfatter også utvidet pantsettelse av borettslagets eiendom for tilsvarende beløp, med prioritet foran borettsinnskuddene. Felleskostnader økes tilsvarende for å møte økte lånekostnader, med virkning fra tidspunkt for låneopptak.

Vedtak på generalforsamling 08.04.2026:
* Retningslinjer for Rehabilitering av våtrom og kjøkken legges inn som nytt punkt 5-1(8) i vedtektene under 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025
Foruten ordinært vedlikehold er følgende arbeider utført i løpet av perioden: Det har blitt utført noe arbeid med utskifting av dører og vinduer. Det er montert nye LED-lamper i alle fellesområder. Det er også utført en del arbeider på terrasser, lagt nye fliser på tre terrasser hvor det hadde kommet vann under flisene. (Det ligger ikke membran under flisene.) Det er forsøkt å tette en del lekkasjer med varierende resultat. Dette viser at det er behov for nye fliser på terrassene når vi setter i gang med oppgradering av tak og fasader. Det ble etablert en dugnadsgjeng i 2025 og 5-6 ivrige beboere har vært med hver gang. Bommer og rekkverk er pusset og har fått et strøk maling eller to. I tillegg har dugnasgjengen malt opp bord, benker, og lekeapparater og utført andre arbeider som
gjør våre fellesområder vakrere. Dette er et flott arbeid som sparer borettslaget for utgifter samtidig som det er sosialt. Hvis noen vil være med, er det bare å sende Kai Kyllingstad en sms. Styret takker for bidraget til dugnadsgjengen.

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

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning. Kun fysiske personer kan eie andeler i borettslaget, med unntak av juridiske personer som nevnt i burettslagslova § 4-2.

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.

Kun fysiske personer kan eie andeler i borettslaget, med unntak av juridiske personer som nevnt i burettslagslova § 4-2.

Regnskap/budsjett
Borettslaget hadde et årsresultat på kr 1 944 531,- i 2025.
Det er budsjettert et resultat på kr 1 562 331,- for 2026.

Kopi av regnskap, budsjett, protokoll fra generalforsamling, vedtekter, evt. husordensregler og øvrige dokumenter fra borettslaget fås ved henvendelse til megler.

Dyrehold
Husordensreglene tillater ikke husdyrhold. Borettslagslovens § 5-11 (4) åpner for dyrehold på tross av forbud, dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Husdyrhold skal godkjennes av styret i borettslaget.
Styret må søkes om godkjenning av husdyr.
det er båndtvang i borettslaget hele året.
Etterlatenskaper etter hunder som luftes må straks tas opp i plastpose og kastes på dertil egnet sted.

Beboernes forpliktelser og dugnader
NB! Kjøper(ne) må være medlem i Bosør før overdragelse kan finne sted. Innmelding gjøres via «Bli medlem» her: http://bosor.no/

Den enkelte blokk avholder 2 dugnader per år. Den ene inngår i fellesdugnad om våren.
Felles vaskerom.

Forretningsfører
Bosør BBL

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 2 690 000

Fellesgjeld
Kr 103 458

Totalpris
Kr 2 802 954

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
8 800,- (HELP Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
18 296,- (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
2 699 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 708 296,- (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

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 salgsoppgaven 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 5 500,- til kr 7 000,- 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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. 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 bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 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.

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

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Fastpris: kr. 50 000,00,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 24 900,-
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger fra kommune: ca. kr. 1 000,-
innhenting av opplysninger fra forretningsfører: ca. kr. 2 600,-
Eierskiftegebyr: kr. 6 725,-

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. 20 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer: SP0002599258

Selger
Håkon Søftestad

Oppdragsanvarlig
Sarah Skeimo
Eiendomsmegler
Sarah.Skeimo@emnorge.no
Tlf: 970 78 913

Ansvarlig megler
Sarah Skeimo
Eiendomsmegler
Sarah.Skeimo@emnorge.no
Tlf: 970 78 913

Eiendomsmegler Norge, Lund, Østre Ringvei 22, 4632 Kristiansand

Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

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

Oppdragsnummer
51260111

Salgsoppgavedato
04.09.2026

Plantegning



Boligfotografer.no

Eiendomsmegler Norge

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.









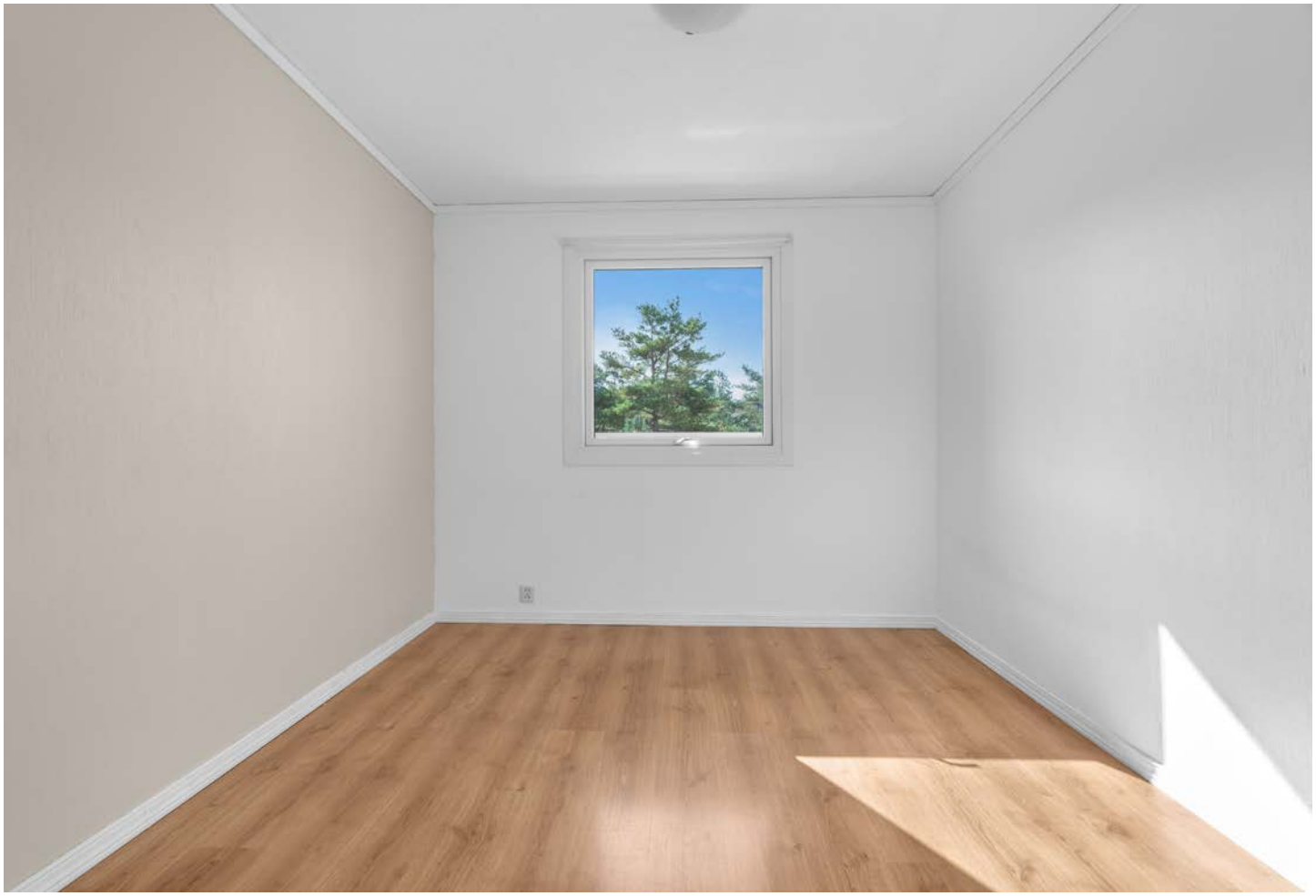












Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Familier med barn
Etablerere
Godt voksne

LADEPUNKT FOR EL-BIL

AMFI Vågsbygd Normallader	17 min
AMFI Vågsbygd	18 min

SPORT

Åsane borettslag balløkke Ballspill	2 min 0.2 km
Øvre ringvei balløkke Ballspill	5 min 0.5 km
Bear Cave Treningssenter	4 min
Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	18 min

VARER/TJENESTER

AMFI Vågsbygd	16 min
Apotek 1 Vågsbygd	18 min

DAGLIGVARE

Spar Åsane	3 min
Rema 1000 Vågsbygd Post i butikk	18 min 1.6 km

SITAT FRA LOKALKJENT

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsane Linje 12	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 5.2 km
Kristiansand Kjevik	26 min

KVALITETER

Opplevd trygghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
94	84	77
Veldig trygt	Veldig bra	Godt vennskap

SKOLER

Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 55 elever, 5 klasser	13 min 1.2 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	13 min
Karuss skole (1-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	16 min 1.4 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 232 elever, 16 klasser	19 min 1.7 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	20 min 1.8 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	12 min 6.6 km

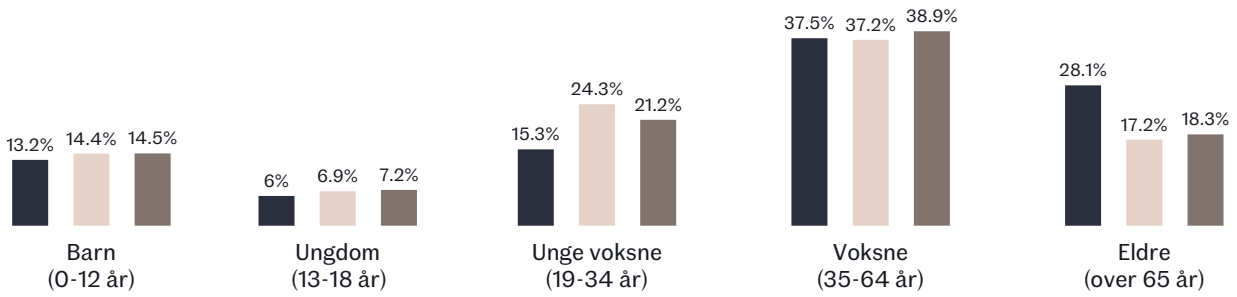
BARNEHAGER

Auglandstjønn barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km
Karuss barnehage (1-5 år) 61 barn	15 min 1.3 km
Vågsbygd Fus barnehage (1-5 år) 199 barn	18 min 1.7 km

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

Nabolagsprofil

BEFOLKNING

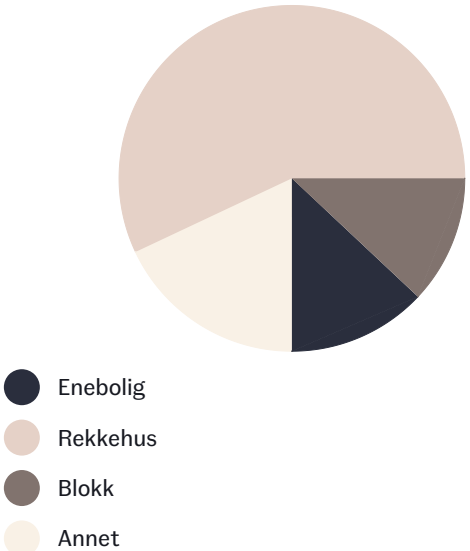


OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Åsane	860	435
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil
Buss

BOLIGMASSE

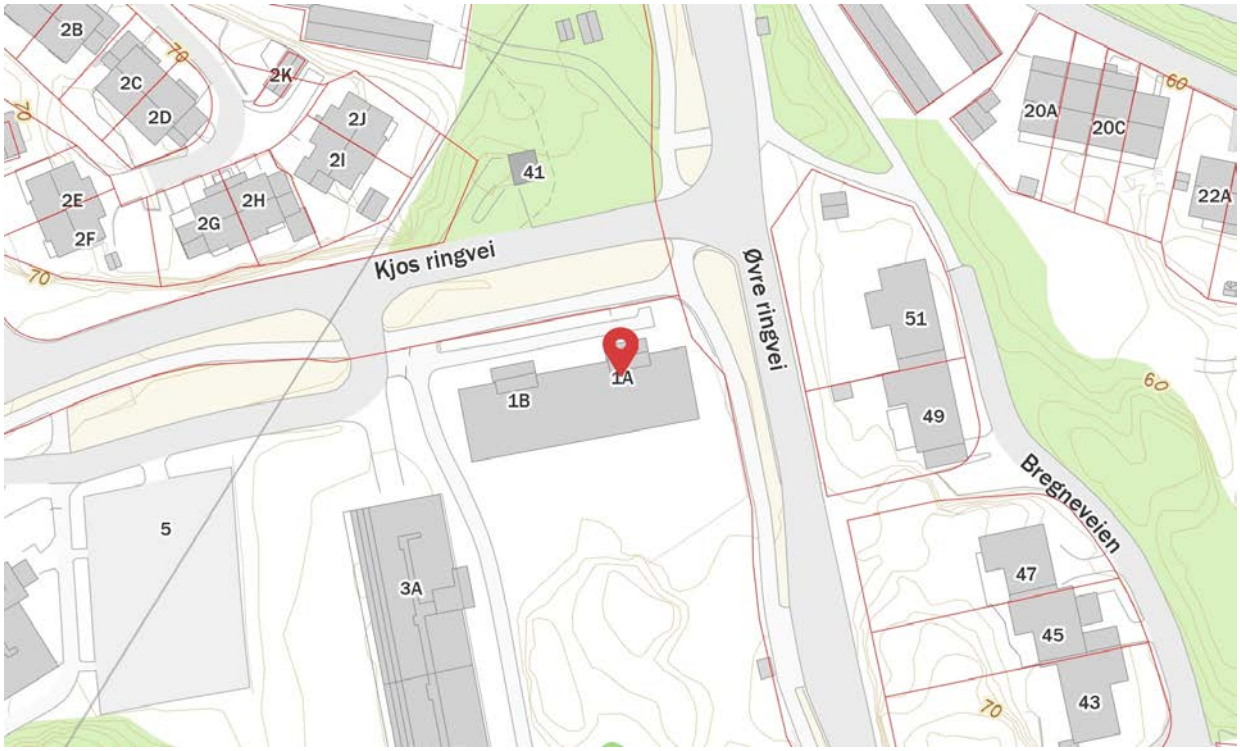


KVALITETER

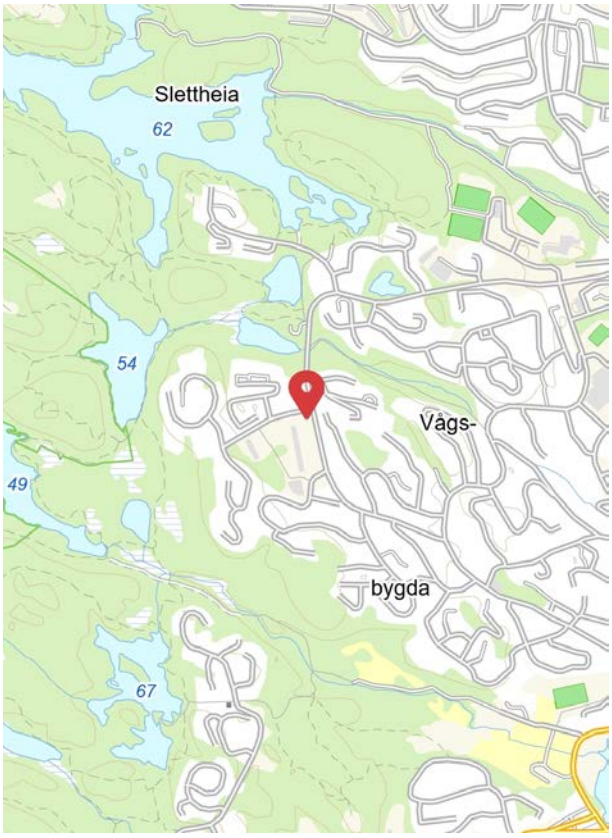
Turmulighetene	Støynivået	Trafikk
97	95	88
Nærhet til skog og mark	Lite støynivå	Lite trafikk

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

Nabolagsprofil







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

Tilstandsrapport

Kjos ringvei 1 A, 4622 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 13, bnr. 1055

Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20028-2069 **Eiendomsverdi ref nr:** ZM6886

Autorisert foretak: Proff Takst AS **Vår ref:** Fredrik Flaen

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.

Rapportansvarlig

Fredrik Flaen
Uavhengig Takstingeniør
fredrik@profftakst.no
908 19 180

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag

Eiendommen ble oppført i 1981. Blokken har leiligheter som er tilknyttet et borettslag. Leiligheten fremstår i normal teknisk stand, men da med noen avvik som gir tg 2, grunnet at det avviker fra standardens krav som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Se rapporten for ytterligere kommentarer.

Kjøper har undersøkelsesplikt, og oppfordres derfor til grundig gjennomgang av fremlagt salgsdokumentasjon. Viktig at rapporten leses i helhet. Ved eventuelle spørsmål vedrørende rapporten. Noe du lurer på? Ring 90 81 91 80 eller send mail til fredrik@profftakst.no, så tar vi en prat.

Lykke til på visning.

Andelsleilighet - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1978 og 2013.

Branndør av type B30 inn til leiligheten av nyere dato. Balkongdør med 2 lags isolerglass fra 2018.

Balkong med bruksareal på 13 m2. Rekkverk med høyde på 112 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med laminat og parkett. Vegger med plater, tapet og malte overflater. Himlinger med malte overflater.

Etasjeskillere av betong mellom etasjer.

Innerdører i tre av eldre og nyere dato.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2025. Dokumentasjon fra oppføring foreligger. Vegger med plater. Himling med malt overflate. Gulv med belegg og oppvarming med varmekabel. Sluket er plassert i dusjsonen. Rommet er utstyrt med toalett, dusjhjørne med svingbare dører, servant, innredning og speil. Avtrekk via felles system for bygningen.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkken fra 2023. Innredning med slette fronter. Integrerte hvitevarer med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Lekkasjevakt er montert. Gulv med laminat. Vegger med fliser over kjøkkenbenker og ellers malte overflater. Himling med malte overflater. Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør til badet ble skiftet i 2025. Øvrige rør er av eldre dato.

Avløpsrør tilhører borettslaget, og er derfor ikke en del av tilstandsvurderingen.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Sikringsskap med automatsikringer, skapet er plassert i felles gang.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

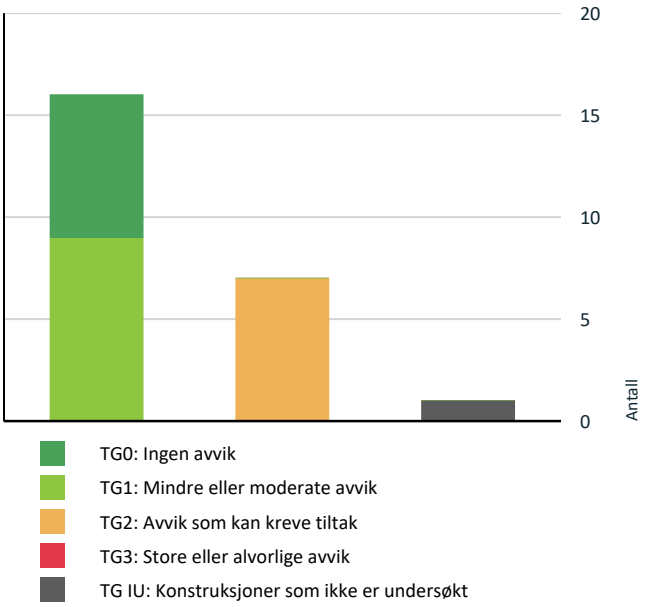
Andelsleilighet

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

Boder er ikke kontrollert for eventuelle avvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boder er ikke kontrollert for eventuelle avvik.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - avvik Gå til side

Glass i vinduer som er eldre enn 20 år har passert halvparten av forventet brukstid.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Gulvflater har stedvis slitasje/skader.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Overflater er aldrende.

Innvendig > Innvendige dører - avvik Gå til side

Eldre dører er noe slitt.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Eier opplyser at det har observert noen få skjeggkre/sølvkre i leiligheten.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - avvik Gå til side

Eldre rør har passert halvparten av forventet levetid.

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - avvik Gå til side

Benkeplaten har stedvise skader.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1981

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1978 og 2013.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - avvik

Vurdering av avvik:
• Glass i vinduer som er eldre enn 20 år har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene fungerer som de skal nå.
Punkteringer kan forekomme grunnet alder.
Jevnlig vedlikehold.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Branndør av type B30 inn til leiligheten av nyere dato. Balkongdør med 2 lags isolerglass fra 2018.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong med bruksareal på 13 m2. Rekkverk med høyde på 112 cm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med laminat og parkett.

Vurdering av avvik:
• Gulvflater har stedvis slitasje/skader.

Konsekvens/tiltak
• Oppgradering etter eget ønske.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger med plater, tapet og malte overflater. Himlinger med malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Overflater er aldrende.

Konsekvens/tiltak
• Oppgradering/modernisering kan vurderes etter eget ønske.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillere av betong mellom etasjer. Det er kun utført målinger i stue og gang. Målte avvik er innenfor krav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innerdører i tre av eldre og nyere dato.

TG 2 Innvendige dører - avvik

Vurdering av avvik:
• Eldre dører er noe slitt.

Konsekvens/tiltak
• Oppgradering etter eget ønske.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Ingen opplysninger.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det har observert noen få skjeggkre/sølvkre i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Videre undersøkelse. Limfelle anbefales installert.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet er fra 2025.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Dokumentasjon fra oppføring foreligger.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vegger med plater. Himling med malt overflate.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med belegg og oppvarming med varmekabel.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er plassert i dusjsonen.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med toalett, dusjhjørne med svingbare dører, servant, innredning og speil.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via felles system for bygningen.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking da rommet har lav alder (under 5 år) og er utført av fagfolk. Det ble derfor utført fuktsøk på annen måte, uten avvik.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkken fra 2023. Innredning med slette fronter. Integrerte hvitevarer med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Lekkasjevakt er montert. Gulv med laminat. Vegger med fliser over kjøkkenbenker og ellers malte overflater. Himling med malte overflater.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - avvik

Vurdering av avvik:

• Benkeplaten har stedvise skader.

Konsekvens/tiltak

• Utskiftning etter eget ønske.





3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør til badet ble skiftet i 2025. Øvrige rør er av eldre dato.

TG 2 Innvendige vannledninger - avvik

Vurdering av avvik:

• Eldre rør har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Eldre røranlegg med usikker alder og begrenset gjenværende brukstid. Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men ut fra alder, kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av røranlegget.

TG IU Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør tilhører borettslaget, og er derfor ikke en del av tilstandsvurderingen.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, dette vurderes som normalt med tanke på alder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, skapet er plassert i felles gang.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det mangler dokumentasjon på anlegget.

• Eier opplyser at oppvaskmaskin og stekeovn kan ikke brukes samtidig for da går sikringen.

• Sikring må oppgraderes.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det mangler dokumentasjon på anlegget.

• Eier opplyser at oppvaskmaskin og stekeovn kan ikke brukes samtidig for da går sikringen.

• Sikring må oppgraderes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

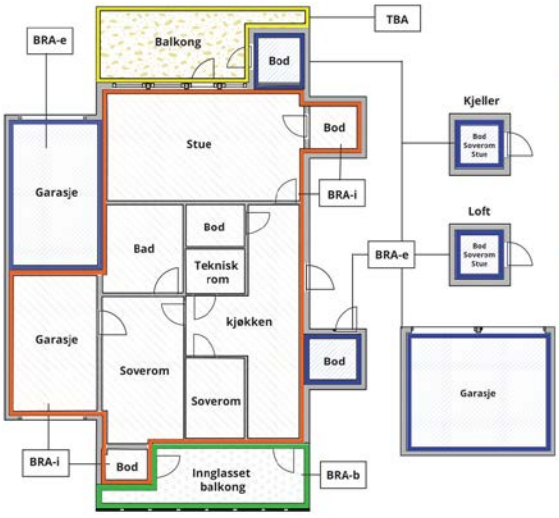
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	83			83	13
Kjeller		5		5	
SUM	**83**	**5**			**13**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boder er ikke kontrollert for eventuelle avvik.

Proff Takst AS
Nordtjønnveien 23F
4621 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Fredrik Flaen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Kjos ringvei 1 A

Hjemmelshaver
Åsane Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/ÅSANE BORETTSLAG	955359720	H0301		Søftestad Håkon

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
24

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Blokken ligger på Åsane i Vågsbygd. Gangavstand til dagligvareforretning, bussholdeplass og lekeplass. Kort vei til Karuss skole, Karuss iderettsanlegg, barnehage og Vågsbygd senter. Vågsbygdskogen er i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	
2	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Eiendomsmegler Norge,
Lund

Gjensidige

Egenerklæring

Kjos ringvei 1A, 4622 KRISTIANSAND S

18 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kjos ringvei 1A	Kjos ringvei 1A	

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?

20.06.2024

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.

Siden kjøpet i 2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0002599258

Informasjon om selger

Selger

Søftestad, Håkon

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

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**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Totalrenoverte badet

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggermester Ole R Tvedt, MALERFIRMA WALTHER A TØNNESSEN, Mykjåland og Lindal elektriske

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

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ikke så vidt meg bekjent i min botid, men har hørt fra naboer at det har vært en forsikringssak på dette temaet en gang i tiden.

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

Beskriv feilen og omfanget

Oppvaskmaskin og stekeovn kan ikke brukes samtidig for da går sikringen

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet rør ifm renovering av badet

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggermester Ole R Tvedt

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg 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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

det var sprekte fliser på det gamle badet

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 observert noen få skjeggkre/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?

antar at det finnes sølvkre/skjeggkre i borettslaget

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

det var en leilighet i 1. etasje hvor det ble oppdaget mugg

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Nye heiser og avløpsrør

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

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 31645117

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Håkon Søftestad	**2026-08-18**

Identification

Håkon Søftestad

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

Vedtekter for Åsane Borettslag

Åsane borettslag org nr 955359720

tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

3. salg eller kjøp av fast eiendom

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Vi bor i Åsane – husordensregler for

Kjære andelseier

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi bor i Åsane

ANDRE PRAKTISKE OPPLYSNINGER.

VAKTMESTERANSVAR UTENOM VAKTMESTERENS ARBEIDSTID

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

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

BEBOERMØTER
Beboermøter avholdes når slike er påkrevd.

FELLES INFORMASJONSMØTER
Felles informasjonsmøter for alle beboerne avholdes etter behov.

Vi bor i Åsane

ORDENSREGLER FOR ÅSANE BORETTSLAG

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

Beboerne må selv sortere søppelet slik:

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

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

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

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

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

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

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

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

FEILPARKERTE BILER BLIR BORTTAUET PÅ EIERS REGNING OG RISIKO.

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

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

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

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

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

4. BORETTSLAGETS EIENDOM

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

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

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

5. DUGNAD

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

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

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

6. VASKEROM

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

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

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

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

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

Gulv og vegger skal rengjøres etter bruk.

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

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

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

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

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

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

Blomsterkasser og andre gjenstander skal henge på innsiden av rekkverket.

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

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

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

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

14. SYKKELROMMENE
Sykkelrommene rengjøres ved dugnad.

15. LÅSING AV YTTERDØRENE
Ytterdørene holdes låst hele døgnet.

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

Det påligger den enkelte beboer å fjerne denne typen søppel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi bor i Åsane

INSTRUKS FOR HUSSTYRENE I ÅSANE BORETTSLAG

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

OPPGAVER I TILKNYTNING TIL INSTRUKSEN:

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

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

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

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

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

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

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

VAKTMESTERINSTRUKS FOR ÅSANE BORETTSLAG

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

Arbeidsinstruks for oppgaver knyttet til drift- og vedlikehold:

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

GENERELT:

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

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

Vaktmesteren har også oversikt over garasjeanleggene.

ORDENSREGLER FOR BRUK AV VASKEROM

Bruk av vaskerom skjer etter følgende ordning.

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ FØLGENDE:

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

Dersom feil oppdages på maskinene gjøres følgende:

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

REGLER FOR VINDUSVASK

Vindusvask utføres etter oppsatte lister utarbeidet av styret/husstyrene.

Vi bor i Åsane

REGLER FOR BRUK AV GARASJEANLEGG I ÅSANE BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

5 Kun borettslagets beboere har adgang til garasjene.

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

BRANNINSTRUKS FOR ÅSANE BORETTSLAG

Ved brann:

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

Merk:

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

VARSLE – REDDE – SLOKKE

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

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

Husk alltid:

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

Møteplasser ved evakuering:

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Åsane Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 08.04.2026, kl. 18:00
Sted: IK Våg huset på Karuss.

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Kai Kyllingstad foreslås.

Styrets innstilling: Forslag godkjennes.

1.2 Valg av sekretær

Julia Tronstad foreslås.

Styrets innstilling: Forslaget godkjennes.

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

4.1 Retningslinjer for Rehabilitering av våtrom og kjøkken

Retningslinjer for Rehabilitering av våtrom og kjøkken

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

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

Søknaden skal inneholde:

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

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

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

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

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

For mer informasjon, kontakt styret:

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

Forslag til vedtak: Som foreslått over

4.2 Vedtektsendring - Retningslinjer for Rehabilitering av våtrom og kjøkken

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

Vedtak kreves 2/3 flertall.

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

5. Saker fra eierne

5.1 Eiendomsforvaltning -sak fra Glenn Niflheim

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

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

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

Jeg kan på samme måte som ledelsen ikke si ett konkret tall på økning i

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

Mvh Glenn.

Forslag til vedtak: Det settes i gang en utredelsesprosess på hva som kan omsettes av eiendom og/eller hvordan
den kan forvaltes til inntekt for borettslaget. Prosessen legges frem av styret med skriftlig
rapport om hva slags muligheter Åsane Borettslag har i forbindelse med salg og
forvaltning av eiendom.

Styrets innstilling: Styret trenger tid på denne saken. Vi må hente inn kyndig ekspertise for å kunne gjøre en slik vurdering. Styret ber generalforsamlingen at denne saken blir utsatt til vi er ferdge med heiser og rørfornying.

5.2 Kanalens ventilasjon -sak fra Anita Penne

Forslag til generalforsamling: Gjennomføring av kanalrens og vedlikehold av ventilasjon

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

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

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

* Høyere strømutgifter og unødig slitasje på felles viftemotorer.

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

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

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

1. Økt levetid på viftemotorer

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

2. Redusert energiforbruk

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

3. Forebygging av fuktskader

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

4. Brannsikkerhet og "lunteeffekt"

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

5. Riktig luftbalanse

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

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

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

1. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre full kanalrens av borettslagets ventilasjonsanlegg i løpet av 2026. I forbindelse med utskifting av heisene?

2. Det etableres en fast vedlikeholdsplan der kanalrens utføres hvert 5. år, og filterskifte skjer [1/2] ganger årlig.

3. Kostnadene dekkes av borettslagets vedlikeholdsfond / ordinær drift.

Styrets innstilling: Styrets forslag er av vi ser forslaget i sammen med rørfornyingen siden ventilasjonskanalen og rørene går i samme sjakt.

5.3 IN-Ordning -sak fra Glenn Niflheim

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

Forslag til vedtak: Åsane borettslag innfører mulighet for IN-Ordning for dem som ønsker det.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas med forbehold om at avtale kan inngås med forretningsfører og långivende banker.

Etablering av IN-ordning vedtas for følgende lån:

-Husbanklån lånnr.: 114686501

-Lån Nordea lånnr.: 60308124935

6. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til

kr. 320 250.

Valgkomiteen har fordelt godtgjørelsen.

7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:

Styreleder, Tone Josephsen
Nestleder, Gunnar Skarpodde
Vaktmester, Ulf Malkoff
Styremedlem, Kurth Edvin Tømmervik
Styremedlem, Torhild Jakobsen
Styremedlem, Julia Tronstad
Varamedlem, Oddbjørn Bjunes
Varamedlem, Ann Terese Berntsen
Varamedlem, Trond Borlaug

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg, velges for 2 år.

Forslag til vedtak: Som styreleder for 2 år foreslås: Tone Josephsen

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

Nestleder: Gunnar Skarpodde ikke på valg

Sekretær: Oddbjørn Bjunes ny, velges for 1 år

Styremedl: Torhild Jakobsen gjenvalg 2 år

Styremedl: Kurth Edvin Tømmervik gjenvalg 2 år

Forslag til vedtak: Som styremedlem foreslås:

Nestleder: Gunnar Skarpodde ikke på valg

Sekretær: Oddbjørn Bjunes ny 1 år

Styremedl: Torhild Jakobsen gjenvalg 2 år

Styremedl: Kurth Edvin Tømmervik gjenvalg 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

1.Varamedl. Knut Knutsen ny

2.Varamedl. Trond Borlaug (gjenvalg)

3.Varamedl. Ann Therese Berntsen (gjenvalg)

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås:

1.Varamedl. Knut Knutsen ny

2.Varamedl. Trond Borlaug (gjenvalg)

3.Varamedl. Ann Therese Berntsen (gjenvalg)

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Valgkomité

Medlem. Birgitte Madsen (gjenvalg)

Medlem. Nina Moen (gjenvalg)

Medlem. Ursula Daniela Caceres (gjenvalg)

Medlem. Ole Halvorsen ny

Medlem. Rune Ourum ny

Varamedlemmer:

1.Varamedl. Bjørg Bakken (gjenvalg)

2.Varamedl. Yvonne Hinderaker (gjenvalg)

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

Valgkomité:

Medlem. Birgitte Madsen (gjenvalg)

Medlem. Nina Moen (gjenvalg)

Medlem. Ursula Daniela Caceres (gjenvalg)

Medlem. Ole Halvorsen ny

Medlem. Rune Ourum ny

Varamedlemmer:

1.Varamedl. Bjørg Bakken (gjenvalg)

2.Varamedl. Yvonne Hinderaker (gjenvalg)

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

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

Forslag til vedtak: Som foreslått ovenfor.

Styrets årsmelding for Åsane Borettslag 2025

Åsane Borettslag (org. nr: 955359720) ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Tone Josephsen, Kjos Ringvei 7.
Nestleder, Gunnar Skarpodde, Grågåsveien 45 B.
Vaktmester, Ulf Malkoff, Andåsveien 145.
Styremedlem, Kurth Edvin Tømmervik, Kjos Ringvei 1 A
Styremedlem, Torhild Jakobsen, Grågåsveien 45 B.
Styremedlem, Julia Tronstad, Svarttjønnheia 89.
Varamedlem, Oddbjørn Bjunes, Kjos Ringvei 7.
Varamedlem, Ann Terese Berntsen, Grågåsveien 47 B.
Varamedlem, Trond Borlaug, Kjos Ringvei 9A.

Det har ikke vært endringer i styret i perioden.

Varamedlem er innkalt til styremøter 10 ganger og møtt som stemmeberettiga i 3 av disse.

Styrets arbeid i 2025

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

MØTEVIRKSOMHET:

Det er avholdt 15 ordinære styremøter i perioden, hvor av i alt 64 protokollerte saker har vært behandlet. Det er avholdt 3 ekstraordinære generalforsamlinger i perioden.
Borettslaget har pr. 31.12.2025 6 juridiske leiligheter som eies av Kristiansand kommune.
Styret har behandlet og godkjent 20 andelsoverdragelser.
Det har vært avholdt 2 møter med oppgangsrepresentanter fra blokkene og det er sendt ut 9 beboerinformasjoner.
Flere representanter fra styret har deltatt på styreseminar/kurs hos SØBØ.

RØRFORNYING

Vi har den siste tida hatt flere vannlekkasjer som både har resultert i skade på leiligheter og store problemer for berørte beboere. Styret har sammen med teknisk avdeling på Bosør arbeidet med å finne løsninger for fornying av både avløps- og sirkulasjonsvann. Selskap Olimb AS i Larvik ble engasjert til å kjøre et pilotprosjekt for oss for å se om det var mulig å legge en strømpe i avløpsrørene. "Laboratorie"-prosjektet var lovende, forsøket viste gode testresultater på verkstedet i Råde og Olimb mente de kunne løse oppgaven.

Arbeidet startet i Kjos Ringvei 7. Rørfornying med innlagt strømpe fungerte både når det gjeldt stammen til 03-leilighetene og stammen til vaskerommene (fra kjeller til 4. etg.). Filming og innmåling på de resterende stammene viste dessverre at den foreslåtte

metoden ikke lot seg gjennomføre ihh. til hverken forsikring eller garantier. Arbeidet ble derfor avsluttet etter kort tid for ikke å risikere å bruke for store summer unødvendig.

Jobben med å finne andre løsninger fortsetter i samarbeid med våre rådgivere i Bosør og andre.

NYE HEISER

Det er innhenta anbud for utskifting av borettslagets 11 heiser. Også dette i samarbeid med teknisk avdeling på Bosør. Vi fikk pristilbud fra 3 leverandører; TK Elevator, Kone og Schindler. TK Elevator hadde både best pris og et produkt som passet vårt behov. Dette, sammen med gode referanser, avgjorde valget og styret har inngått avtale hvor TK Elevator skal utføre oppdraget. Heisarbeidene begynner allerede i august i år og vil pågå et års tid.

BRANNVARSLERE I PARKERINGSKJELLERNE

Vi har ikke brannvarslere i våre parkeringskjellere. Styret anser dette som nødvendig, og har derfor bedt 3 leverandører om løsning og pris. Leverandør er valg og installasjonsarbeidet starter allerede 20. april i år og vil pågå ca. en uke.

BORETTSLAGETS FORSIKRINGER:
Borettslaget eiendommer er fullverdiforsikret i IF. Forsikringen inkluderer yrkesskadeerstatning for vaktmester, forsikring av arbeidsmaskiner og løsøre.
Forsikringen omfatter også tilleggsinnredning i boliger bekostet av eier og skader på glass og sanitærporselen i boligene. Egenandelen ved skader er kr. 12 000,-.
Forsikringen omfatter ikke privat innbo og løsøre i andelseiers leilighet. Det har vært 9 forsikringssaker i år, 8 på rør og 1 lekkasje på tak.

FELLESAREALER:

Brabo har utført gartnerarbeider og vask av trappeoppganger og Elis Norge A/S foretar utskiftinger av matter i inngangspartiene.

UTLEIELEILIGHETEN:
Det er jevn etterspørsel etter utleieleiligheten i Grågåsveien 45A. Prisen er kr 250,- pr. døgn. I høytider og sommersesongene må det ved bestilling betales et depositum på kr. 500,-.

Leiligheten vil i store deler av 2026 og 2027 bli reservert for beboere som ikke kan bo i leiligheten ved utskifting av heiser og andre vedlikeholdsarbeider i borettslaget.

DUGNADER:

Det er avholdt fellesdugnader i mai og oktober 2025.

BREDBÅND OG TV:

Den kollektive avtalen med Telia fortsetter.

FELLESARRANGEMENTER:

Det var planlagt to samlinger; en sommerfest og en julefest. Julefesten ble avlyst på grunn av dårlig vær. Sommerfesten hadde bra oppmøte og de omlag 40 frammøtte beboere koste seg på lekeplassen foran nr. 47. Styret takker komitéen med Ann Therese Berntsen i spissen. Vi håper på nye initiativer og nye sammenkomster i 2026.

VAKTMESTERORDNINGEN:

Vi har vaktmester på full tid. Arbeidstida er fra kl 0730 til 1500 mandag til fredag.

Vaktmesterkontoret er åpent mandag til fredag kl. 1100-11.30.

REGNSKAP OG BUDSJETT:

Forretningsførselen for borettslaget er utført av SØBO. Borettslagets revisor har vært Cedra Norge AS.

KOMMENTARER TIL REGNSKAPETt:

- Borettslagets regnskap viser et overskudd på kr. 1.944' i 2025.

- Etter nedbetaling av lån med kr. 1.484', har borettslaget et betalingsoverskudd med kr. 460'.

- Regnskapet pr. 31.12.25 viser dessverre at borettslaget har lite disponible midler; totalt kr.747' - eller ca. kr. 3,500 pr. enhet.

- Borettslaget har stram likviditet, men har overholdt løpende betalingsforpliktelser til leverandør.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK:

Det framlagte regnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2025.

Årsmeldingen er enstemmig godkjent på styremøte 25. mars 2026.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Foruten ordinært vedlikehold er følgende arbeider utført i løpet av perioden:
Det har blitt utført noe arbeid med utskifting av dører og vinduer.

Det er montert nye LED-lamper i alle fellesområder.

Det er også utført en del arbeider på terrasser, lagt nye fliser på tre terrasser hvor det hadde kommet vann under flisene. (Det ligger ikke membran under flisene.) Det er forsøkt å tette en del lekkasjer med varierende resultat. Dette viser at det er behov for nye fliser på terrassene når vi setter i gang med oppgradering av tak og fasader.

Det ble etablert en dugnadsgjeng i 2025 og 5-6 ivrige beboere har vært med hver gang. Bommer og rekkverk er pusset og har fått et strøk maling eller to. I tillegg har dugnasgjengen malt opp bord, benker, og lekeapparater og utført andre arbeider som gjør våre fellesområder vakrere.

Dette er et flott arbeid som sparer borettslaget for utgifter samtidig som det er sosialt. Hvis noen vil være med, er det bare å sende Kai Kyllingstad en sms på tlf 90588052.

Styret takker for bidraget til dugnadsgjengen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2026

Resultatrapport klient 76 Åsane Borettslag

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Åsane Borettslag

Overskrift

Tidspunkt: Onsdag 21.01.2026, kl. 18:00
Sted: IK Våg Klubbhus på Karuss.

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styrets innstilling: Kai Kyllingstad foreslås.

1.2 Valg av protokollfører

Styrets innstilling: Tone Josephsen foreslås.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Saker fra styret

2.1 Rørfornying og nye heiser

Saksbeskrivelse av rørfornying og nye heiser ligger med som vedlegg.

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

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

BOSØR

Åsane BRL – Beboermøte Januar 2026

Nye heiser, rørfornying avløpsrør og nytt trykkvann

Agenda

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

Bakgrunn og prosess

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

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

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



Bakgrunn og prosess

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







BOSØR

Bakgrunn og prosess

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

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

Bakgrunn og prosess

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





BOSØR

Bakgrunn og prosess

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

49 Innvendig avløpsrør

Tabell 49

Oversikt over levetider for innvendige avløpsrør[1)]

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

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

BOSØR

Bakgrunn og prosess

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

42 Vannrør for innendørs bruk

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

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

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

BOSØR

Bakgrunn og prosess

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

BOSØR

Nye heiser

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



BOSØR

Nye heiser

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



BOSØR

Nye heiser

- Valgt tilbyder
- TK Elevator
- EOX 1000 kg



BOSØR

Nye heiser

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



BOSØR

Rørfornying avløpsanlegg

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



BOSØR

Rørfornying avløpsanlegg

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

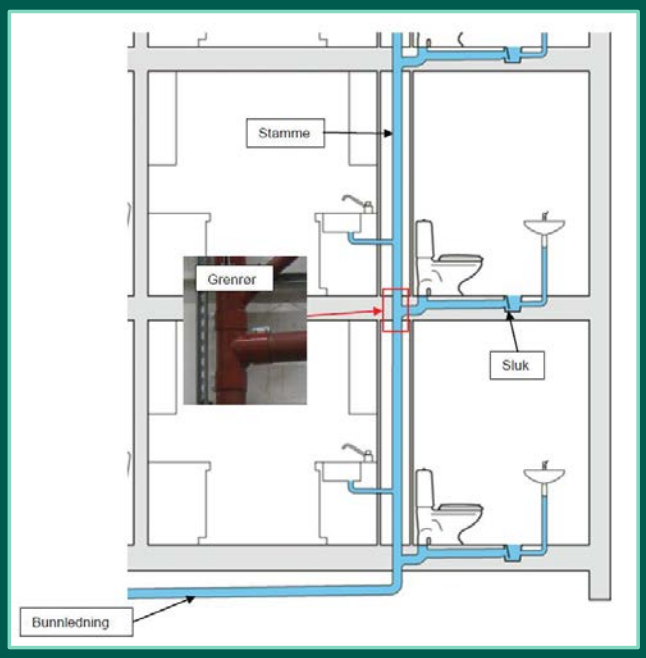




BOSØR

Rørfornying avløpsanlegg

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



BOSØR

Rørfornying avløpsanlegg

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





BOSØR

Rørfornying avløpsanlegg

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





BOSØR

Rørfornying avløpsanlegg

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

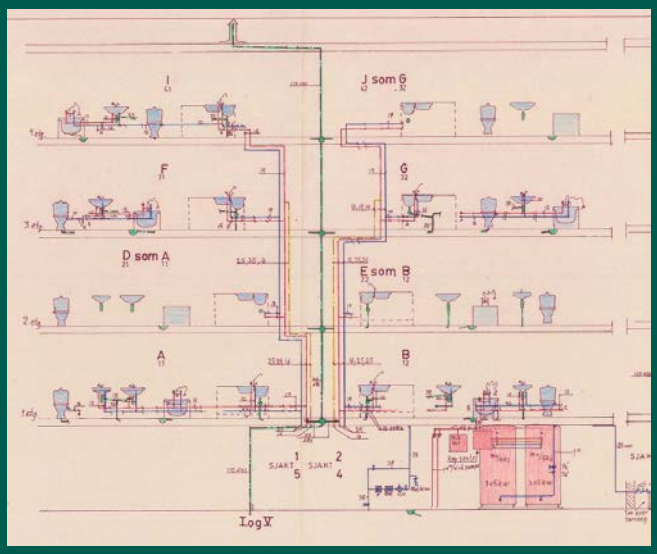




BOSØR

Nytt trykkvann

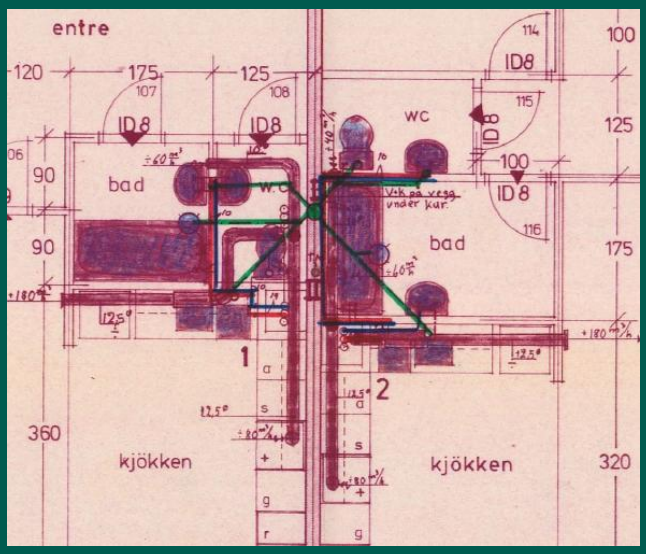
- Trykkvann kan ikke rehabiliteres
- Trykkvannet går i vertikale sjakter i bygningen og fordeles horisontalt innstøpt i dekke/vegg
- Vurdere å bytte trykkvann samtidig med fornying av avløp
- Bytte av sluk og rørføringer (rør i rør med stoppekran)



BOSØR

Nytt trykkvann

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



Nytt trykkvann

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



BOSØR

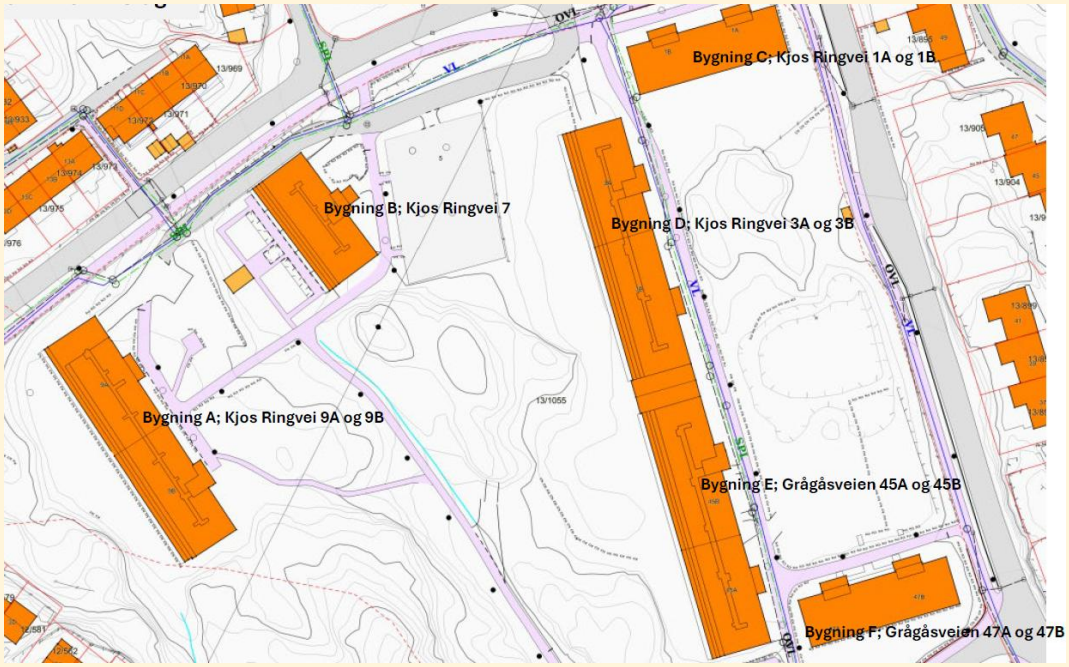
Nytt trykkvann

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



BOSØR

Fremdrift og totaløkonomi



Fremdrift og totaløkonomi

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



BOSØR

Fremdrift og totaløkonomi

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



BOSØR

Fremdrift og totaløkonomi

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



BOSØR

Fremdrift og totaløkonomi

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



BOSØR

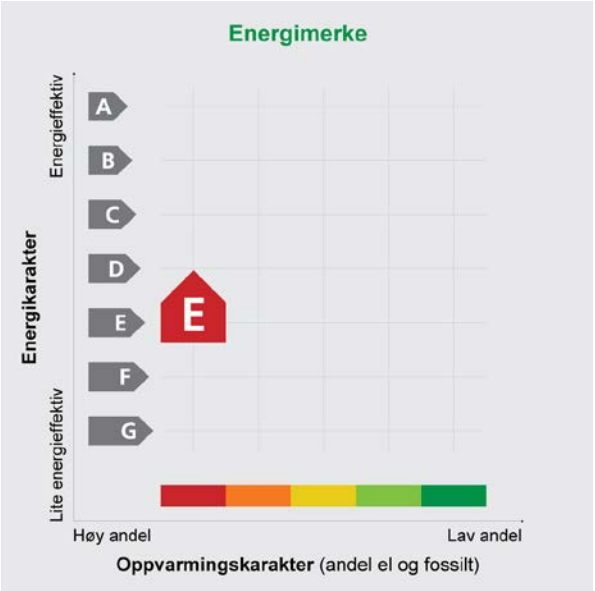
BOSØR

Takk for oppmerksomheten!

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Kjos Ringvei 1A
Postnr	4622
Sted	Kristiansand
Andels-/leilighetsnr.	24 /
Gnr.	13
Bnr.	1055
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	h0301
Merkenr.	A2021-1308347
Dato	06.09.2021



Innmeldt av	Tue Bundgaard

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk: 150 kWh pr. år

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

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

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1980
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kjos Ringvei 1A
Postnr/Sted: 4622 Kristiansand
Leilighetsnummer:
Bolignr: h0301
Dato: 06.09.2021 21:12:02
Energimerkenummer: A2021-1308347
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Tue Bundgaard

Gnr: 13
Bnr: 1055
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 7: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 13: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 14: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Mesterhus Sørlandet A/S,
Kristian 4des gt. 3 a,

4600 Kristiansand.

AMO/rl-n 12. juli 1979.

KJOS RINGVEI 1 BLØKK C - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det gis midlertidig brukstillatelse for Kjos Ringvei 1, blokk C.

Ferdigattest vil bli utstedt etter ferien. Befaring vil bli holdt sammen med: Ingeniørvesenet, Helserådskontoret, Heiskontrollen og Brannvesenet.

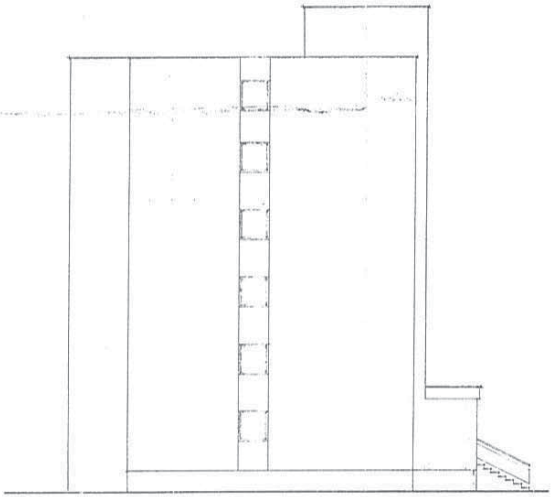
Kristiansand Bygningskontroll

A. Ersdal

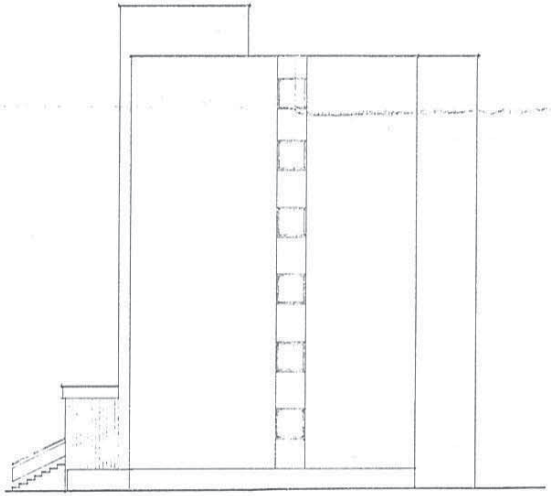
Alf M. Olsen

Gjenpart sendt: Ingeniørvesenet v/ Kvåle,
Helserådskontoret,
Heiskontrollen,
Brannvesenet,
K.O.B.B.

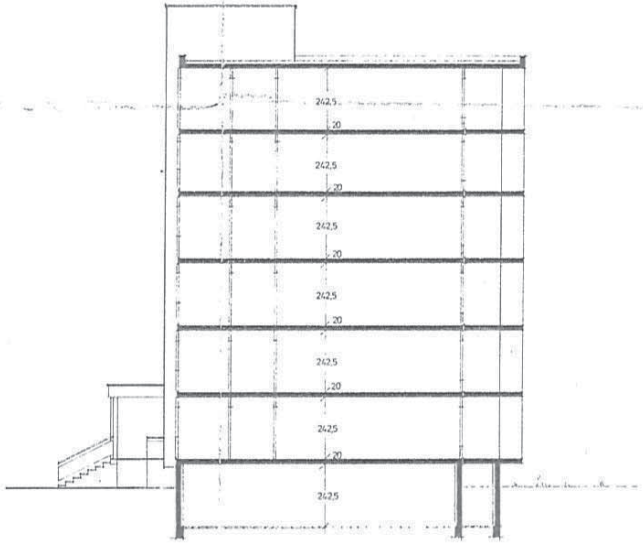
C



fasade öst



fasade vest



snitt

5.7.77	EO	VINDUER I GAVL HØYDER.
KORR.DATO	SIGN.	KORREKSJONEN GJELDER.

Mesterhus Sörlandet A/L
boligfelt Åsane - blokk C

OPPDRAG. 369 TEGN. NR. 34

fasader og snitt

HÅL 1:100

STORENG og RØKÅS ARKITEKTER MNAL

DATO 02.05.77

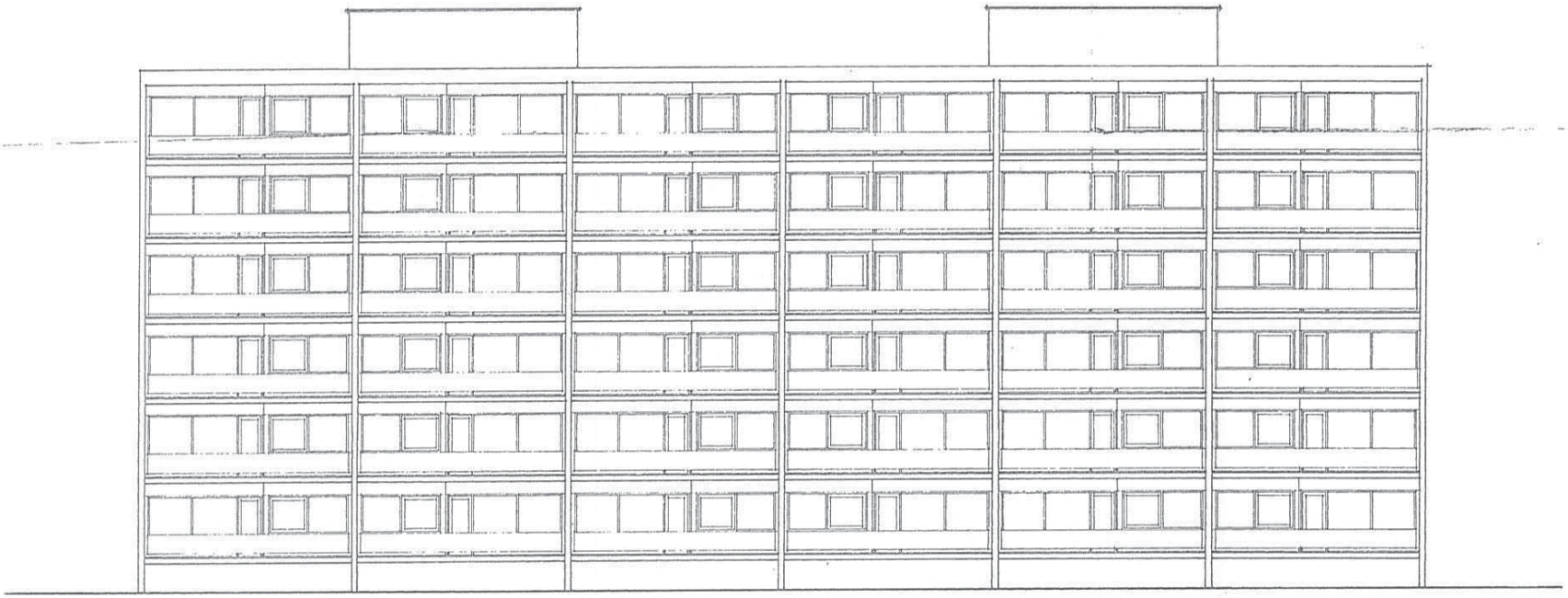
SKIPPERGATEN 4. 4600 KRISTIANSAND S. TELEFON (042) 23 907 26 307

SIGN. abmu

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

F



fasade sör

KORR.DATO	SIGN.	KORREKSJONEN GJELDER

Mesterhus Sörlandet A/L
boligfelt Åsane - blokk F

OPPDRAG 369 TEGN. NR. 66

fasade mot sör

MÅL 1:100

STORENG OG RØKÅS ARKITEKTER MNAL
SKIPPERGATEN 4. 4600 KRISTIANSAND S. TELEFON (042) 23 907 26 307

DATO 02.05.77

SIGN.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

F



fasade nord

22/1 19 79

KORR.DATO	SIGN.	KORREKSJONEN GJELDER

Mesterhus Sörlandet A/L
boligfelt Åsane - blokk F

OPPDRAG 369 TEGN. NR. 65

fasade mot nord

MÅL 1:100

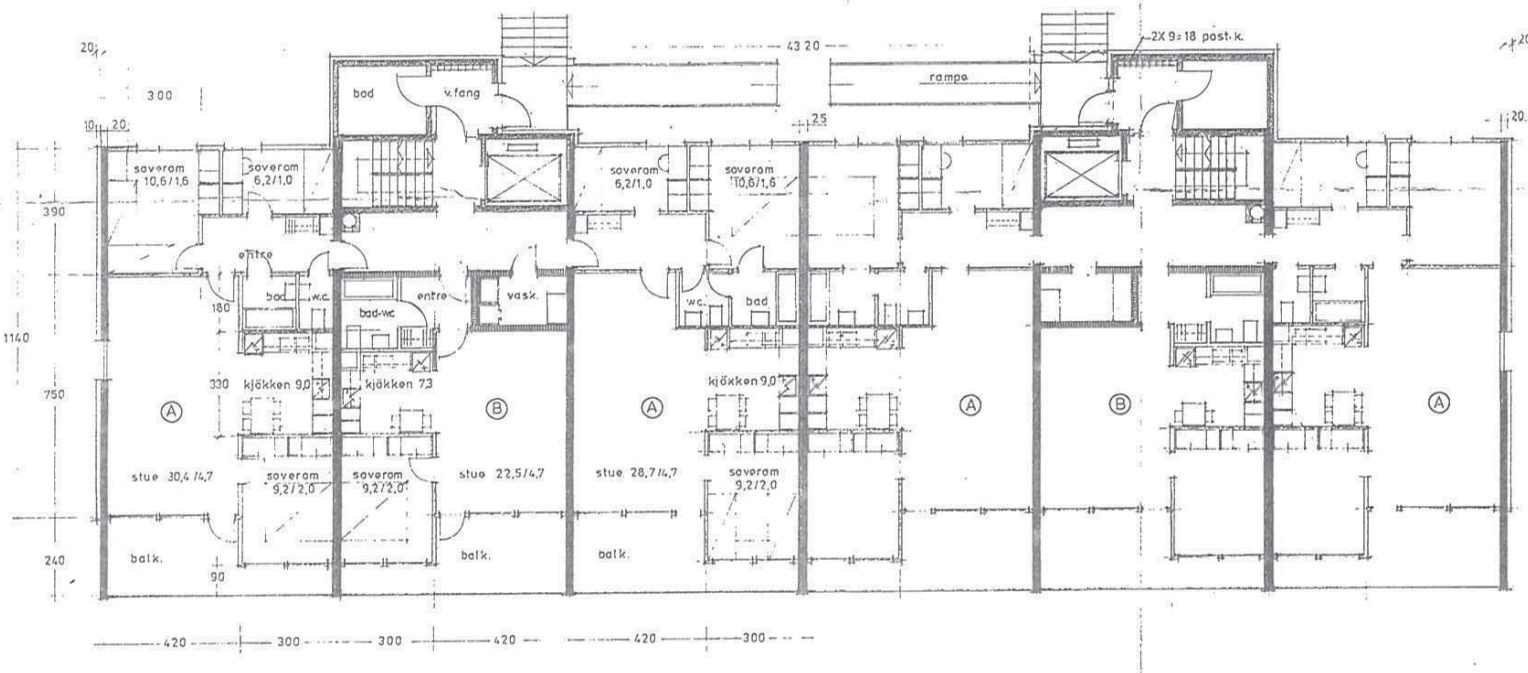
STORENG OG RØKÅS ARKITEKTER MNAL
SKIPPERGATEN 4, 4600 KRISTIANSAND S. TELEFON (042) 23 907 26 307

DATO 02.05.77

SIGN.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

F



plan 1. etasje

15.8.78	AGN	VENTILASJONSSJAKT I KJÖKKEN
16.1.78	ED	SÖPPELSJAKT FLYTTET
5.7.77	ED	VINDUER I GAVL. BAD I LEIL. B
KORR.DATO	SIGN.	KORREKSJONEN GJELDER

Mesterhus Sörlandet a/l
Boligfelt Åsane - blokk F

plan 1. etasje

OPPDRAG 369 TEGN. NR. 62

MÅL 1:100

DATO 02.05.77

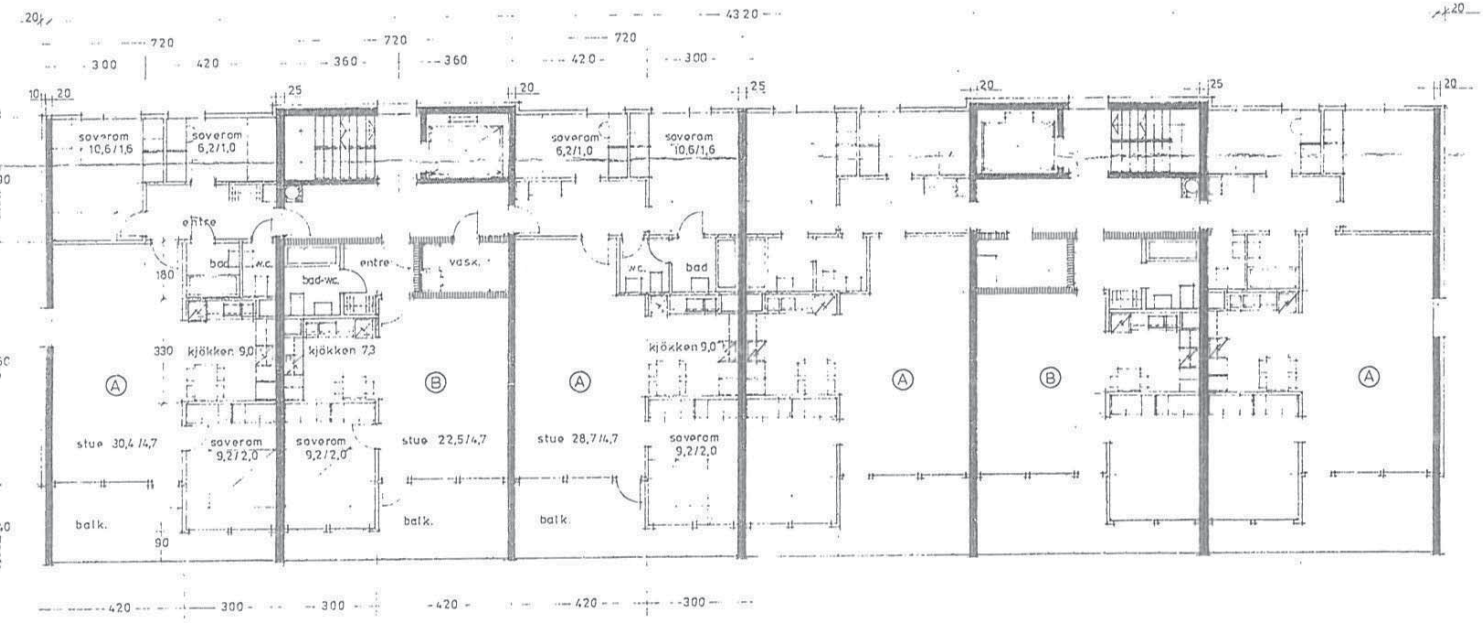
SIGN. B.L.

STORENG og RØKÅS ARKITEKTER MNAL
SKIPPERGATEN 4. 4600 KRISTIANSAND S. TELEFON (042) 23 907 - 26 307

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

C

1 2 3 4 5 6 7



Mottatt 22/1 19 79
Ark nr ..... Saksbeh. .....
BYGNINGSADMINISTRASJONEN

KORR.DATO	SIGN.	KORREKSJONEN GJELDER
15.8.78	ÆN	VENTILASJONSSJAKT I KJØKKEN
16.1.78	ED	SØPPELSJAKT FLYTTET
5.7.77	ED	VINDUER I GAVL BAD I LEIL B

Mesterhus Sörlandet a/l
Boliafelt Åsane - blokk C

OPPDRAG 369 TEGN. NR. 33

plan 2, 3, 4, 5 og 6 etasje

MÅL 1:100

DATO 02.05.77

SIGN. B.L.

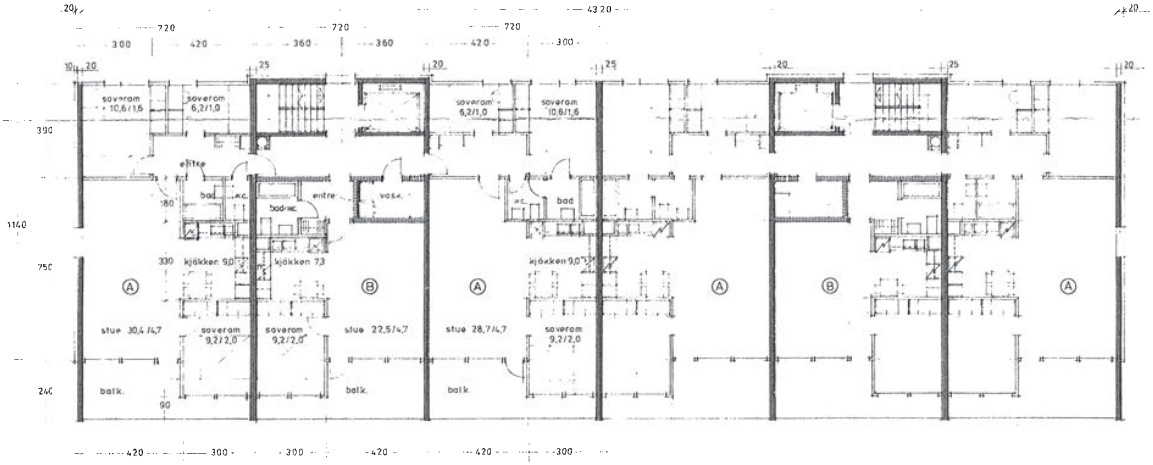
STORENG OG RØKÅS ARKITEKTER MNAL
SKIPPERGATEN 4. 4600 KRISTIANSAND S. TELEFON (042) 23 907 26 307

plan 2., 3., 4., 5. og 6. etasje

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

C

1 2 3 4 5 6 7



Mottatt 23/1 19 79
Ark nr Sakstek
BYGNINGSADMINISTRASJONEN

15.8.78	JON	VENTILASJONSSJAKT I KJØKKEN
16.1.78	ED	SØPPELSJAKT FLYTTET
5.7.77	ED	VINDUER I GAVL BAD I LEIL B
KORR.DATO	SIGN.	KORREKSJONEN GJELDER

Vesterhus Sørlandet a/l
Boliafelt Åsane - blokk C

OPPDRAG	TEGN. NR.
369	33

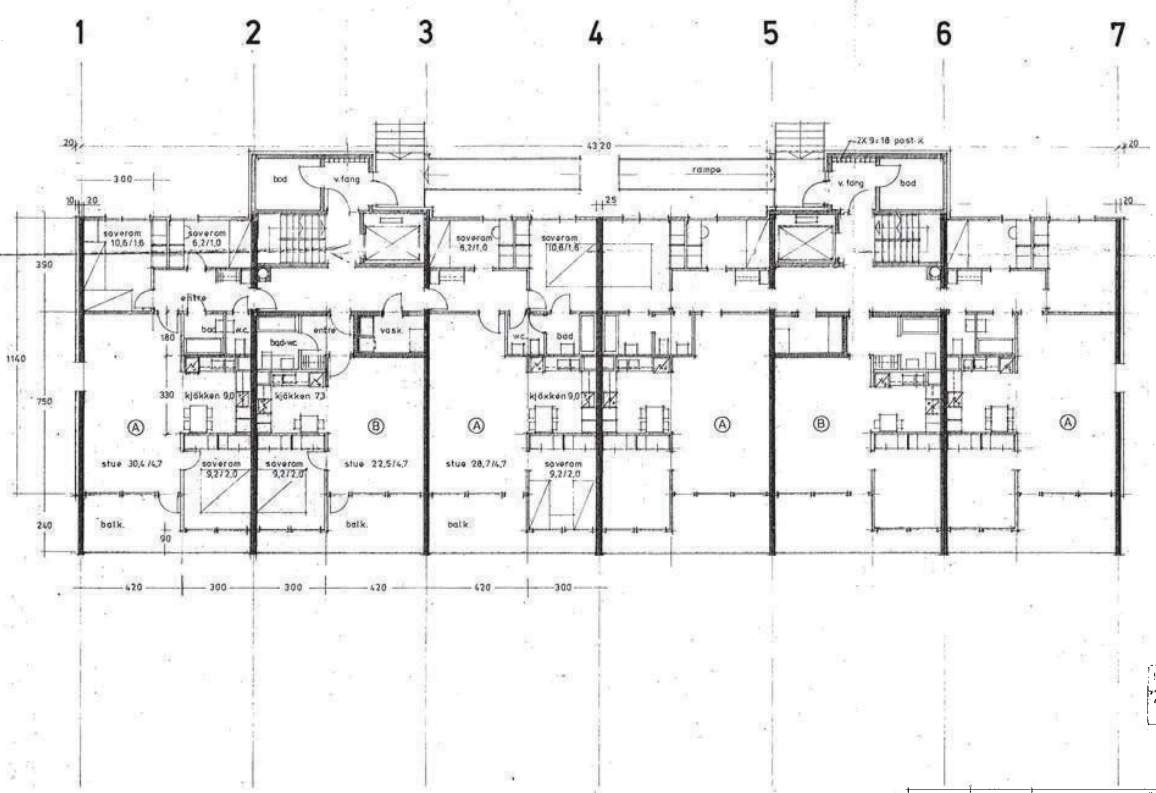
plan 2,3,4,5 og 6 etasje

MÅL	1:100
DATO	02.05.77
SIGN.	B.L.

STORENG og RØKÅS ARKITEKTER MNAL
SKIPPERGATEN 4, 4600 KRISTIANSAND S. TELEFON (042) 33 907 26 307

plan 2., 3., 4., 5. og 6. etasje

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



BYGNINGSADMINISTRASJONEN

15.8.78	AGN	VENTILASJONSSJAKT I KJØKKEN
16.1.78	ED.	SØPPELSJAKT FLYTTET
5.7.77	ED.	VINDUER I GAVL BAD I LEIL. B
KORR.DATO	SIGN.	KORREKSJONEN GJELDER

Mesterhus Sørlandet a/l
Boligfelt Åsane - blokk C

plan 1. etasje

STORENG og RØKÅS ARKITEKTER MNAL
SKIPPERGATEN 4. 4600 KRISTIANSAND S. TELEFON (042) 23 907 26 207

OPPDRAG	TEGN. NR.
369	32
MÅL	1:100
DATO	02.06.77
SIGN.	B.L

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

plan 1. etasje

Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten

Dahl-Heie-Svindland AS
Elvegata 18
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9906098-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jorann Tørnkvist	Dato: 09.11.99

VEDTAK - RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Byggeplass:	ÅSANE BORETTSLAG	Eiendom:	13/1055
Tiltakshaver:	Åsane Borettslag, KOBB	Adresse:	Rådhusgata 14, Pb 382, 4664 Kristiansand
Søker:	Dahl-Heie-Svindland AS	Adresse:	Elvegata 18, 4614 Kristiansand
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under.

Det søkes om rehabilitering av fasader og balkonger mm.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:
Det søkes om rehabilitering av fasader og balkonger på Kjos Ringvei 1A/B, 7, 9A/B, Grågåsveien 45 A/B og 47 A/B.

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan for Åsane Gnr 13, Bnr 1 og 9, godkjent 12.06.73.

Tekniske krav:
Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 2.

Plan- og bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

Avfall:
Bygningsavfall må behandles i henhold til «Retningslinjer for behadling av bygge- og rivingsavfall i Kristiansand Kommune» vedtatt av byutviklingsstyret 15.01.1998. Avfallsplan i tråd med disse må innsendes for godkjenning.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Ansvarsoppgave for utførelse <utfyllt skjema NBR 5141> som viser fordeling av ansvar for samordning, utførelse og kontroll av utførelse for de enkelte fagområder må innsendes for godkjenning.

2. Det må sendes inn søknad om ansvarsrett for PRO/ KPR 220.2 og 230.2

2. Det må sendes inn **en** kontrollplan for prosjektering og **en** kontrollplan for utførelsen. Disse kontrollplanene skal omfatte **alle** fagområder innenfor tiltaket.

3. Avfallsplan må innsendes for godkjenning.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningslovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

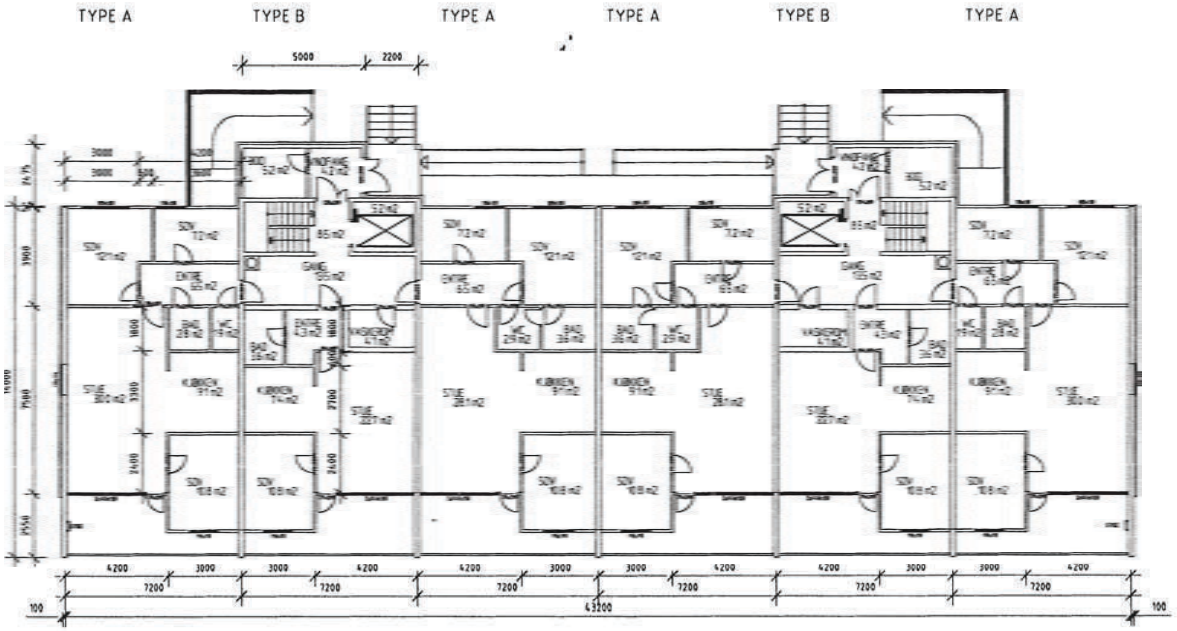
Gebyr:
Gebyr kr. 3750,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver. Gebyr for godkjenning av ansvarsrett faktureres for seg, og sendes det enkelte foretak.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til:
Åsane Borettslag v/Inger Marie Hansen
KOBB teknisk avdeling v/Sigmund Aas

Vedlegg:
Retningslinjer for behandling av bygge- og rivingsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport.
Godkjent kontrollplan
Godkjent ansvarsrett



PLAN 1. ETASJE

KRISTIANSAND KOMMUNE
Teknisk etat
Løpenr.
Byggesaksnr.
09 JULI 1999
Arkivkode
Kontaktoff. f.n.t.
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten

REV.	DATO	SIGN	KONTR.	REVISJONEN GJELDER

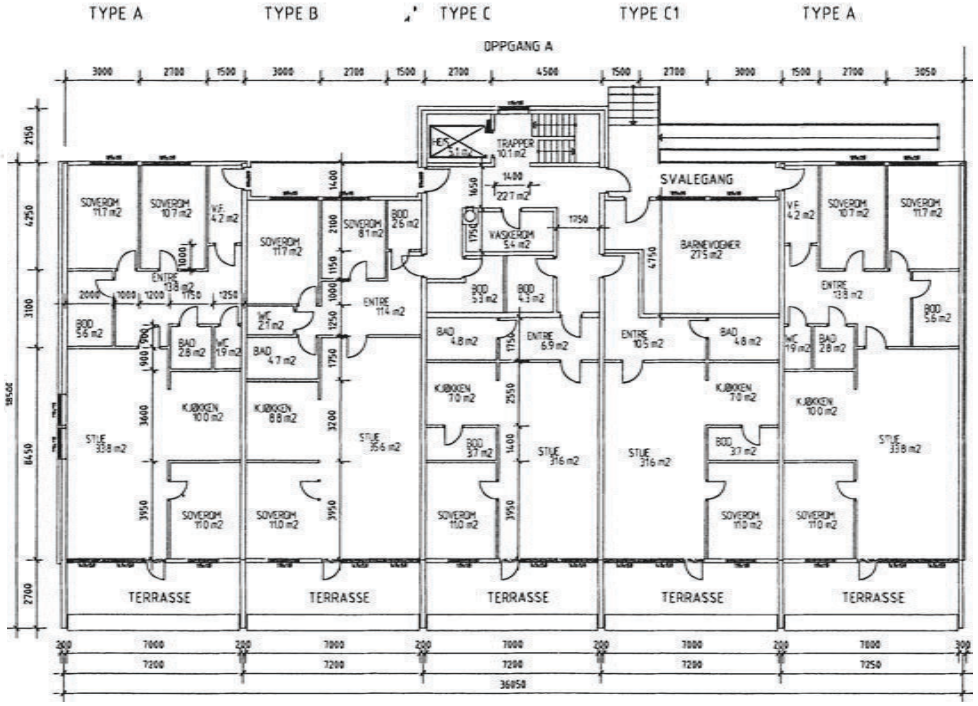
KOBB
ÅSANE BORETTSLAG

REHABILITERING FASADER BLOKK C
PLAN 1 ETASJE

MÅLESTOKK 1:200
DATO 05.07.99
TEGNET NMH KONTR.
OPPDRAGSNR – TEGN NR 519.C101 REV

Arkitektkontoret
DAHL HEIE SVINDLAND AS
ELVEGATA 18 – 4614 KRISTIANSAND TLF 38 12 21 44 – FAX 38 12 21 49

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



PLAN 1. ETASJE

KRISTIANSAND KOMMUNE
Teknisk etat
Løpenr.
Vår saksbeh.
03 JULI 1999
Arkivkode
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten

REV.	DATO	SIGN	KONTR.	REVISJONEN GJELDER

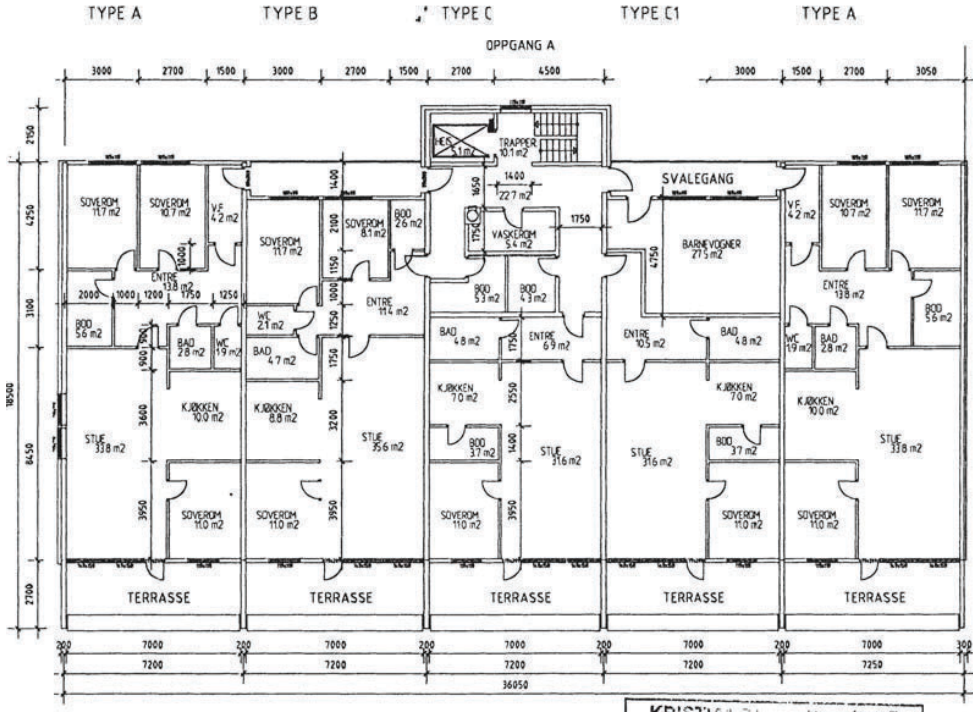
KOBB
ÅSANE BORETTSLAG

REHABILITERING FASADER BLOKK B
PLAN 1 ETASJE

MÅLESTOKK 1:200
DATO 05.07.99
TEGNET NMH KONTR.
OPPDRAGSNR - TEGN. NR. REV
519.B101

Arkitektkontoret
DAHL HEIE SVINDLAND AS
ELVEGATA 18 - 4614 KRISTIANSAND TLF 38 12 21 44 - FAX 38 12 21 49

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



PLAN 2 ETASJE

KRISTIANSAND KOMMUNE
Saksnr.
Kontor/saksbeh.:
09 JULI 1999
Arkivkode
Unntatt off. l.n.t.
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten

REV.	DATO	SIGN	KONTR.	REVISJONEN GJELDER

KOBB
ÅSANE BORETTSLAG

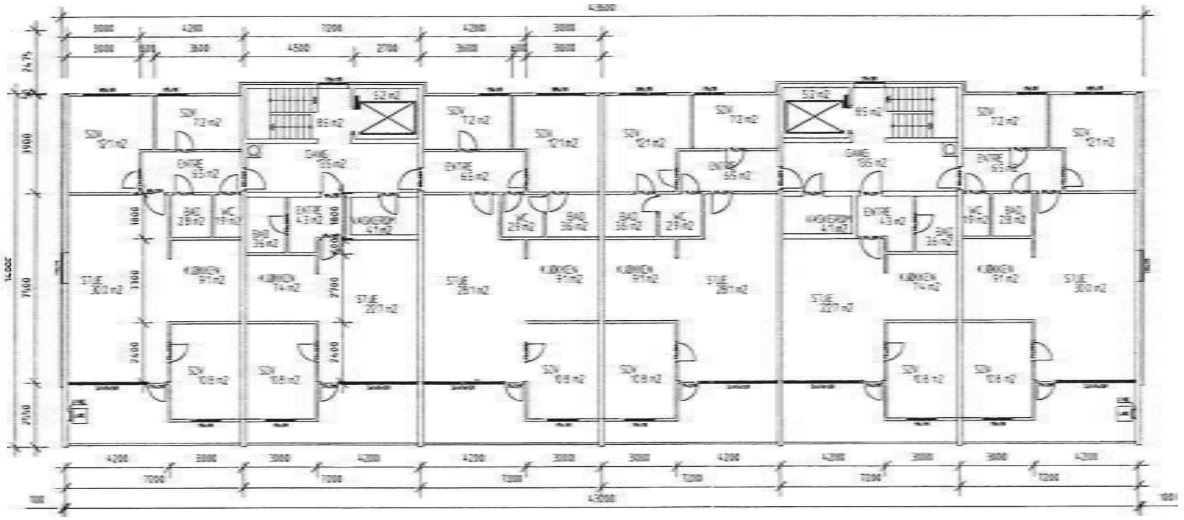
REHABILITERING FASADER BLOKK B
PLAN 2. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200
DATO 05.07.99
TEGNET NMH KONTR
OPPDRAGSNR. - TI GN NR REV.

Arkitektkontoret
DAHL HEIE SVINDLAND AS
ELVEGATA 18 – 4614 KRISTIANSAND TLF 38 12 21 44 – FAX 38 12 21 49

519.B102

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



PLAN 2 ETASJE

REV.	DATO	SIGN.	KONTR.	REVISJONEN GJELDER

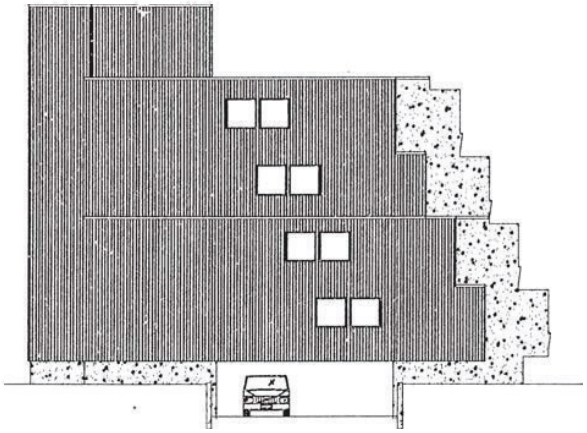
KOBB
ÅSANE BORETTSLAG

REHABILITERING FASADER BLOKK C
PLAN 2. ETASJE

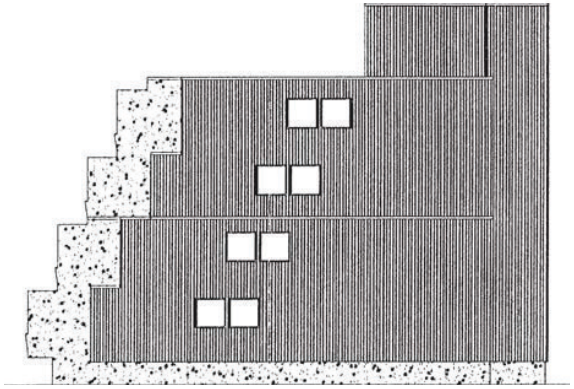
MÅLESTOKK 1:200
DATO 05.07.99
TEGNET NMH KONTR.
OPPDRAGSNR. - TEGN. NR 519.C102 REV.

Arkitektkontoret
DAHL HEIE SVINDLAND AS
ELVEGATA 18 - 4614 KRISTIANSAND TLF. 38 12 21 44 - FAX 38 12 21 49

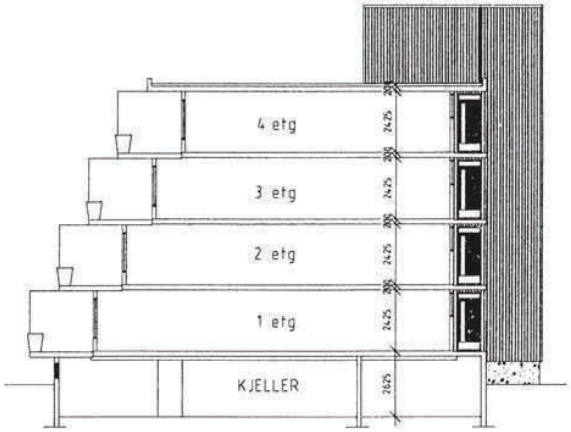
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR



SNITT

TUNE
0 J JULI 1999
...etaten

REV.	DATO	SIGN.	KONTR.	REVISJONEN GJELDER

KOBB
ÅSANE BORETTSLAG

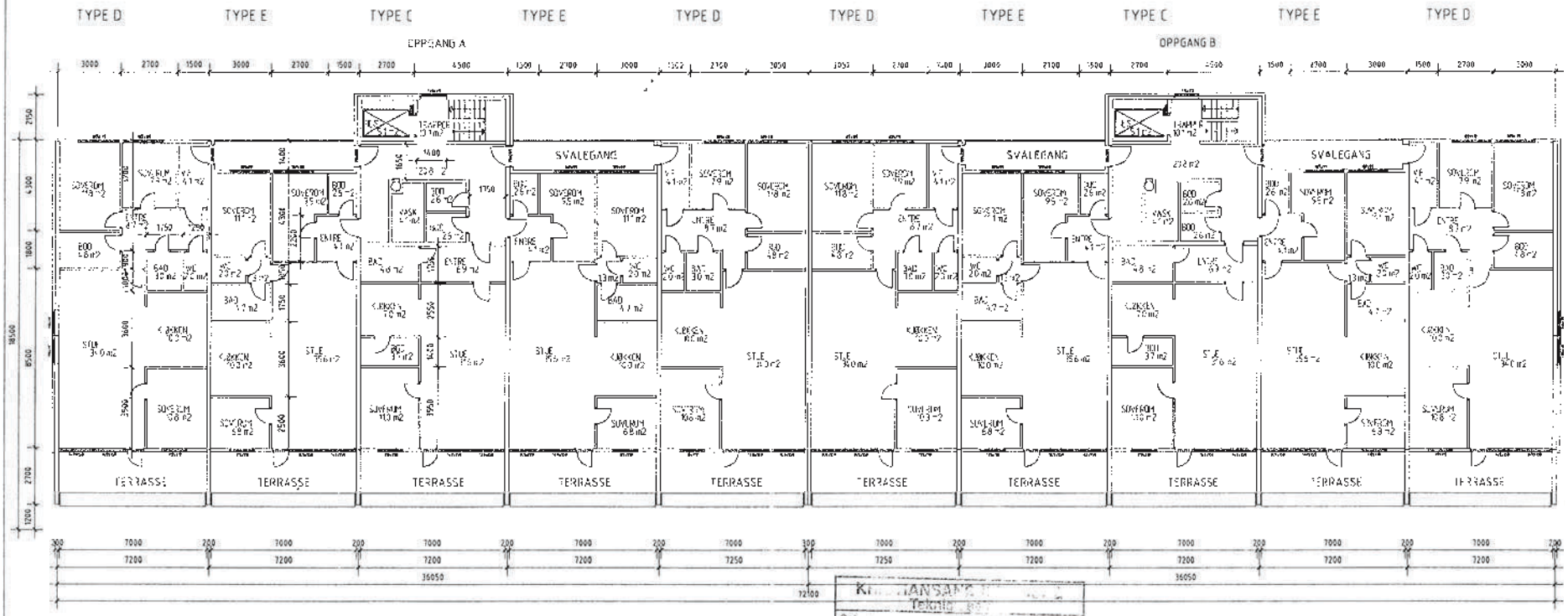
REHABILITERING FASADER BLOKK D
SNITT, GAVLFASADER

MÅLESTOKK 1:200
DATO 05.07.99
TEGNET N.M.H. KONTR.
OPPDRAGSNR. - TEGN. NR. REV.

Arkitektkontoret
DAHL HEIE SVINDLAND AS
ELVEGATA 18 – 4614 KRISTIANSAND TLF 38 12 21 44 – FAX 38 12 21 49

519.D105

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



PLAN 2. ETASJE

09 JULI 1999

REV.	DATO	SIGN	KONTR.	REVISJONEN GJELDER

KOBB
ÅSANE BORETTSLAG

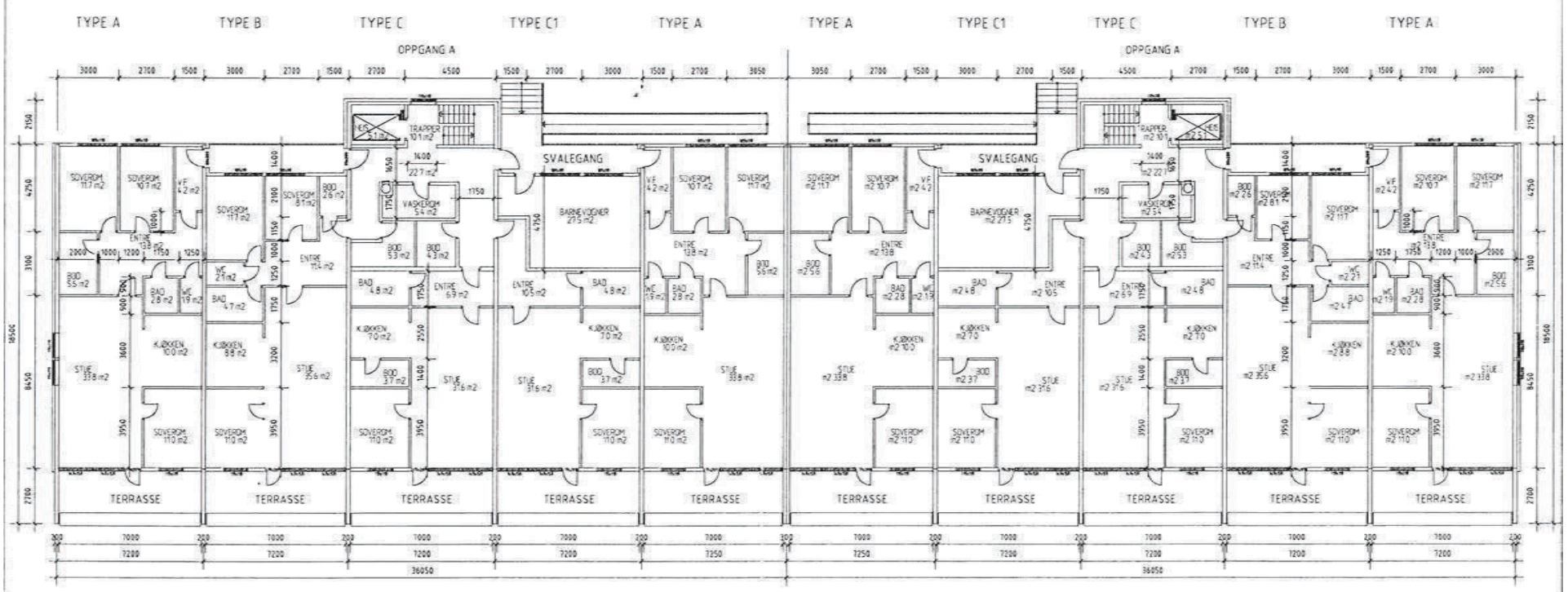
REHABILITERING FASADER BLOKK A
PLAN 2 ETASJE

MÅLESTOKK 1:200
DATO 05.07.99
TEGNET NMH KONTR
OPPDRAGSNR. – TEGN. NR. REV.

Arkitektkontoret
DAHL HEIE SVINDLAND AS
ELVEGATA 18 – 4614 KRISTIANSAND TLF 38 12 21 44 – FAX 38 12 21 49

519.A102

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



PLAN 1 ETASJE

KRISTIANSAND kommune
Saksnr.
Kontorsekstrich
09 JULI 1999
Arkivkode
Innlett av Dok
Journalenhet Plan- og

REV	DATO	SIGN	KONTR.	REVISJONEN GJELDER

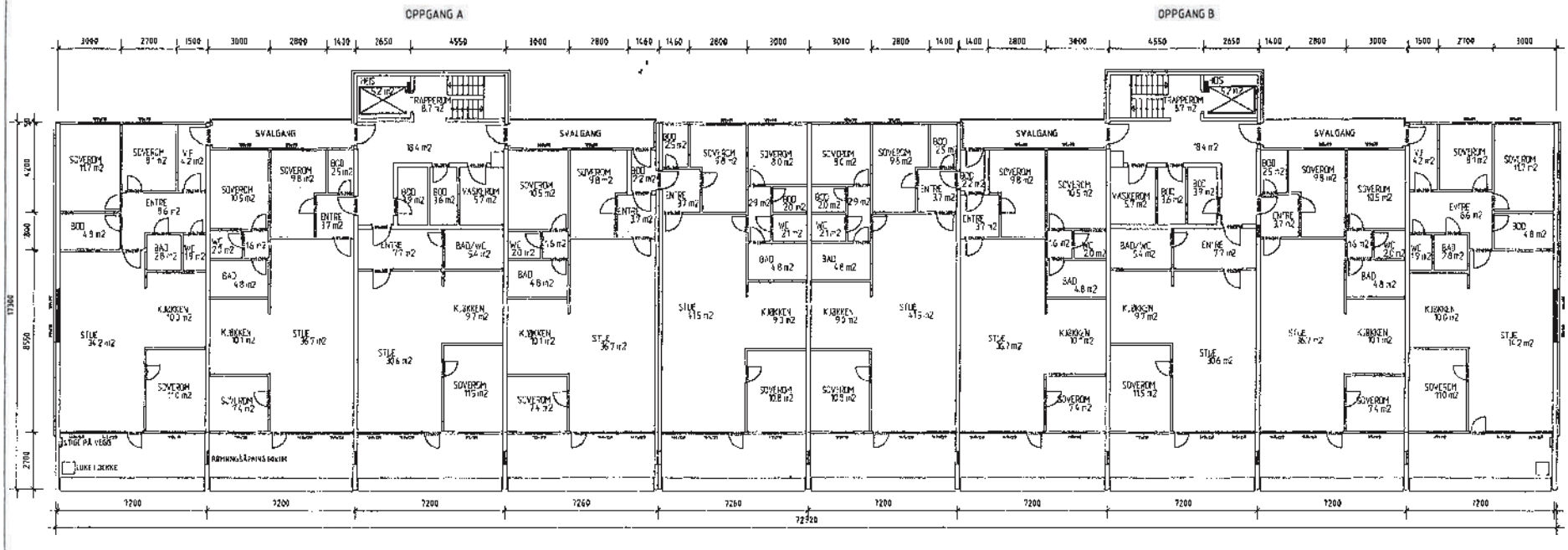
KOBB
ÅSANE BORETTSLAG

REHABILITERING FASADER BLOKK A
PLAN 1 ETASJE

MÅLESTOKK 1:200
DATO 05.07.99
TEGNET NMH KONTR
OPPDRAGSNR TEGN NR 519.A101 REV

Arkitektkontoret
DAHL HEIE SVINDLAND AS
ELVEGATA 18 – 4614 KRISTIANSAND TLF 38 12 21 44 – FAX 38 12 21 49

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



PAN 2. ETASJE

REV.	DATO	SIGN	KONTR.	REVISJONEN GJELDER

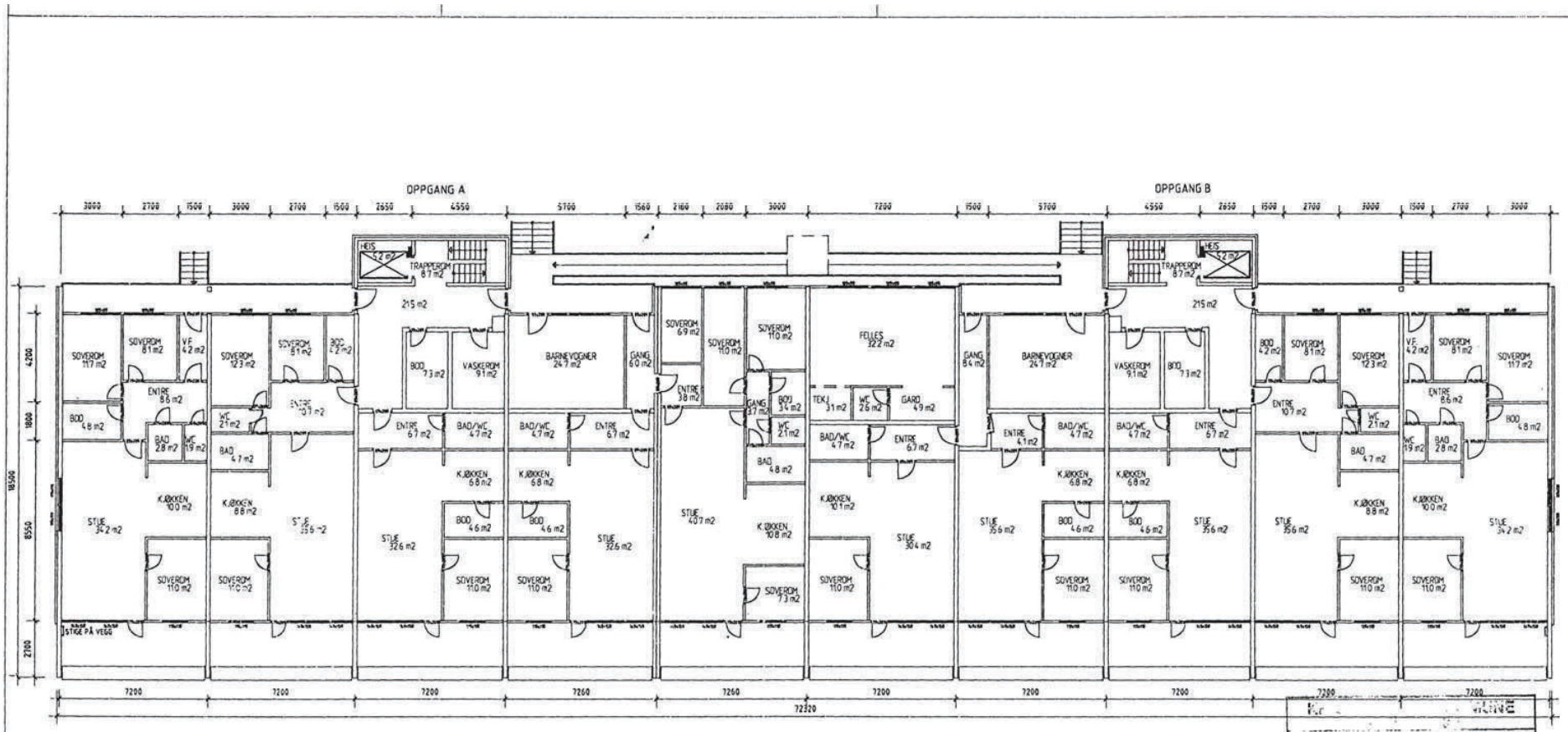
KOBB
ÅSANE BORETTSLAG

REHABILITERING FASADER BLOKK D
PLAN 2. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200
DATO 05.07.99
TEGNET NMH KONTR.
OPPDRAGSNR. - TEGN NR. 519.D102 REV.

Arkitektkontoret
DAHL HEIE SVINDLAND AS
ELVEGATA 18 – 4614 KRISTIANSAND TLF 38 12 21 44 – FAX 38 12 21 49

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



PLAN 1 ETASJE

0 J JULI 1999
...ningsetaten

REV.	DATO	SIGN	KONTR.	REVISJONEN GJELDER

KOBB
ÅSANE BORETTSLAG

REHABILITERING FASADER BLOKK D
PLAN 1 ETASJE

MÅLESTOKK 1:200
DATO 05.07.99
TEGNET NMH KONTR
OPPDRAGSNR - TEGN NR 519.D101 REV

Arkitektkontoret
DAHL HEIE SVINDLAND AS
ELVEGATA 18 – 4614 KRISTIANSAND TLF 38 12 21 44 – FAX 38 12 21 49

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Kjos ringvei 1B

Dato: 27.01.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Matrikkelkart

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008


Faresone grense


Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)


Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende


Bebyggelse og anlegg - nåværende


Blågrønnstruktur - nåværende


LNFR-areal - nåværende


Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende


Farleder - nåværende


Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde


Grense for arealformål

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: temakart

Dato: 27.01.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Løssettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Gnr.: 13 **Bnr.: 1055** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Kjos ringvei 1B

Areal i m2: 42417,2

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m

Dato: 27.01.2026

Sign.: Anita Raustøl



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Kjos ringvei 1B

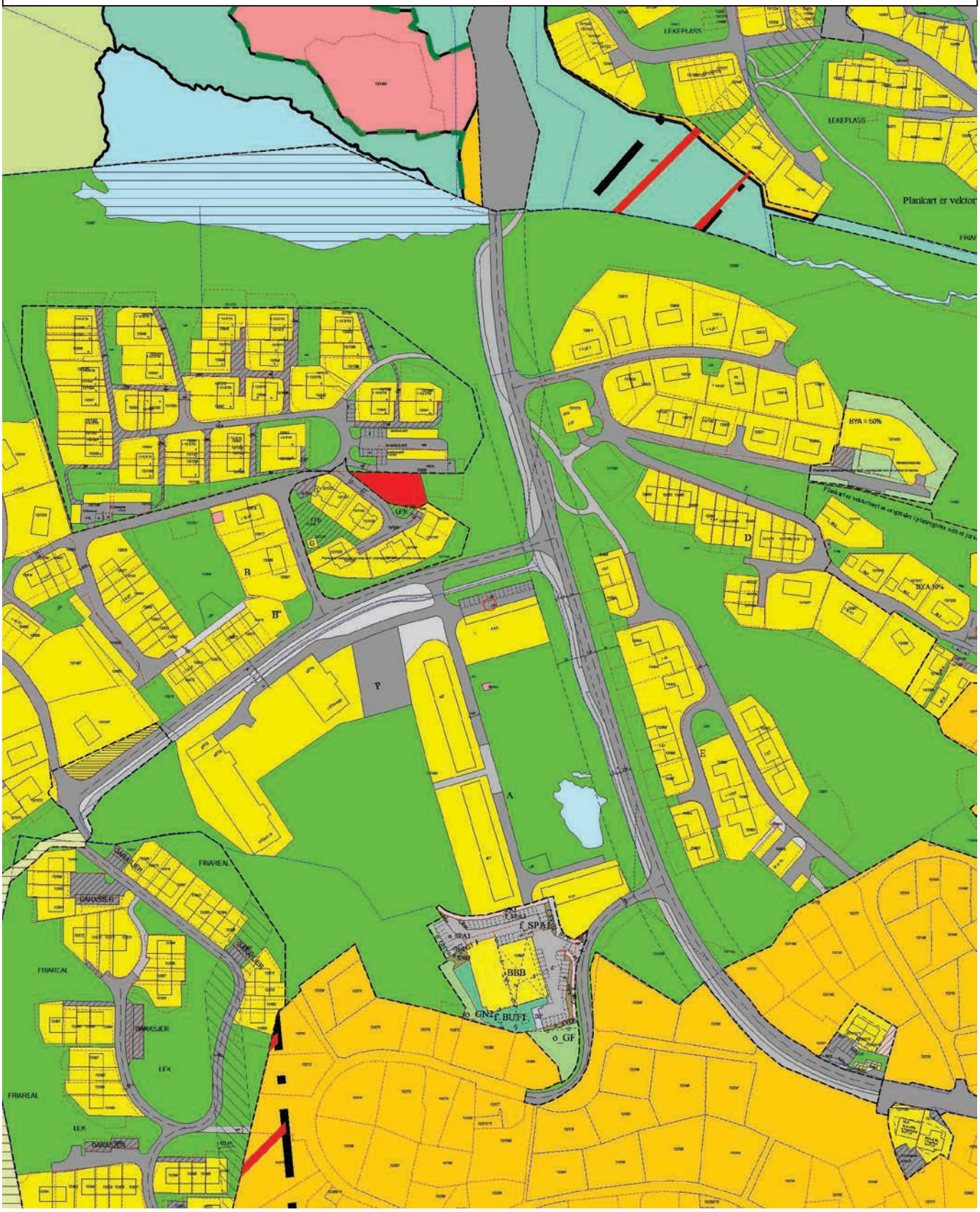
Dato: 27.01.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



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

Reguleringsbestemmelser

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

Stadfestet 12. 06. 1973

---

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

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

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

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

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

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

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

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

Utvendig farger skal godkjennes av bygningsrådet.

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

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

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

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

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


REGULERINGSFORSLAG
SØNDRE HARTVOLL
MÅL 1:1000
REGULERINGSPLAN FOR
NE - GNR. 13 BNR. 1 OG 9
KRISTIANSAND S
TEGNFORKLARING:
RÅDE FOR:
PLANENS BEGRENSNING
REGULERINGSLINJE
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
MRÅDE FOR:
SENTERLINJE REG. VEI
PARKERING
DE FOR:
ER. LEIR., IDRETT, SPORT
M = 1 :1000
OG HARTVOLL ARKITEKTER M.N.A.L.
V BYPLANRÅDET 14.9.72 ENDRET 2.11.73
OFF. ETTERSYN 19.10.72 – 30.10.72
HYLLEVEIEN
A
B
C
D
E
F

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

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 salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner 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, persienner** 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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Budskjema

Eiendom:
Kjos ringvei 1A, 4622 KRISTIANSAND S. Gnr. 13, bnr. 1055, andelsnr. 24 i Åsane Borettslag med orgnr. 955359720 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	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Østre Ringvei 22, 4632 Kristiansand,

38 02 22 22