





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

## Andre Sandvik

**Mobil** 997 10 109

**E-post** andre.sandvik@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.  
934 55 983

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 690 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 100 887,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 792 277,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 011,-  
**Selger:** Fredrik Bull Bringager

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2010  
**BRA-i/BRA Total** 61/66 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 150, bnr. 1291  
**Snr.** 8  
**Andelsnr.:** 44  
**Oppdragsnr.:** 1411260007

# Flott 3-roms leilighet på Bystranda i 5. etasje - Ingen dok.avgift - 2 soverom - Heis i bygget -

Flott og moderne 3-roms leilighet i 5. etasje med attraktiv beliggenhet ved Bystranda. Leiligheten inneholder entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad, bod og to soverom. Bygget har heis, og det er ingen dokumentavgift ved kjøp.

Boligen ligger skjermet og rolig til, med kort avstand til sjøen, grønne parker og flotte uteområder. Området byr på en maritim atmosfære hvor man kan følge livet på sjøen og nyte nærheten til både natur og byliv. I nærområdet finnes et moderne opplevelses- og treningssenter med bademuligheter, spa og treningsfasiliteter, samt flere serveringssteder. Daglige servicetilbud som butikker, apotek og helsetjenester er lett tilgjengelig, og en kort spasertur langs sjøkanten tar deg til populære møteplasser med restauranter og livlig stemning – spesielt i sommermånedene



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 34  |
| Egenerklæring .....     | 50  |
| Nabolagsprofil .....    | 121 |
| Budskjema .....         | 129 |



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 61 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 66 kvm

TBA: 3 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 61 kvm Entré, stue, stue/kjøkken, bad, bod og 2 soverom

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Beliggenhet

Her bor du skjermet og fredelig, godt unna trafikk og byens støy, omgitt av åpne landskap og maritim atmosfære.

Området byr på en helt spesiell stemning året rundt. Fra eiendommen kan du følge livet på sjøen, se båter gli forbi og nyte grønne parker og velstelte uteområder. Når kvelden faller på, skaper opplyste gangveier og nærliggende fasiliteter en lun og stemningsfull ramme. På varme dager fylles området med badeliv og sommerstemning.

Rett i nærheten finner du et moderne opplevelses- og treningssenter med bademuligheter hele året, spa, treningsfasiliteter og flere serveringssteder. Daglige servicetilbud som butikker, apotek og helsetjenester ligger også lett tilgjengelig. En kort spasertur langs sjøkanten tar deg til populære møteplasser med restauranter og livlig atmosfære i sommermånedene, og det finnes også spisested i umiddelbar nærhet.

**Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

**Bygningssakkyndig**

Jatbygg AS

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Utvendig

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør i tre.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av fliser. Rekkverk av glass og metall.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskille er av betongdekke.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Våtrom

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken og spalte for tilluft i vinduene.
- Bygget har sentral oppvarming av varmtvann til gulvvarme og varmtvann.

- I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken og bad.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Lovlighet

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

- Ja. Fra takstrappporten skulle det vært større fall mot sluk, men ingen begrensning for funksjonalitet.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

### **Innhold**

5. etasje: Entré, stue, stue/kjøkken, bad, bod og 2 soverom

### **Standard**

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Se vedlagt tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Bygget har sentral oppvarming av varmtvann til gulvvarme og varmtvann. I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken og bad.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har ikke informert om strømforbruk.

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Borettslaget/Økonomi**

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 3 690 000

### **Omkostninger kjøper**

3 690 000 (Prisantydning)

---

100 887 (Andel av fellesgjeld)

---

3 790 887 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )  
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

1 390 (Omkostninger totalt)  
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 792 277 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 801 177 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 803 977 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 12127770067, Den Norske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.03.2026: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 130

Saldo per 09.03.2026: 12 397 180

Andel av saldo: 0

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 392 587

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 319 039

Ordinært gjeldsbrevlån fra 2012

Lånummer: 12127770059, Den Norske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.03.2026: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 130

Saldo per 09.03.2026: 25 221 667

Andel av saldo: 0

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 891 413

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 724 703



Lånenummer: 16368601350, Den Norske Bank  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 09.03.2026: 4.89% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 117  
Saldo per 09.03.2026: 13 826 457  
Andel av saldo: 100 887  
Første termin/første avdrag: 26.03.2025 ( siste termin 26.03.2055 )  
Fasasde rehabilitering 2024

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

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatt og kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen 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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.  
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## **Boenheten**

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader  
Driftskostnader: 2 808 kr

Renter – rehabiliteringslån: 406 kr  
Avdrag – rehabiliteringslån: 131 kr  
Vedlikeholdsfond 128 kr

Tilleggsytelser  
Dugnadssbidrag: 100 kr  
Energiserviceavtale (målerdata – Techem): 100 kr  
TV og internett (Telia): 338 kr

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 011

**Andel Fellesgjeld**

Kr 100 887

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

09.03.2026

**Andel fellesformue**

Kr 13 548

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Bystranda Aveny Borettslag

**Organisasjonsnummer**

988614637

**Andelsnummer**

44

**Forkjøpsrett**

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

**Regnskap/budsjett**

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

De hvite fasadene mot atriets ble i perioden 01.06.24 til 20.12.24 revet og erstattet med

Steni-plank og aluminiumsspiler. Backe Sør AS har vært hovedentreprenør for prosjektet. Det er byttet store arealer med gips, og hele den hvite fasaden har fått ny vindsperre(duk). Det er bygget opp helt nytt underlag for kledningen med bedre lufting og bedre fuktsikring, og det er montert nye beslag på hele den hvite fasaden Samtidig som byttet av kledningen foregikk ble alle lamper og stikk-kontakter på samtlige terrasser og i fellesarealene byttet til nye LED-lamper med UV-sensor, og doble stikkkontakter. Det er byttet totalt ca 290 lamper.

Vi har installert et renseanlegg for forbruksvannet slik at vi unngår legionellabakterier. Apurgo AS har vært leverandøren, Flow AS rørentreprenør for arbeidet. Pga renseprosessen er temperaturen på forbruksvannet senker for å spare energikostnader. Samme leverandør og rørentreprenør har også installert renseutstyr på selve fjernvarmeanlegget. I forbindelse med denne installasjonen foretok vi hovedservice på fjernvarmeanlegget. Måleutstyr for å måle energibruk forbruksvann og fjernvarme er ved overgangen til nytt år bestilt og vil bli idriftsatt i løpet av 1.kvartal 2025. Styret søkte og fikk tilskudd på kr 20 000,- fra fra SØBO's miljøfond for disse installasjonene.

Vinteren 2024 gjennomførte styret en energianalyse i regi av Rådgivende ingeniør Løining AS og Avitell AS. Vi søkte og fikk 50% støtte til kostnadene fra Enova. I tillegg fikk borettslaget 10% i tillegg for dugnadsarbeidet styret utførte med analysen. I august 2024 ble det installert nytt låsesystem for hele «skallet» til borettslaget. Vårt nøkkelsystem var gammelt, nøkler var på avveier og det var på tide å fornye og forbedre sikkerheten. Flere beboere har supplert egne dører med det nye systemet.

Mange glass på terrassene har vært punkterte, og styret startet høsten 2024 arbeidet med å bytte alle punkterte glass. Noen var reklamasjon fra tidligere bytter, andre betales av borettslaget. Samtidig som byttene gjøres har styret valgt å bytte aluminiumslistene som holder glassene. Dette for å unngå punktering på nye glass. De nye listene har pakning og drenering, noe vi håper vi bedre situasjonen med fukt som blir liggende i bunnen av glassene. Det er GBS Produkter AS som foretar glass og listebyttet.

Høsten 2024 sluttet porttelefonanlegget i oppgang Tangen 42 å fungere. Det ble byttet til et nytt anlegg tilsvarende det som er montert i oppgang Tangen 20, og som vil være standarden vi velger når andre må byttes. Sent på høsten 2024 fikk vi samme problem med anlegget i Blokkhusgata 10 og dette ble byttet like før jul 2024. Bravida AS er leverandør av porttelefonanlegget. Nytt led-lys i hele parkeringshuset, inkl sykkelboden, søppelrom og vaktmesterlageret ble montert sommeren 2024. For denne installasjonen fikk kr 50 000,- i tilskudd fra fra SØBO's miljøfond.

Her valgte styret å kjøpe lamper direkte, og engasjere entreprenør kun til installasjonen. Denne løsningen gav en besparelse på kr 450 000,- i forhold til de

tilbudene vi hadde mottatt på denne jobben. Ny kledning på 2 heishus og viftehusene på B-blokka ble utført sommeren 2024. Rivingen ble gjort på dugnad. Arbeidet med å reetablere kledningen ble utført av vår vaktmester Geir Mørkestøl.

På grunn av bortfall av 2G måtte vi bytte til ny 4G kommunikasjon på alle 7 heisene. Dette arbeidet ble gjort sommeren/høsten 2024.

Vinteren 2023/2024 stod det permanent noen cm vann i deler av parkeringskjelleren under A-blokka. Arbeidet med å drenere bort vannet ble gjennomført høsten 2024 med et særdeles vellykket resultat. Vi må vurdere tilsvarende løsninger flere steder i parkeringskjelleren om klimautfordringene fortsetter slik det nå ser ut. Våren 2024 ble kjøreporten ødelagt av en påkjørsel, og den ble byttet sommeren 2024. I forbindelse med byttet oppgraderte styret kommunikasjonen med porten slik at den nå kan åpnes ved hjelp av telefon i tillegg til portåpner. Sammen med Bystranda Ytterst og Bystranda Blå har vi byttet administrasjonssystem for lading til Wattif. Byttet betyr at hver nå kan velge gunstigste tidspunkt og pris når bilen skal lades. Løsningen ble satt i drift 1.desember 2024. Styret forhandlet høsten 2024 ny vaktmesteravtale med Geir Mørkestøl som trådte i kraft med virkning fra 01.01.25

Styret reforhandlet matteavtalen høsten 2024. Den gamle matteavtalen var dyr og styret har derfor valgt en løsning med standard matter. Dette gir oss en årlig besparelse på ca kr 50 000,- i forhold til gammel avtale. I forbindelse med fasadebyttet og diverse lekkasjer som har vært i 2024 oppdaget vi flere råtne dører og vindu. Dette ble bestilt høsten 2024, og vil bli byttet i 1 halvdel 2025. Det har vært mange forsikringssaker i 2024, og de fleste har kommet som følge av lekkasjer. Enten som følge av punktert membran, eller som følge av lekkasjer fra vasker, vaskemaskiner, vannautomater ol. Det er store felles kostnader knyttet til slike forsikringssaker da det er borettslaget som må betale for utbedringen av lekkasjen. Forsikringsselskapet dekker kun følgeskadene. I forbindelse med skadene har vi montert ekstra sikring på mange av de utsatte punktene, som nye eller forsterkede beslag. Arbeidet med å forbedre bygnings-skallet mot lekkasjer vil være en prioritert oppgave de neste årene.

#### Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

##### Dører og vinduer:

Det er bestilt nye dører til terrassene, og det er også bestilt vinduer og dører som må byttes i løpet av første halvår 2025.

##### Felles takterrasser:

Takterrassen på B-blokka vil bli prioritert oppgradert i 2025. Terrassen på C-blokka vil bli vedlikeholdt blant annet ved at vaktmester bytter nødvendige stendere og terrassebord.

Fellesområdene utvendig:

Lekeplassen i atriet, som vi har fått kommunal godkjenning for å fjerne vil bli gjort om til sosialt område for beboerne så fort vi finner midler for en slik endring og oppgradering.

Søppelsortering:

Styrets arbeider med å redusere rennovasjonskostnadene. Vi er i dialog med kommunen og Renovasjon Sør om å få etablert et utvendig søppelsorteringsanlegg. Det vil redusere våre rennovasjonskostnader kraftig, og samtidig frigjøre et stort innvendig areal til annen felles bruk.

Adgangsløsning/porttelefoner:

Det er nå montert nye porttelefoner i Tangen 20, Tangen 42 og Blokkhusgata 10. Porttelefonanlegg Blokkhusgata 12, Tangen 16, 26, 32 vil bli prioritert med ett nytt anlegg pr år. Først i køen står oppgang Tangen 32.

Brannsikkerhet:

Brannalarmanlegget er budsjettert oppgradert og dette arbeidet planlegges utført våren 2025.

Led-lys med bevegelses-sensorer i oppgangene:

Led-lys oppganger, Blokkhusgata 10, Tangen 16, 20, 26, 32 og 42 er blant prosjektene som vil bli prioritert så fort vi finner midler til tiltaket. Pris pr oppgang er ca kr 100 000,-

Inngangspartier:

Støpe og fuge heller i tunnelene og gjennomganger er ønsket av flere beboere, og er satt inn på styrets liste over fremtidige oppgaver som får prioritet om vi finner midler.

Vedlikehold utvendig og innvendig:

Å male i fellesområdene utvendig og innvendig er en løpende vedlikeholdsoppgave som prioriteres årlig med utgangspunkt i budsjetterte midler. Samme gjelder vedlikehold av sort fasadekledning.

Taktekking:

Vi har en avtale med Sørlandstak om en årlig vurdering av taktekkingen på alle 3 byggene, og vår leverandør utfører fortløpende vedlikehold når dette er nødvendig.



Sikkerhet:

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

Ventilasjon:

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

### **Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidpunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påregnes.

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

Bosør AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 150, bruksnummer 1291, seksjonsnummer 8 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 44 i Bystranda Aveny Borettslag med orgnr. 988614637

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4204/150/1291/8:

09.10.1943 - Dokumentnr: 901404 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

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

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1948 - Dokumentnr: 923 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. brakke

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

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1957 - Dokumentnr: 3591 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1959 - Dokumentnr: 4401 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. plassering

av bygning og vinduer

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

Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1961 - Dokumentnr: 4246 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. båtskur

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

Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1961 - Dokumentnr: 4589 - Best. om båt/bryggeplass

Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje

Med flere bestemmelser

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

Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1961 - Dokumentnr: 4598 - Best. om båt/bryggeplass

Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje

Med flere bestemmelser

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

Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2008 - Dokumentnr: 249925 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

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

Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2008 - Dokumentnr: 544301 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 14854/15667

01.01.2020 - Dokumentnr: 413981 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:1291 Snr:8

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 22.11.2010. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

22.11.2010.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/ forretning/ kontor. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at det pågår en del utbygging i området. Tangen Terrasse og Tangen Fyr ferdigstilles i 2026.

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.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelse entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Boligoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Boligoppføringsloven kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf  
3 700 Kommunale opplysninger  
8 990 Markedspakke - januar kampanje 16990  
9 990 Oppgjørshonorar  
0 Opplysninger fra forretningsfører, belastes selger, beløp ikke mottatt  
1 990 Styling  
1 990 Styling  
19 990 Tilretteleggingsgebyr  
1 990 Visninger per stk.  
0 Eierskiftegebyr, belastes selger, beløp ikke mottatt  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 102 540

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Andre Sandvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF  
andre.sandvik@aktiv.no  
Tlf: 997 10 109

**Ansvarlig megler bistås av**

Andre Sandvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF  
andre.sandvik@aktiv.no  
Tlf: 997 10 109

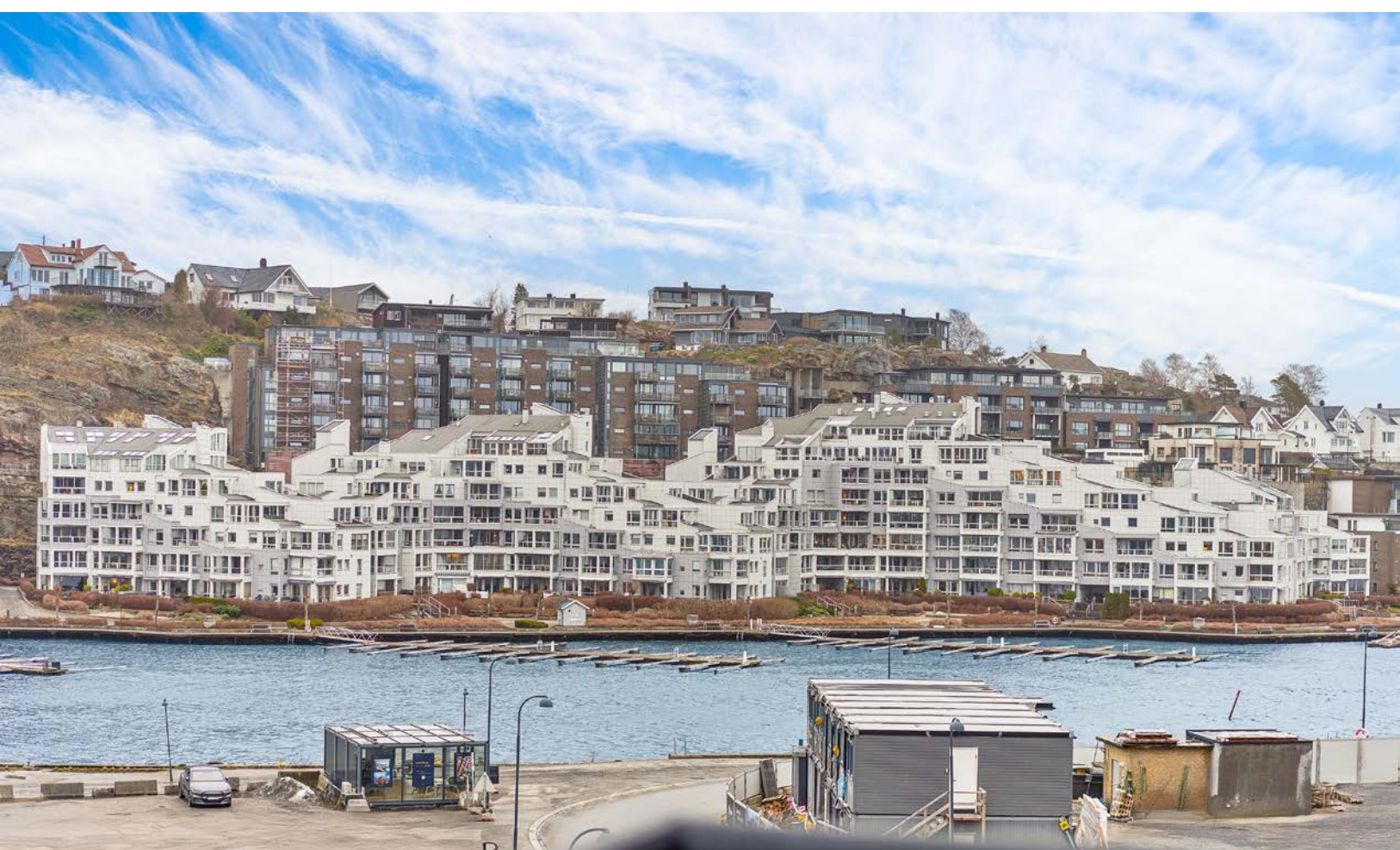
**Oppdragstaker**

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162  
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

**Salgsoppgavedato**

13.03.2026



















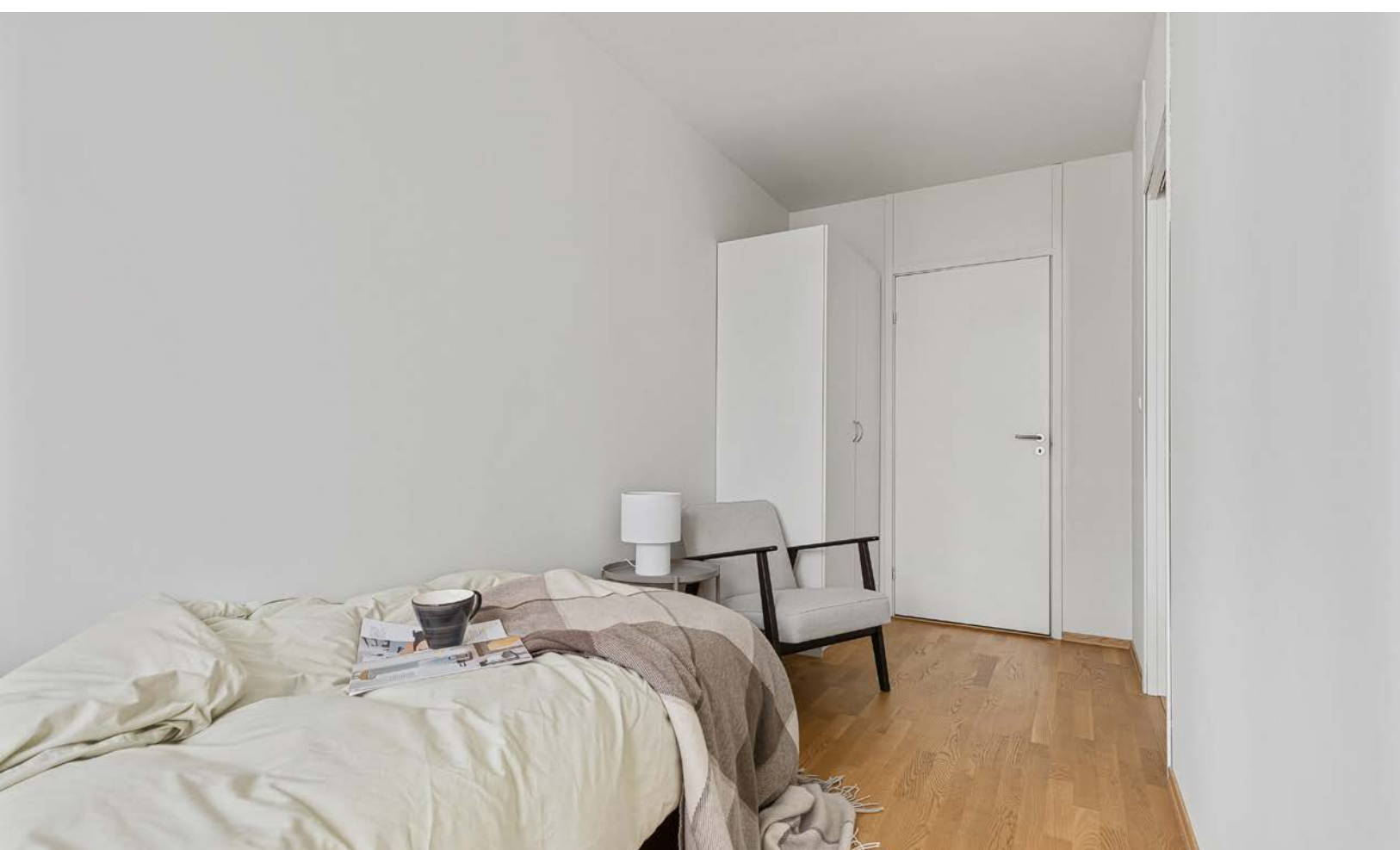








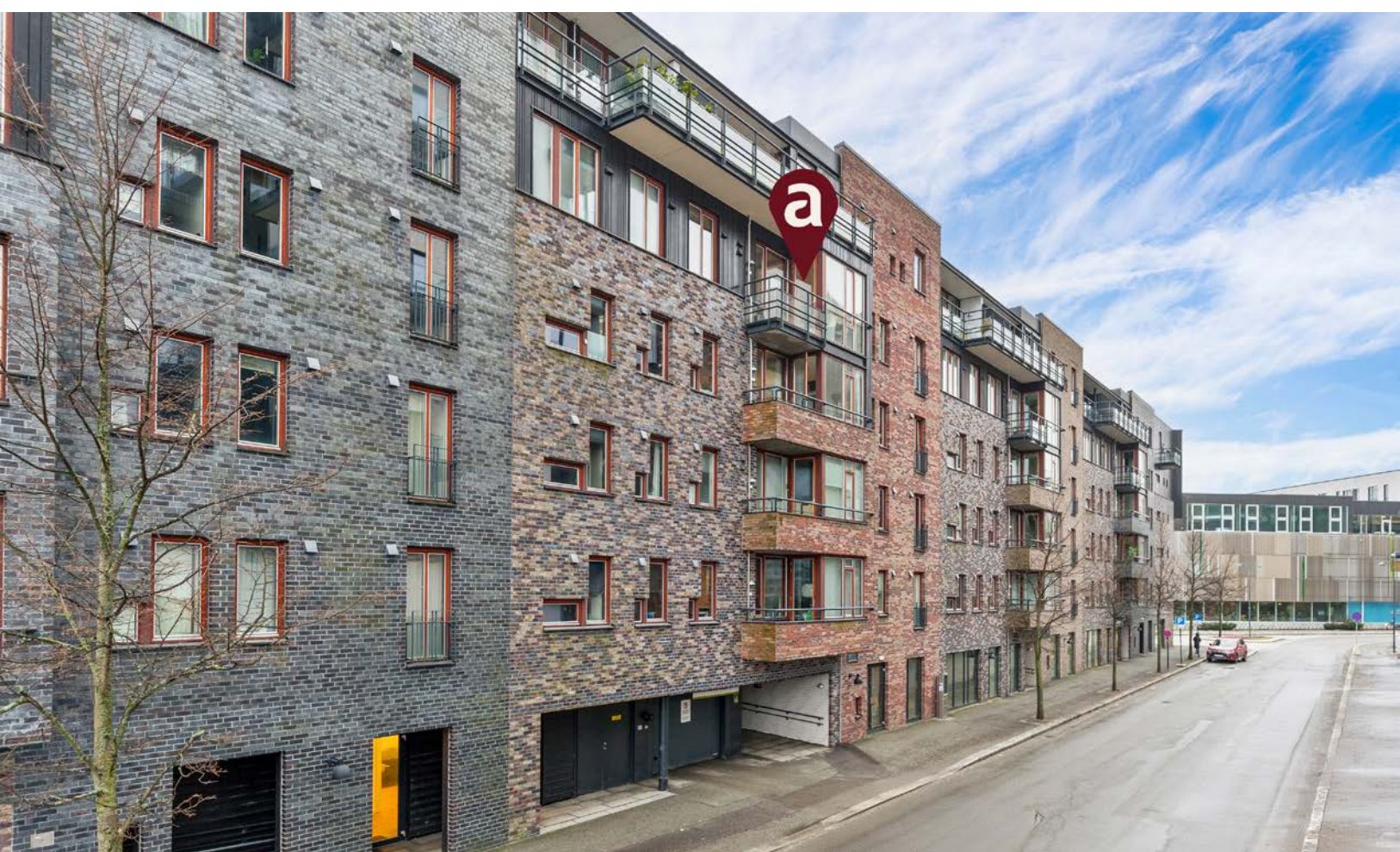








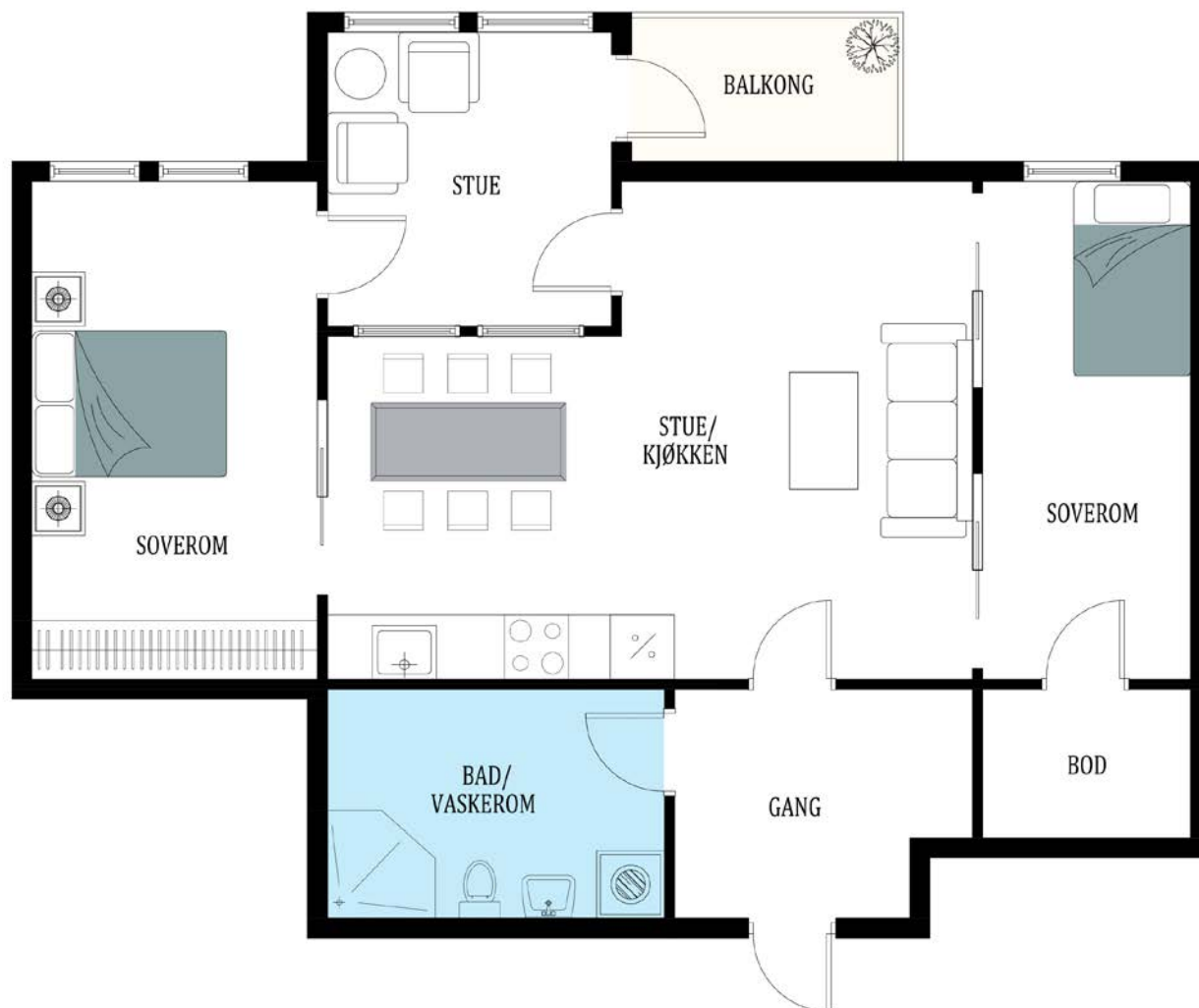












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Tangen 26, 4608 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 150, bnr. 1291



Andelsnummer 44

**Sum areal alle bygg: BRA: 66 m<sup>2</sup> BRA-i: 61 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 20924-2778

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: WO1860

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## JATBygg AS

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

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

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



### Rapportansvarlig

*Jan Arild Tallaksen*

Jan Arild Tallaksen  
Uavhengig Takstingeniør  
jan@jatbygg.no  
957 59 081





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør i tre.  
Veranda med utgang fra stue. Dekke av fliser. Rekkverk av glass og metall.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskille er av betongdekke.  
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.  
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.  
Det er avløpsrør av plast.  
Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken og spalte for tilluft i vinduene.  
Bygget har sentral oppvarming av varmtvann til gulvvarme og varmtvann.  
I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken og bad.  
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

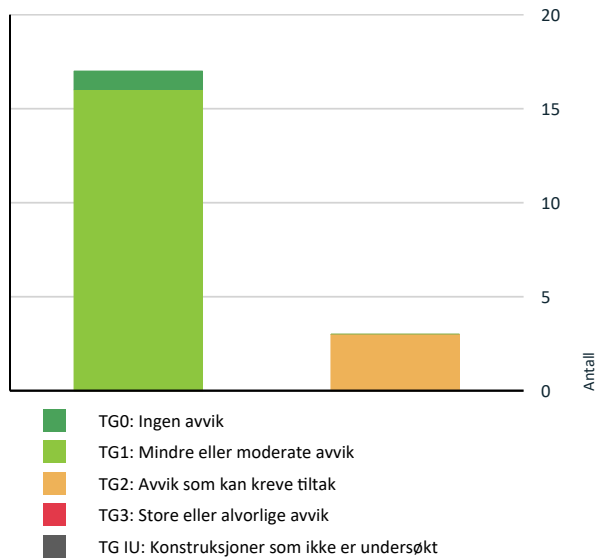
### Boligbygg med flere boenheter

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



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 9.3.2026 Klokka 09.00

Det var skyer og 2 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon  $\pm 0,3$  mm/m\*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Brann tekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført

fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

## Oppsummering av avvik

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2008

### Kommentar

Ferdigattest gitt i 2010

### Anvendelse

Borettslagsleilighet (i blokk)

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.  
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør i tre.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue. Dekke av fliser. Rekkverk av glass og metall.

### TG 1 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.

I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

## INNVEDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

# Tilstandsrapport

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

Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard,  $\pm 5$  mm over en avstand mindre enn 2 meter og  $\pm 7$  mm gjennom hele rommet.

## 🕒 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

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

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### ETASJE > BAD

## 🕒 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

### ETASJE > BAD

## 🕒 TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 20 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

### Konsekvens:

Våtrom uten oppkant ved dør og med utilstrekkelig fall til sluk har økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende rom og bygningskonstruksjoner.

### Tiltak:

Ved eventuell renovering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fall mot sluk samt tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.





# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

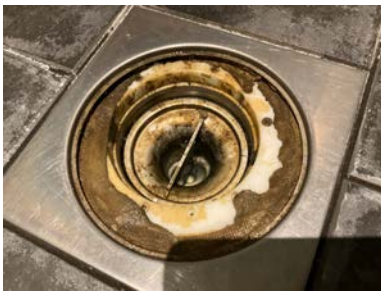
Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befarings. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier. Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid. Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv, deler av dette området er dekket av fliselim og fugemasse og er ikke tilgjengelig for kontroll. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fuger, slukovergang og gjennomføringer. Ved fremtidig oppussing bør full utskifting av membran og sluk vurderes.



## ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## ETASJE > BAD

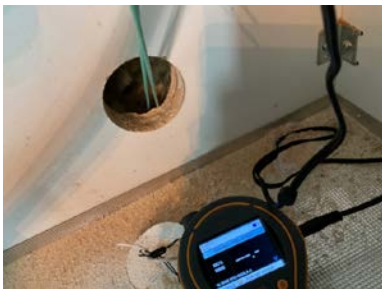
### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skap på kjøkkenet måling utført på platene i vegg. Fuktvotemåling

# Tilstandsrapport

(vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken og spalte for tilluft i vinduene.

## Varmesentral

### Beskrivelse

Bygget har sentral oppvarming av varmtvann til gulvvarme og varmtvann.  
Anlegget er plassert i fellesareal og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i synlige deler av anlegget, anlegget som helhet er ikke funksjonstestet.  
Årlig kontroll av denne typen anlegg anbefales.  
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen negative funn i leiligheten.

## Vannbåren varme

### Beskrivelse

I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken og bad.  
Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i koblinger på synlige deler. Ventiler er ikke funksjonstestet, årlig kontroll av denne typen anlegg må forventes.

## 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i boden.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2008 Anlegget er fra byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Nei**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.**

**Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.**

## Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget. Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll.

Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.

En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget:

Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer.

Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann.

En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.





# 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

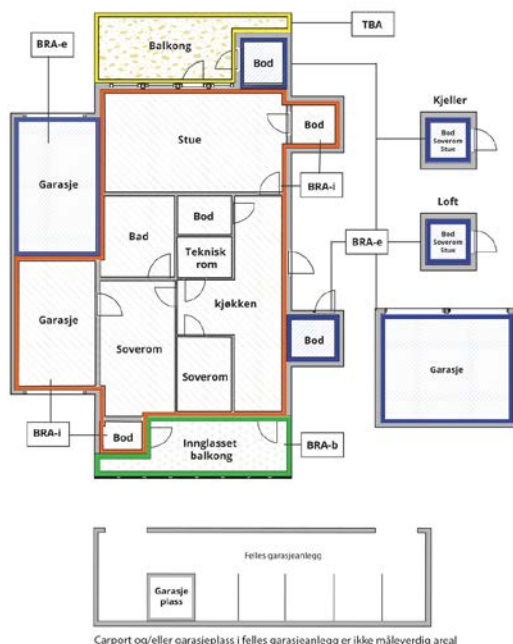
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 61                            |                             |                            | 61  | 3                               |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>61</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>3</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>66</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i)                                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje  | Soverom 1, soverom 2, bad, bod, entré, stue, stue/kjøkken |                             |                            |
| Kjeller |                                                           | Bod                         |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 09.3.2026 | Jan Arild Tallaksen | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|-------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 150  | 1291 |      | 0    | 5604.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Tangen 26

#### Hjemmelshaver

### Andelsobjekt

| Boligselskap                   | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|--------------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /BYSTRANDA AVENY<br>BORETTSLAG | 988614637 |           |                  | Bringager Fredrik Bull    |

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

44

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 11.03.2026 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Ordrebekreftelse | 08.03.2026 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Byggesak         | 10.03.2026 |           | Gjennomgått | 52    | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
|---------|------------|-----------|

1 12.03.2026

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.





# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Fredrik Bull Bringager

---

## Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tangen 26

4608 Kristiansand S

4204-150/1291/0/8



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Fra takstrapporten skulle det vært større fall mot sluk, men ingen begrensning for funksjonalitet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---





## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 09.03.26 Side 1 av 2

|                              |                        |                        |                   |            |
|------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Bystranda Aveny Borettslag   | V <sup>3</sup> r ref.: | 466/44                 | Fjdselsdato eier: | 09.05.1997 |
| Tangen 26                    | Type:                  | Borettslag             |                   |            |
| 4608 KRISTIANSAND            | Eiere:                 | Fredrik Bull Bringager |                   |            |
| Organisasjonsnr: 988 614 637 | Andelsnr:              | 44                     |                   |            |

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 4 011

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                  |                                                   |        |
|------------------|---------------------------------------------------|--------|
| Felleskostnader: | Driftskostnader                                   | 2 808  |
|                  | Renter rehab. l <sup>3</sup> n                    | 406    |
|                  | Renter fellesl <sup>3</sup> n                     | 2 912  |
|                  | Avdrag fellesl <sup>3</sup> n                     | -817   |
|                  | Vedlikeholdsfond                                  | 128    |
|                  | Renter fellesl <sup>3</sup> n                     | -1 283 |
|                  | Avdrag rehab.l <sup>3</sup> n                     | 131    |
|                  | Avdrag fellesl <sup>3</sup> n                     | 1 856  |
|                  | Avdrag fellesl <sup>3</sup> n                     | 817    |
|                  | Renter fellesl <sup>3</sup> n                     | -2 912 |
|                  | Avdrag fellesl <sup>3</sup> n                     | -1 856 |
|                  | Renter fellesl <sup>3</sup> n                     | 1 283  |
| Tilleggsytelser: | Dugnadsbidrag                                     | 100    |
|                  | Energiserviceavtale m <sup>3</sup> lerdato Techem | 100    |
|                  | Telia Tv/Internett                                | 338    |

### 3: Fellesgjeld

|                                         |                |                                     |            |
|-----------------------------------------|----------------|-------------------------------------|------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n): | 100 887        | Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:   | 100 887    |
| Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:        | 250 185 142,69 | Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: | 51 445 303 |

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 12127770067, Den Norske BankSerie l<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 09.03.2026: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 130

Saldo per 09.03.2026: 12 397 180

Andel av saldo: 0

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

Opprinnelig innfrielse l<sup>3</sup> n (IN): 392 587

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 319 039

Ordinært gjeldsbrev l<sup>3</sup> n fra 2012L<sup>3</sup> nenummer: 12127770059, Den Norske BankSerie l<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 09.03.2026: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 130

Saldo per 09.03.2026: 25 221 667

Andel av saldo: 0

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

Opprinnelig innfrielse l<sup>3</sup> n (IN): 891 413

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 724 703

L<sup>3</sup> nenummer: 16368601350, Den Norske BankAnnuitets l<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 09.03.2026: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117

Saldo per 09.03.2026: 13 826 457

Andel av saldo: 100 887

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 09.03.26 Side 2 av 2

|                            |                        |                        |                   |            |
|----------------------------|------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Bystranda Aveny Borettslag | V <sup>3</sup> r ref.: | 466/44                 | Fjdselsdato eier: | 09.05.1997 |
| Tangen 26                  | Type:                  | Borettslag             |                   |            |
| 4608 KRISTIANSAND          | Eiere:                 | Fredrik Bull Bringager |                   |            |
| Organisasjonsnr:           | 988 614 637            |                        |                   |            |

### 3: Fellesgjeld

Fjrst termin/fjrst avdrag: 26.03.2025 ( siste termin 26.03.2055 )  
Fasasde rehabilitering 2024

Brl. har IN avtale p<sup>3</sup> andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig <sup>3</sup> innbetale.

### 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gunnar Slotta

Adresse: Tangen 22, 1.etg.

Postnr/-sted: 4608 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 90156989

E-post: bystrandaaveny@sobopost.no

Webside: bystrandaaveny.no

### 5: Restanse felleskostnader pr. 09.03.2026

|                                |   |              |   |
|--------------------------------|---|--------------|---|
| Utest <sup>3</sup> ende saldo: | 0 |              |   |
| Felleskostnader:               | 0 | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:                         | 0 | Forskudd:    | 0 |
| Rente:                         | 0 | Overdekning: | 0 |

### 6: Ligning - 2025

|               |        |           |         |                  |     |
|---------------|--------|-----------|---------|------------------|-----|
|               |        | Gjeld:    | 100 887 | Andre inntekter: | 677 |
| Annen formue: | 13 548 | Utgifter: | 5 346   |                  |     |

### 7: P<sup>3</sup> lydende

|                         |    |                       |         |
|-------------------------|----|-----------------------|---------|
| P <sup>3</sup> lydende: |    | Opprinnelig innskudd: | 856 000 |
| Andelsnr:               | 44 | Partialobligasjonsnr: | 00044   |

### 8: Bygning/eiendom

G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 150/1291

Feste/eiet tomt: Eiet

### 9: Forsikring

|              |                       |           |          |
|--------------|-----------------------|-----------|----------|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring | Polisenr: | 94660938 |
|--------------|-----------------------|-----------|----------|

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

**HUSORDENSREGLER**  
**FOR**  
**BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG**

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

**1. Borettslagets eiendom**

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

**2. Dugnad**

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

**3. Renovasjon og søppel**

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

Merknad:

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

**4. Parkering i felles garasjeanlegg**

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

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



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

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

## **5. Husdyr**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

## **6. Fellesarealer**

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

## **7. Bruk av fellesareal med eksklusiv råderett**

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

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

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

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

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

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

Følgende retningslinjer gjelder for fargevalg:

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

## **8. Synlige gjenstander**

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

## **9. Bruksoverlating**

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

Bruksoverlating er tillatt innenfor borettslagslovens bestemmelser.

## **10. Aktiviteter og støynivå**

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

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

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

- søndager og helligdager er det ikke tillatt.

#### **11.Overtredelse av fastsatte boregler**

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

## **Vedtekter**

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

### **1. Generelt**

#### **1.1 Formål**

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

#### **1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2.1 Andeler og andelseiere**

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

#### **2.2 Sameie i andel**

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

#### **2.3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier**

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



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

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

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

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

### **3 Forkjøpsrett**

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

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

#### **4.1 Boretten**

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

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

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

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

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

#### **4.2 Bruksoverlating**

##### **1. Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

## 2. Søknad om bruksoverlating

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

Søknaden skal innholde følgende:

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

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

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

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

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

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

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

### c. Endringer i bruksoverlatingsforhold

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

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

#### d. Leietakers plikter

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

#### e. Andelseiers plikter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4 Hver andel kan maksimalt eie 2 parkeringsplasser.

4.5 Hver andel kan maksimalt eie 2 boder.

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

## **5. Vedlikehold**

### **5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikter**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikter

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

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

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

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



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

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

### 5.3 Oversikt over ansvar ved skader/feil

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

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

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

#### 5.4 Ufaglært enkelt vedlikehold av fellesarealer

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

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

### 6. Pålegg om salg og fravikelse.

#### 1. Mislighold

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

#### 2. Pålegg om salg

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

#### 3. Fravikelse

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8.1 Styret**

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

### **8.2 Styrets oppgaver**

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

### **8.3 Styrets vedtak**

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

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

#### 8.3.1. Styrets sanksjonsadgang.

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

#### 8.4 Representasjon og fullmakt

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

#### 8.5 Oppgaver i sameiet Bystranda aveny

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### 9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### 9.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

#### 9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

2. Generalforsamlingen skal innkalles av styret med et varsel som skal være på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen kan gjøres skriftlig, via infokanal på borettslagets kabel tv eller utlagt som dokumenter på borettslagets hjemmeside og ved oppslag.

Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfelles skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

#### 9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- godkjenning av årsberetning fra styret,
- godkjenning av årsregnskap,
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer,
- valg av valgkomité. Valgkomitéen skal bestå av totalt 3 representanter, fortrinnsvis en fra A-, en fra B- og en fra C-blokken.
- eventuelt valg av revisor,
- fastsetting av total godtgjørelse til styret og fordeling av honoraret til styremedlemmene og varamedlem,
- andre saker som er nevnt i innkallingen.

#### 9.5 Møteledelse og protokoll

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

#### 9.6 Stemmerett og fullmakt

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

#### 9.7 Vedtak på generalforsamlingen

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



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

3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10.1 Inhabilitet**

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

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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

### **11.2 Forholdet til borettslagsloven**

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

# **Innkalling til ordinær generalforsamling i BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG**

Tirsdag 13.05.2025 Kl: 18:00  
Scandic Bystranda Hotell

## **1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av protokollfører**

**1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder**

**1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter**

**1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden**

**Forslag til vedtak:** Innkalling og dagsorden ble godkjent

## **2. Årsmelding**

**Forslag til vedtak:** Styrets årsmelding ble tatt til orientering

## **3. Regnskap og budsjett**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

## **4. Saker innmeldt fra eierne**

Ingen saker innmeldt fra eierne.

## **5. Saker fra styret**

### **5.1 Forslag til vedtektsendring**

Styret har forslag om endringer av vedtektenes §4, pkt 4.3, retningslinjer for felles garasjeanlegg, §5, Vedlikehold og vedlikeholdsplikter pkt 5.1-2 og pkt 5.1-7. Det er i tillegg foreslått tilleggspunkt 5.1-10 og 5.1-11.

Tekstene i vedtekter er merket med fargekode for hva som skal tilføyes, alternativt slettes.

Rødt: Tilføyes

Grønt: Slettes

**Forslag til vedtak:** Endringene i vedtektene vedtas.

## 5.2 Forslag til endring av husordensregler

For husordensreglene(tidligere boregler) foreslår styret endringer/tillegg for pkt 4, Parkering i felles garasjeanlegg, endringer/tillegg for pkt 5, Husdyr, endringer /tillegg for pkt 6, Fellesarealer.

Tekstene i husordensreglene er merket med fargekode for hva som skal tilføyes, alternativt slettes.

Rødt: Tilføres

Grønt: Slettes

**Forslag til vedtak:** Endringene i husordensreglene vedtas.

## 5.3 Utrede fremtidige muligheter og bruk av takterrassen B-blokka

Takterrassen på B-blokka er under rehabilitering, og om vi rekker det før sommeren vil vi ferdigstille den delen av terrassen som vender mot Bystranda fra heishuset Blokkhusgata 12. I tillegg er planen å gjøre deler av arealet mellom de to heishusene om til et rekreasjons/solområde. Disse to delprosjektene er finansiert gjennom låneopptaket som ble gjort i 2024.

Styret ber om fullmakt for å lage et mulighetsstudie for de gjenstående arealene av takterrassen.

Hvilke muligheter finnes, hvilke begrensninger setter reguleringsbestemmelsene, og til hvilken kostnad kan alternative løsninger gjennomføres.

Av innspill styret har mottatt kan nevnes forslag om fellesrom, utvikle leiligheter for salg, utleie av arealet til solsellepark, minigolf.

**Forslag til vedtak:** Styret leverer en utredning til generalforsamlingen i 2026. Generalforsamlingen tar stilling til om utredningen og forslagene skal videre fra forslag til realitetsbehandling

## 6. Styrehonorar

På grunn av den ekstraordinære arbeidsbelastningen styret har hatt i styreperioden foreslås det en økning i styrehonoraret med 20 prosent på alle faste valgte styremedlemmer.

**Forslag til vedtak:** Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 255 000,- og fordeles som følger:

Styreleder Gunnar Slotta kr 108 000,-

Styrets nestleder William Øverland kr 60 000,-

Styremedlem Svein Sødal kr 24 000,-

Styremedlem Johnny Kjellevand kr 24 000,-

Styremedlem Øyvind Kittelsen kr 24 000,-

Styrets varamann Siri Johansen kr 15 000,-

## **7. Valg**

Nåværende styret:

Styreleder, Gunnar Slotta

Nestleder, William Øverland  
Styremedlem, Svein B. Sødal  
Styremedlem, Johnny Kjellevand  
Styremedlem, Øyvind Kittelsen  
Varamedlem, Siri Beate Karlsen Johansen

BAB's representanter i Sameiet Bystranda Aveny Borettslag:

Joel A Pantin(styrets leder)

William Øverland

Øyvind Kittelsen

### **7.1 Valg av styremedlemmer**

**Forslag til valg av styremedlemmer:**

- Øyvind Kittelsen, tlf. 419 15 506, (ikke på valg, ett år igjen av perioden på to år),
- Johnny Kjellevand, tlf. 916 40 456, (ikke på valg, ett år igjen av perioden på to år),
- Svein Sødal, tlf. 911 32 444, (velges for to år),
- William Øverland, tlf. 975 41 762, (velges for to år).
- Styret velger selv styrets nestleder når styret konstitueres.

### **7.2 Valg av styreleder**

**Forslag til valg av Styreleder:**

- Gunnar Slotta (ikke på valg, ett år igjen av perioden på to år)

### **7.3 Valg av varamedlemmer**

**Forslag til valg av nytt varamedlem:**

- Nina Merete Roland, tlf. 971 63 532, (velges for ett år).

#### **7.4 Valg av valgkomite**

##### **Forslag til valg av valgkomite:**

- Leder valgkomite: Joel Allan Pantin, tlf. 97978732,
- Medlem valgkomite: Ove Pollestad, tlf. 90192353,
- Medlem valgkomite: Åge Bergerud, tlf. 90141500.

##### **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen slutter seg til foreslått innstilling til valgkomité for perioden 2025-2026.



## Styrets årsmelding for BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG 2024

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Gunnar Slotta, Tangen 22, 1.etg.  
Nestleder, William Øverland, Tangen 36  
Styremedlem, Svein B. Sødal, Blokkhusgata 12 1.Etg.  
Styremedlem, Johnny Kjellevand, Tangen 42, 3.etg.  
Styremedlem, Øyvind Kittelsen, Tangen 32  
Varamedlem, Siri Beate Karlsen Johansen, Blokkhusgata 12 1.Etg.

### Styrets arbeid i 2024

Styret har i 2024 avholdt 14 styremøter. Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 22.april 2024 vedr fasadebyttet, og ordinær generalforsamling ble avholdt 22.mai 2024.

I tillegg til nevnte møter har styret arrangert en grillkveld med beboerinformasjon, det ble arrangert to dugnadskvelder, i tillegg til en dugnadsinnsats ved riving av heishus og viftehus på takterrassen i Blokkhusgata.  
Høsten 2024 har det blitt gjennomført et informasjonsmøte for beboerne.

Det er sendt ut månedlig oppdateringer og informasjon fra styret fra og med juni 2024 frem til årsskiftet.

Styret har hatt løpende dialog med Fellesstyret for Bystranda/Tangen. Det er arrangert flere møter med Palmesus vedr fremtidig utvikling av festivalen, Avfall Sør vedr renovasjon, Kristiansand kommune ved Parketaten vedrørende fellesområdene på Tangen og angående Palmesus. Vi har også gjennomført møter med Brannvesenet vedrørende vår brannberedskap. Styret har hatt god dialog med Mur i Sør vedrørende byggingen av Tangen Torv, og med Backe Sør vedrørende byggingen av Bystranda Terrasse.  
Styret har hatt tett dialog med SØBO gjennom året, både som rådgiver for låneopptak, og for teknisk bistand ved gjennomføring av fasadeprosjektet samt vedrørende løpende drift.

Det er gjennomført mange møter med våre leverandører, mulige leverandører og tilbydere av tjenester. De fleste løpende driftsavtalene er evaluert og fornyet i løpet av 2024.

Det som har tatt svært mye tid for styret er oppfølgingen av de store prosjektene som er gjennomført i 2024:

Fasade-skifte i atriet, bytte av lister og glass på terrassene og bytte av nøkkelsystem.

Dette er ikke styre-oppgaver, men har vært helt nødvendig å prioritere av økonomiske og fremdriftsmessige grunner. Oppfølgingen av fasadearbeidet har medført mer enn 330 arbeidstimer, glass-oppfølgingen har krevd daglig oppfølging gjennom mange måneder, og arbeidet med låssystemet var svært omfattende med mange timers produksjon av alle nøkler som ble utlevert, mer enn 500 da systemet var ferdig programmert.

Totalt har styret kalkulert med at vi har spart kostnader for mer enn kr 1 000 000,- om vi skulle leid eksterne til å gjøre disse oppgavene, i tillegg har styret arbeidet dugnad for mer

enn kr 90 000 for å slippe å leie vaktmester til opplåsing/låsing av leilighetene når arbeidene som er utført har medført behov for tilgang. Det arbeidet som styrets medlemmer har utført, og som ikke kan defineres som ordinært styrearbeid er totalt godtgjort med kr 90 000,- pluss sosiale kostnader. Totalt kr 133005,-. Dette er kommentert i regnskap og regnskapsnoter.

Styrets fokus har vært å bruke pengene vi har fått til disposisjon til fellesskapets beste, samtidig som vi aktivt har hatt fokus på å spare penger på eksisterende felleskostnader.

## Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

De hvite fasadene mot atriene ble i perioden 01.06.24 til 20.12.24 revet og erstattet med Steni-plank og aluminiumsspiler. Backe Sør AS har vært hovedentreprenør for prosjektet. Det er byttet store arealer med gips, og hele den hvite fasaden har fått ny vindspærre(duk). Det er bygget opp helt nytt underlag for kledningen med bedre lufting og bedre fuktsikring, og det er montert nye beslag på hele den hvite fasaden.

Samtidig som byttet av kledningen foregikk ble alle lamper og stikk-kontakter på samtlige terrasser og i fellesarealene byttet til nye LED-lamper med UV-sensor, og doble stikk-kontakter. Det er byttet totalt ca 290 lamper.

Vi har installert et renseanlegg for forbruksvannet slik at vi unngår legionellabakterier. Apurgo AS har vært leverandøren, Flow AS rørentreprenør for arbeidet. Pga renseprosessen er temperaturen på forbruksvannet senket for å spare energikostnader. Samme leverandør og rørentreprenør har også installert renseutstyr på selve fjernvarmeanlegget. I forbindelse med denne installasjonen foretok vi hovedservice på fjernvarmeanlegget. Måleutstyr for å måle energibruk forbruksvann og fjernvarme er ved overgangen til nytt år bestilt og vil bli idriftsatt i løpet av 1.kvartal 2025. Styret søkte og fikk tilskudd på kr 20 000,- fra fra SØBO's miljøfond for disse installasjonene.

Vinteren 2024 gjennomførte styret en energianalyse i regi av Rådgivende ingeniør Løining AS og Avitell AS. Vi søkte og fikk 50% støtte til kostnadene fra Enova. I tillegg fikk borettslaget 10% i tillegg for dugnadsarbeidet styret utførte med analysen.

I august 2024 ble det installert nytt låsesystem for hele «skallet» til borettslaget. Vårt nøkkelssystem var gammelt, nøkler var på avveier og det var på tide å fornye og forbedre sikkerheten. Flere beboere har supplert egne dører med det nye systemet.

Mange glass på terrassene har vært punkterte, og styret startet høsten 2024 arbeidet med å bytte alle punkterte glass. Noen var reklamasjon fra tidligere bytter, andre betales av borettslaget. Samtidig som byttene gjøres har styret valgt å bytte aluminiumslistene som holder glassene. Dette for å unngå punktering på nye glass. De nye listene har pakning og drenering, noe vi håper vi bedre situasjonen med fukt som blir liggende i bunnen av glassene. Det er GBS Produkter AS som foretar glass og listebyttet.

Høsten 2024 sluttet porttelefonanlegget i oppgang Tangen 42 å fungere. Det ble byttet til et nytt anlegg tilsvarende det som er montert i oppgang Tangen 20, og som vil være standarden vi velger når andre må byttes. Sent på høsten 2024 fikk vi samme problem med anlegget i Blokkhusgata 10 og dette ble byttet like før jul 2024. Bravida AS er leverandør av porttelefonanlegget.

Nytt led-lys i hele parkeringshuset, inkl sykkelboden, søppelrom og vaktmesterlageret ble montert sommeren 2024. For denne installasjonen fikk kr 50 000,- i tilskudd fra fra SØBO's miljøfond.

Her valgte styret å kjøpe lamper direkte, og engasjere entreprenør kun til installasjonen. Denne løsningen gav en besparelse på kr 450 000,- i forhold til de tilbudene vi hadde mottatt på denne jobben.

Ny kledning på 2 heishus og viftehusene på B-blokka ble utført sommeren 2024. Rivingen ble gjort på dugnad. Arbeidet med å reetablere kledningen ble utført av vår vaktmester

Geir Mørkestøl.

På grunn av bortfall av 2G måtte vi bytte til ny 4G kommunikasjon på alle 7 heisene. Dette arbeidet ble gjort sommeren/høsten 2024.

Vinteren 2023/2024 stod det permanent noen cm vann i deler av parkeringskjelleren under A-blokka. Arbeidet med å drenere bort vannet ble gjennomført høsten 2024 med et særdeles vellykket resultat. Vi må vurdere tilsvarende løsninger flere steder i parkeringskjelleren om klimautfordringene fortsetter slik det nå ser ut.

Våren 2024 ble kjøreporten ødelagt av en påkjørsel, og den ble byttet sommeren 2024. I forbindelse med byttet oppgraderte styret kommunikasjonen med porten slik at den nå kan åpnes ved hjelp av telefon i tillegg til portåpner.

Sammen med Bystranda Ytterst og Bystranda Blå har vi byttet administrasjonssystem for lading til Wattif.

Byttet betyr at hver nå kan velge gunstigste tidspunkt og pris når bilen skal lades. Løsningen ble satt i drift 1.desember 2024.

Styret forhandlet høsten 2024 ny vaktmesteravtale med Geir Mørkestøl som trådte i kraft med virkning fra 01.01.25

Styret reforhandlet matteavtalen høsten 2024. Den gamle matteavtalen var dyr og styret har derfor valgt en løsning med standard matter. Dette gir oss en årlig besparelse på ca kr 50 000,- i forhold til gammel avtale.

I forbindelse med fasadebyttet og diverse lekkasjer som har vært i 2024 oppdaget vi flere råtne dører og vindu. Dette ble bestilt høsten 2024, og vil bli byttet i 1 halvdel 2025.

Det har vært mange forsikringssaker i 2024, og de fleste har kommet som følge av lekkasjer. Enten som følge av punktert membran, eller som følge av lekkasjer fra vasker, vaskemaskiner, vannautomater ol. Det er store felles kostnader knyttet til slike forsikringssaker da det er borettslaget som må betale for utbedringen av lekkasjen. Forsikringsselskapet dekker kun følgeskadene. I forbindelse med skadene har vi montert ekstra sikring på mange av de utsatte punktene, som nye eller forsterkede beslag. Arbeidet med å forbedre bygnings -skallet mot lekkasjer vil være en prioritert oppgave de neste årene.

## Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

### **Dører og vinduer:**

Det er bestilt nye dører til terrassene, og det er også bestilt vinduer og dører som må byttes i løpet av første halvår 2025.

### **Felles takterrasser:**

Takterrassen på B-blokka vil bli prioritert oppgradert i 2025.

Terrassen på C-blokka vil bli vedlikeholdt blant annet ved at vaktmester bytter nødvendige stendere og terrassebord.

### **Fellesområdene utvendig:**

Lekeplassen i atriet, som vi har fått kommunal godkjenning for å fjerne vil bli gjort om til sosialt område for beboerne så fort vi finner midler for en slik endring og oppgradering.

### **Søppelsortering:**

Styrets arbeider med å redusere rennovasjonskostnadene. Vi er i dialog med kommunen og

Renovasjon Sør om å få etablert et utvendig søppelsorteringsanlegg. Det vil redusere våre renovasjonskostnader kraftig, og samtidig frigjøre et stort innvendig areal til annen felles bruk.

#### **Adgangsløsning/porttelefoner:**

Det er nå montert nye porttelefoner i Tangen 20, Tangen 42 og Blokkhusgata 10. Porttelefonanlegg Blokkhusgata 12, Tangen 16, 26, 32 vil bli prioritert med ett nytt anlegg pr år. Først i køen står oppgang Tangen 32.

#### **Brannsikkerhet:**

Brannalarmanlegget er budsjettert oppgradert og dette arbeidet planlegges utført våren 2025.

#### **Led-lys med bevegelses-sensorer i oppgangene:**

Led-lys oppganger, Blokkhusgata 10, Tangen 16, 20, 26, 32 og 42 er blant prosjektene som vil bli prioritert så fort vi finner midler til tiltaket. Pris pr oppgang er ca kr 100 000,-

#### **Inngangspartier:**

Støpe og fuge heller i tunnelene og gjennomganger er ønsket av flere beboere, og er satt inn på styrets liste over fremtidige oppgaver som får prioritet om vi finner midler.

#### **Vedlikehold utvendig og innvendig:**

Å male i fellesområdene utvendig og innvendig er en løpende vedlikeholdsoppgave som prioriteres årlig med utgangspunkt i budsjetterte midler. Samme gjelder vedlikehold av sort fasadekledning.

#### **Taktekking:**

Vi har en avtale med Sørlandstak om en årlig vurdering av taktekkingen på alle 3 byggene, og vår leverandør utfører fortløpende vedlikehold når dette er nødvendig.

#### **Sikkerhet:**

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

#### **Ventilasjon:**

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# Resultatrapport klient 466 BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

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

Disponering av resultat



## Resultatrapport klient 466 BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

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

# Balanserapport klient 466 BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

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

# Balanserapport klient 466 BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

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

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

Kristiansand, 08.04.25

(Signert elektronisk)

\_\_\_\_\_  
Gunnar Slotta  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
William Øverland  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Øyvind Kittelsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Svein B. Sødal  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Johnny Kjellevand  
Styremedlem

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

### Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Tomt

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

### Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

### Individuell nedbetaling av gjeld

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

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

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

## Note 1 - Tilskudd

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

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

## Note 2 - Andre driftsinntekter

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

## Note 3 - Revisjonshonorar

|               | 2024          | 2023          |
|---------------|---------------|---------------|
| 6700 REVISJON | 19 188        | 18 250        |
| <b>Sum</b>    | <b>19 188</b> | <b>18 250</b> |

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

## Note 4 - Styrehonorar

|                   | 2024           | 2023           |
|-------------------|----------------|----------------|
| 5330 STYREHONORAR | 215 000        | 185 000        |
| <b>Sum</b>        | <b>215 000</b> | <b>185 000</b> |

## Note 5 - Rådgivningstjenester

Gjelder avtale om HMS system.

## Note 6 - Andre tjenester

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

## Note 7 - Personalkostnader

|                         | 2024           | 2023          |
|-------------------------|----------------|---------------|
| 5000 LØNN               | 90 000         | 0             |
| 5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT | 43 005         | 26 085        |
| <b>Sum</b>              | <b>133 005</b> | <b>26 085</b> |

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

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

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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



## Note 8 - Vedlikehold

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

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

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

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

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

## Note 9 - Oppvarming

Avregning fjernvarme

Dette er bruttoført i resultatregnskapet,

dvs kostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning foretatt mot den enkelte beboer.

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

Det reelle varmetapet var på 8% etter avregningen.

### Note 10 - Andre driftsutgifter

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

### Note 11 - Disponible midler

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

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

### Note 12 - Egenkapital

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

### Note 13 - Anleggsmidler

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

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

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

### Note 14 - Pantstillelser

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

### Note 15 - Andre fordringer

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

## Note 16 - Pantegjeld

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

## Pantegjeld

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

## Pantegjeld

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

## Pantegjeld

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



## Pantegjeld

|    |        |         |
|----|--------|---------|
| 10 | 82 109 | 821 090 |
| 5  | 80 447 | 402 235 |
| 4  | 78 784 | 315 136 |
| 4  | 77 121 | 308 484 |
| 9  | 75 459 | 679 131 |
| 1  | 73 796 | 73 796  |
| 4  | 67 018 | 268 072 |
| 3  | 63 692 | 191 076 |

### Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 16368601350 har første avdrag 26.03.2025 med kr 66 408

| Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Forv. økning |
|--------------|-------------------|--------------|
| 1            | 363 864           | 403          |
| 1            | 333 681           | 369          |
| 1            | 288 406           | 319          |
| 2            | 271 651           | 301          |
| 1            | 256 559           | 284          |
| 1            | 241 468           | 267          |
| 2            | 239 805           | 265          |
| 1            | 226 376           | 251          |
| 1            | 221 388           | 245          |
| 2            | 219 598           | 243          |
| 2            | 217 935           | 241          |
| 1            | 216 272           | 239          |
| 1            | 212 947           | 236          |
| 1            | 211 284           | 234          |
| 2            | 209 622           | 232          |
| 1            | 207 959           | 230          |
| 4            | 201 180           | 223          |
| 5            | 199 518           | 221          |
| 3            | 186 089           | 206          |
| 1            | 184 426           | 204          |
| 1            | 182 763           | 202          |
| 2            | 181 101           | 200          |
| 1            | 176 113           | 195          |
| 1            | 166 009           | 184          |
| 1            | 159 231           | 176          |
| 2            | 155 905           | 173          |
| 4            | 154 243           | 171          |
| 1            | 152 580           | 169          |
| 2            | 149 255           | 165          |
| 2            | 147 592           | 163          |
| 13           | 135 826           | 150          |
| 3            | 134 163           | 148          |
| 7            | 132 500           | 147          |
| 1            | 129 047           | 143          |
| 4            | 103 979           | 115          |
| 7            | 102 317           | 113          |
| 4            | 100 654           | 111          |
| 4            | 97 201            | 108          |
| 8            | 92 213            | 102          |
| 1            | 88 888            | 98           |

## Pantegjeld

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

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

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

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

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

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

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

## Resultat og balanse med noter for BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

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

Til generalforsamlingen i Bystranda Aveny Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Bystranda Aveny Borettslag som viser et underskudd på kr 10 128 569. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

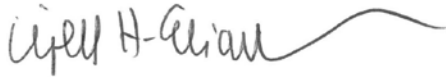
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter henvises det til  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 8. april 2025  
Revisjonsfirma Eliassen AS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kjell H. Eliassen', followed by a long, sweeping horizontal line.

Kjell Hugo Eliassen  
Statsautorisert revisor

## **Utkast til vedtektsendringer:**

**All tekst med denne fargen er tekst som er lagt til vedtektene og Husordensreglene**

**All tekst merket med denne fargen er tekst som skal fjernes fra vedtektene og husordensreglene.**

### **Vedtekter**

For Bystranda aveny borettslag (BaB), org.nr.988 614 637, tilknyttet Sørlandets Boligbyggelag (SBBL) vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 2. juni 2009. Sist endret på generalforsamling den 22. mai 2024.

#### **1. Generelt**

##### **1.1 Formål**

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

##### **1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

#### **2. Andeler og andelseiere**

##### **2.1 Andeler og andelseiere**

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

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

##### **2.2 Sameie i andel**

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



### 2.3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
3. Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller at det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
5. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### 3 Forkjøpsrett

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

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

#### 4.1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukerne av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Det må søkes skriftlig til styret på forhånd om husdyrhold.

#### 4.2 Bruksoverlating

##### 1. Bruksoverlating

Det skal søkes til styret i borettslaget om bruksoverlating. Dette for å sikre at

bruksoverlatingen er i henhold til borettslagsloven og for at styret skal ha kontroll på hvem som har adgang til fellesarealer, sykkelbod, avfallsrom med mere.

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

Før bruksoverlating plikter andelseier å sette seg inn i borettslagsloven §§5-1 til 5-10 samt Lov om tvangsfulbyrdelse. Dette for å sikre at utleier er bevist sitt ansvar, begrensninger og muligheter dersom leietaker ikke innretter seg etter borettslagsloven, borettslagets vedtekter og boregler.

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

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

## 2. Søknad om bruksoverlating

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

Søknaden skal innholde følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### c. Endringer i bruksoverlatingsforhold

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

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

#### d. Leietakers plikter

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

#### e. Andelseiers plikter

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

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

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

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

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

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

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

Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av biloppstillingsplassene i felles garasjeanlegg. **Styret bes å vurdere å etablere en kompensasjonsordning for de som må avstå sin parkeringsplass til en HC plass. Fjernes.**

**De som må avstå sin HC-parkeringsplass til en andelseier med HC-behov har krav på en kompensasjon på 6% rente av prisdifferansen mellom en HC-plass og en ordinær parkeringsplass. Prisdifferansen fastsettes årlig basert gjennomsnittlig salgpris foregående år på ordinære parkeringsplasser. HC-plassen's verdi beregnes til å være 50% høyere enn ordinær parkeringsplass.**

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

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

#### **4.4 Hver andel kan maksimalt eie 2 parkeringsplasser.**

#### **4.5 Hver andel kan maksimalt eie 2 boder.**

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikter**

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

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

**tilkoples vann skal ha vannstopp inkludert.**

3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger o.l.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader påført ved innbrudd og uvær.
6. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
7. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Dersom en andelseier har utvist uaktsomhet **kan han kreves for egenandel for skader som dekkes av huseierforsikringen eller dersom huseierforsikringen må brukes på en skade som skyldes uaktsomhet, eller utstyr som andelseier har vedlikeholdsansvar for, må andelseier dekke egenandelen på forsikringen.** Uaktsomhet kan for eksempel være at vaske- og/eller oppvaskmaskin settes på, og boligen forlates.
8. Andelseier er selv ansvarlig for å forsikre sitt eget innbo samt glass og sanitær porselen.
9. Ved salg av bolig skal det overleveres like mange nøkler som er utlevert. Mangler en eller flere nøkler ved salg, belastes selger for ny sylinder med nøkler i salgs-oppgjøret. Brannslange/pulverapparat samt brannvarsler(e) følger boligen. Dersom dette mangler ved ettersyn og/eller salg, belastes eier/selger og det gis en kort frist for gjenanskaffelse av det som måtte mangle.

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

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

**5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikter**

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal

borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.<sup>3</sup>

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

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

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

### 5.3 Oversikt over ansvar ved skader/feil

1. Elektriker: Hustelefon, Lampe i andelseiers bod/terrasse, Termostat til fjernvarme og branddetektorer er beboers ansvar.

2. Generell grense ved sikringsskap: Defekt lede/markeringslys, Hustelefon tilførsel, tablå og utvendig lampe i felles ganger/trapper/garasje er felles ansvar.

3. Bredbånd/Internett: alle feil er beboers ansvar.

4. Ventilasjon: ventiler på bad, filter til ventiler - yttervegger er beboers ansvar.

5. Rørlegger: Kran drypper, lekkasjer, vanntilførsel, varm vann, fjernvarme, kalde gulv i leiligheten er beboers ansvar.

6. Rørlegger: Tette sluker og toaletter. Det er viktig at man ikke tømmer fett i avløp; ta kontakt med vaktmester, som først prøver å løse problemet. Dersom han mener det er behov for det, rekvirerer han septikservice, som rapporterer om feilen er i røropplegg hos beboer eller i fellesareal. Er feilen hos beboer, blir beboer fakturert.

7. Generell grense: fra sluk, Bad - sprukne fliser beboers ansvar.

8. Innvendig vedlikehold: Egen inngangsdør - lås (nøkler) er beboers ansvar.

9. Innvendig vedlikehold: Lekkasje fra bad gjennom membran, felles inngangsdør, dørpumpe, lås eller knust glass er felles ansvar.

10. Innvendig vedlikehold: Parkeringskjeller - feil med port er felles ansvar.

11. Innvendig vedlikehold: Heis er felles ansvar. Se informasjon i heisene.



12. Utvendig - Utskifting: Vinduer inklusiv punktert glass, dører og skyvedører, er felles ansvar.
13. Utvendig - Utskifting: Terrasser: tak, vegger, vinduer, skyvedører og gulv-membran er felles ansvar.
14. Utvendig - utskifting: Terrasser: Fliser gulv - Tette sluker er beboers ansvar.
15. Innbrudd: Skader/tyveri innenfor andelseiers inngangsdør er beboers ansvar.
16. Brannalarm: Utrykning fra KBR - unødvendig brannalarm. Man kan selv kontakte Brannvesenet for å avlyse utrykning!, andelseier belastes med pris for utrykning, er beboers ansvar.

#### 5.4 Ufaglært enkelt vedlikehold av fellesarealer

1. For inndekning av kostnadene for enkelt vedlikehold av fellesarealer belastes den enkelte andelseier med 100 kroner per måned. Beløpet skal kun benyttes til enkelt vedlikehold som utføres av ufaglært arbeidskraft.
2. I løpet av året inviteres alle andelseierne til felles organisert dugnad for å utføre enkle vedlikeholdsoppgaver. Fremmøte honoreres med 1200 kr.

### 6. Pålegg om salg og fravikelse.

#### 1. Mislighold

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

#### 2. Pålegg om salg

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

#### 3. Fravikelse

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8.1 Styret

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

### 8.2 Styrets oppgaver

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

### 8.3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak som:
  - a.. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
  - b. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til

utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.

c. salg eller kjøp av fast eiendom,

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

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

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

#### 8.3.1. Styrets sanksjonsadgang.

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

#### 8.4 Representasjon og fullmakt

1. To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

2. Styret kan gi prokura.

#### 8.5 Oppgaver i sameiet Bystranda aveny

1. Totalt består styret i Sameiet Bystranda Aveny av 5 medlemmer. Styret i Bystranda Aveny Borettslag velger styreleder og to styremedlemmer i Sameiet Bystranda Aveny. Øvrige 2 medlemmer velges av andelseier til næringseiendommene.

2. Ansvar, oppgaver og retningslinjer for styremedlemmene er beskrevet i Vedtektene for Sameiet Bystranda Aveny samt i avtalene Bystranda Aveny Borettslag har inngått med Næringseiendommene.

3. Styreleder i sameiet mottar honorar tilsvarende styremedlem i Bystranda Aveny Borettslag.

### 9. Generalforsamlingen

#### 9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### 9.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

### 9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

### 9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- godkjenning av årsberetning fra styret,
- godkjenning av årsregnskap,
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer,
- valg av valgkomité. Valgkomitéen skal bestå av totalt 3 representanter, fortrinnsvis en fra A-, en fra B- og en fra C-blokken.
- eventuelt valg av revisor,
- fastsetting av total godtgjørelse til styret og fordeling av honoraret til styremedlemmene og varamedlem,
- andre saker som er nevnt i innkallingen.

### 9.5 Møteledelse og protokoll

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

### 9.6 Stemmerett og fullmakt

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

#### 9.7 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halyparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes somvalgt.
3. Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

### 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

#### 10.1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk s ærinterese.
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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12: - vilkår for å være andelseier i borettslaget - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget - denne bestemmelse om godkjenning av

vedtektsendringer.

#### 11.2 Forholdet til borettslagsloven

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



## **Forslag til husordensregler**

**All tekst med denne fargen er tekst som er lagt til vedtektene og Husordensreglene**

**All tekst merket med denne fargen er tekst som skal fjernes fra vedtektene og husordensreglene.**

## **BOHUSORDENSREGLER**

### **FOR**

### **BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG**

Vedtatt i generalforsamling 23.05.2017. Sist endret på generalforsamling den 22. mai 2024.

#### **1. Borettslagets eiendom**

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

#### **2. Dugnad**

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

#### **3. Renovasjon og søppel**

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

Merknad:

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

#### **4. Parkering i felles garasjeanlegg**

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

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

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

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

## **5. Husdyr**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- **Det er maksimalt tillatt med 2 husdyr (hund/katt) pr andel. Punktet har ikke tilbakevirkende kraft fra og med 13.05.25. nytt**
- Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor borettslagets eiendom,
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor borettslagets eiendom,
- Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere,
- Det er meldeplikt til styret,
- **Egen husdyrkontrakt settes opp, underskrives av styrets leder og inngår som en del av borettslagets regler. utgår**

## **6. Fellesarealer**

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

## **7. Bruk av fellesareal med eksklusiv råderett**

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

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

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

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

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

Følgende retningslinjer gjelder for fargevalg:

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

## **8. Synlige gjenstander**

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

## **9. Bruksoverlating**

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

Bruksoverlating er tillatt innenfor borettslagslovens bestemmelser.

## **10. Aktiviteter og støynivå**

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

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

mellom kl. 2300 til kl. 0600

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

#### **11.Overtredelse av fastsatte boregler**

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



## **FULLMAKT**

NAVN: \_\_\_\_\_

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i \_\_\_\_\_ (navn på boligselskapet)

den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_

NAVN: \_\_\_\_\_

ADRESSE: \_\_\_\_\_

Leilighetsnummer. \_\_\_\_\_ SIGNATUR: \_\_\_\_\_

**Leveres ved inngangen**



## **NAVNESEDDEL**

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Leilighetens nummer: \_\_\_\_\_

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

**Leveres ved inngangen**





Rambøll Unico AS  
Postboks 116  
4662 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200602243-39

Saksbeh: Bjørn Harald Andersen

Dato: 22.12.2010

---

### FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

|               |                  |             |                                 |
|---------------|------------------|-------------|---------------------------------|
| Byggeplass:   | TANGEN 14 - 46   | Eiendom:    | 150/1291                        |
| Tiltakshaver: | TIAB AS          | Adresse:    | Postboks 126, 4701 Vennesla     |
| Søker:        | Rambøll Unico AS | Adresse:    | Postboks 116, 4662 KRISTIANSAND |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård     | Tiltaksart: | Oppføring                       |

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap IX § 34 og kap. VIII. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for boligdelen av tiltaket, jf. rammetillatelse av 120.6.2006, men ikke for 7 forretningslokaler i 1. etg.

Brukstillatelse/ ferdigattest for disse kan gis når virksomhet er valgt, og det foreligger godkjenning fra arbeidstilsynet, jf. arbeidstilsynets godkjenning på vilkår.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen  
Saksbehandler

Kopi til:  
Tiltakshaver  
Bystranda Eiendom AS, Postboks 183, 4792 Lillesand

---

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Postboks 417 Lund  
4604 Kristiansand

**Besøksadresse:**  
Tollbodgt. 22  
**Telefon/telefaks:**  
38075530/38075544

**E-Postadresse:**  
[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)  
**Webadresse:**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksnummer:** NO 963296746 MVA



Rambøll Unico AS  
Postboks 116  
4662 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200602243-11

Saksbeh: Jan Oddvar Hareide

Dato: 12062006

### VEDTAK - RAMMETILLATELSE

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

|               |                            |             |                                 |
|---------------|----------------------------|-------------|---------------------------------|
| Byggeplass:   | Blokkhusgt.2-36            | Eiendom:    | 150/1291                        |
| Tiltakshaver: | TIAB AS c/o Georg Fritzman | Adresse:    | Postboks 126, 4701 VENNESLA     |
| Søker:        | Rambøll Unico AS           | Adresse:    | Postboks 116, 4662 KRISTIANSAND |
| Tiltakstype:  | Boligblokk<br>Utomhusplan  | Tiltaksart: | Oppføring                       |

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a) og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 31.03.06 med tegninger datert 03.03.06, og utomhusplan datert 28.03.06, ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av ny boligblokk (hus 1 og 2) i 6 etasjer og parkeringskjeller (under hus 1, 2 og 3 og gårdsplass) i samsvar med gjeldende bebyggelsesplan. Det går ikke direkte fram av søknadsskjema om søknaden omfatter utomhusplan, men ansvarsoppgave for prosjekteringen er vedlagt, og Byutviklingsstyret har godkjent fremlagte plan. Formlet omfatter derfor rammetillatelsen utomhusplan. Byutviklingsstyret har i medhold av plan- og bygningslovens § 7 gitt dispensasjon fra bebyggelsesplanen § 2.8 om gjennomgående leiligheter.

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, jf SAK § 19, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

#### Søknaden:

Søknaden gjelder oppføring av boligblokk i 6 etasjer (hus 1 og 2) med forretninger/kontor (7 enheter BRA = 700 kvm) i 1. etasje, i alt 116 leiligheter 1. til 6. etasje BRA = 9985 kvm, samt parkeringsetasje/garasje 5873 kvm, under hus 1, 2 og 3 og gårdsplass). Til sammen BRA = 10685 kvm (ekskl. parkeringsetasje).

#### Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Tangen. Godkjent 16.06.04. Formål: Bl.a. boliger i h.h.t. krav om bebyggelsesplan. Bebyggelsesplan godkjent i Byutviklingsstyret 23.02.06. Formål: Forretning/kontor/boliger/ felles grøntanlegg/gangvei/gågate.



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



Rambøll Norge AS  
Postboks 116  
4662 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201110451-4

Saksbeh: Morten Østerud

Dato: 06.01.2012

---

## VEDTAK - TILLATELSE PÅ VILKÅR

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1

---

|               |                         |             |                                                  |
|---------------|-------------------------|-------------|--------------------------------------------------|
| Byggeplass:   | TANGEN 14               | Eiendom:    | 150/1291                                         |
| Tiltakshaver: | Bystranda Eiendom AS    | Adresse:    | Postboks 183, 4792 LILLESAND                     |
| Søker:        | Rambøll Norge AS        | Adresse:    | Postboks 116, 4662 KRISTIANSAND S                |
| Tiltakstype:  | Forretning/salgslokaler | Tiltaksart: | Annen ombygging som medfører fravikelse av bolig |

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1D og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 09.12.2011 ligger til grunn for godkjenning og vilkår som her er beskrevet.

Søknaden gjelder bruksendring fra bolig til næringslokaler og innredning av næringslokaler til dagligvare forretning på Tangen.

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at naboer/sameie er varslet og at det ikke foreligger merknader til omsøkte tiltak.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak dersom forhold som er beskrevet i dette vedtak er ivarettatt.

---

### Søknaden:

Søknaden gjelder utvidelse av regulert næringsarealer som medfører bruksendring fra bolig til næringslokaler.

Arealene skal innredes til dagligvare forretning.

Arealene ligger i 1. etasje mot gate.

Bruksendring fra bolig til næringsarealer utgjør ca 55kvm.

Samlet areal for forretning utgjør 90kvm + 55kvm = 145kvm

### Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Tangen. Godkjent 16.06.2004. Formål: Forretning, kontor og bolig.

### Estetiske krav:

Plan og bygningsetaten er av den oppfatning at estetiske krav er ivarettatt.

### Beliggenhet og høydeplassering:

Dette tiltak krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde

---

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Postboks 417 Lund  
4604 Kristiansand

**Besøksadresse:**  
Tollbodgt. 22  
**Telefon/telefaks:**  
38075530/38075544

**E-Postadresse:**  
[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)  
**Webadresse:**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksnummer:** NO 963296746 MVA



Kristiansand  
kommune

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG  
v/Sørlandet Boligbyggelag Rådhusgata 14B  
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
BYGG-21/02346-2  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
05.08.2021

### Tangen 16 150/1291/0/0, fyringsanlegg - Tilsvar til innkommet brev

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 1291 / 0 / 0  
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 1291 / 0 / 0  
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 1291 / 0 / 0  
Tiltakshaver: BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

Viser til innkommet brev og spørsmål fra dere vedr. ferdigattest og feil/mangler ved fyringsanlegg.

Svar i det følgende:

1. Plan- og bygningsrettssystemet er lagt opp slik at ansvarlige foretak prosjekterer, utfører og kontrollerer tiltakene, og ansvarlig søker bekrefter til slutt, ved fremlagt dokumentasjon (søknad om ferdigattest med nødvendig sluttokumentasjon) at tiltakene er ferdigstilt iht. til tillatelser og forskriftskrav, og kan tas i bruk.  
Ferdigattest markerer således kun en avslutning av byggesaken, og kommunen kontrollerer ikke tiltakene i selve byggesaken (slik det var tidligere ved bygningskontrollen før 1997), dette må nå evt. gjøres via tilsyn etter lovens kapittel 25 og § 31-7. Ferdigattesten er altså ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.
2. Av saksdokumentene fremgår det at foretaket Jan Drivdal As hadde ansvar for utførelse og kontroll av murerarbeider. Om fyringsanlegget er kontrollert av Brannvesenet vites ikke, men det er det trolig ikke.
3. Opplysninger om at tiltaket og alle deler av dette er kontrollert og funnet i orden er innsendt, først ved innsendelse av søknad om brukstillatelse den 16.5.2008, og deretter ved søknad om ferdigattest, jf. punkt 1.
4. Hele tiltaket, her boligdelen, er godkjent for bruk etter utstedelse av ferdigattesten den 22.11.2010, jf. vedlagt ferdigattest. Om fyringsanlegget er vurdert og godkjent av brannvesenet vites ikke, men trolig ikke.

Sikker digital post  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

E-postadresse  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Postadresse  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Besøksadresse  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

Kommunalområde  
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
47662535

Telefon  
38 07 50 00

Nettadresse  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

Org. nummer N0985713529

# Nabolagsprofil

Tangen 26 - Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 122 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Kvadraturen videregående skole | 6 min  |
| Totalt 25 ulike linjer         |        |
| 0.5 km                         |        |
| Kristiansand stasjon           | 19 min |
| Linje F5                       |        |
| 1.6 km                         |        |
| Kristiansand Kjevik            | 19 min |

## Skoler

|                                              |        |
|----------------------------------------------|--------|
| Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)            | 14 min |
| 139 elever, 13 klasser                       |        |
| 1.2 km                                       |        |
| Lovisenlund skole (1-7 kl.)                  | 17 min |
| 429 elever, 21 klasser                       |        |
| 1.5 km                                       |        |
| Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) | 19 min |
| 191 elever, 11 klasser                       |        |
| 1.6 km                                       |        |
| Oddemarka skole (8-10 kl.)                   | 19 min |
| 454 elever, 32 klasser                       |        |
| 1.7 km                                       |        |
| Grim skole (8-10 kl.)                        | 6 min  |
| 483 elever, 38 klasser                       |        |
| 2.9 km                                       |        |
| Tangen videregående skole                    | 1 min  |
| 850 elever                                   |        |
| 0.1 km                                       |        |
| Akademiet vgs Kristiansand                   | 4 min  |
| 180 elever                                   |        |
| 0.3 km                                       |        |

## Ladepunkt for el-bil

|                                         |       |
|-----------------------------------------|-------|
| Aqurama Bad                             | 3 min |
| Gyldenløves gate 99 - Kristiansand K... | 8 min |



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100



## Opplevd trygghet

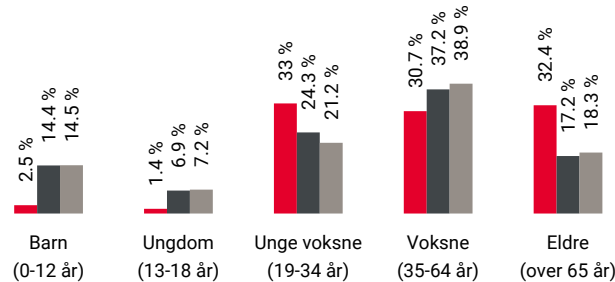
Veldig trygt 76/100



## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| Lund barnehage (1-5 år)           | 13 min |
| 38 barn                           |        |
| 1 km                              |        |
| Bamsebo barnehage (1-5 år)        | 19 min |
| 83 barn                           |        |
| 1.6 km                            |        |
| Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) | 21 min |
| 32 barn                           |        |
| 1.8 km                            |        |

## Dagligvare

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Coop Extra Tangen Torv  | 3 min  |
| Rema 1000 Tangen        | 3 min  |
| Post i butikk, PostNord | 0.2 km |



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

## Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 84/100

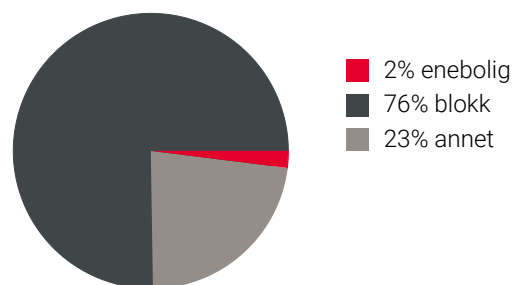
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 83/100

 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 83/100

## Sport

-  Bystranda sandvolleybane 3 min   
Ballspill 0.2 km
-  Aquarama Flerbrukshall 3 min   
Aktivitetshall 0.2 km
-  SATS Aquarama 1 min 
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 15 min 

## Boligmasse



«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

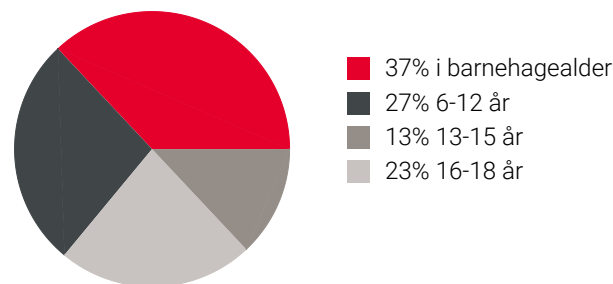
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 13 min 
-  Apotek 1 Aquarama 3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



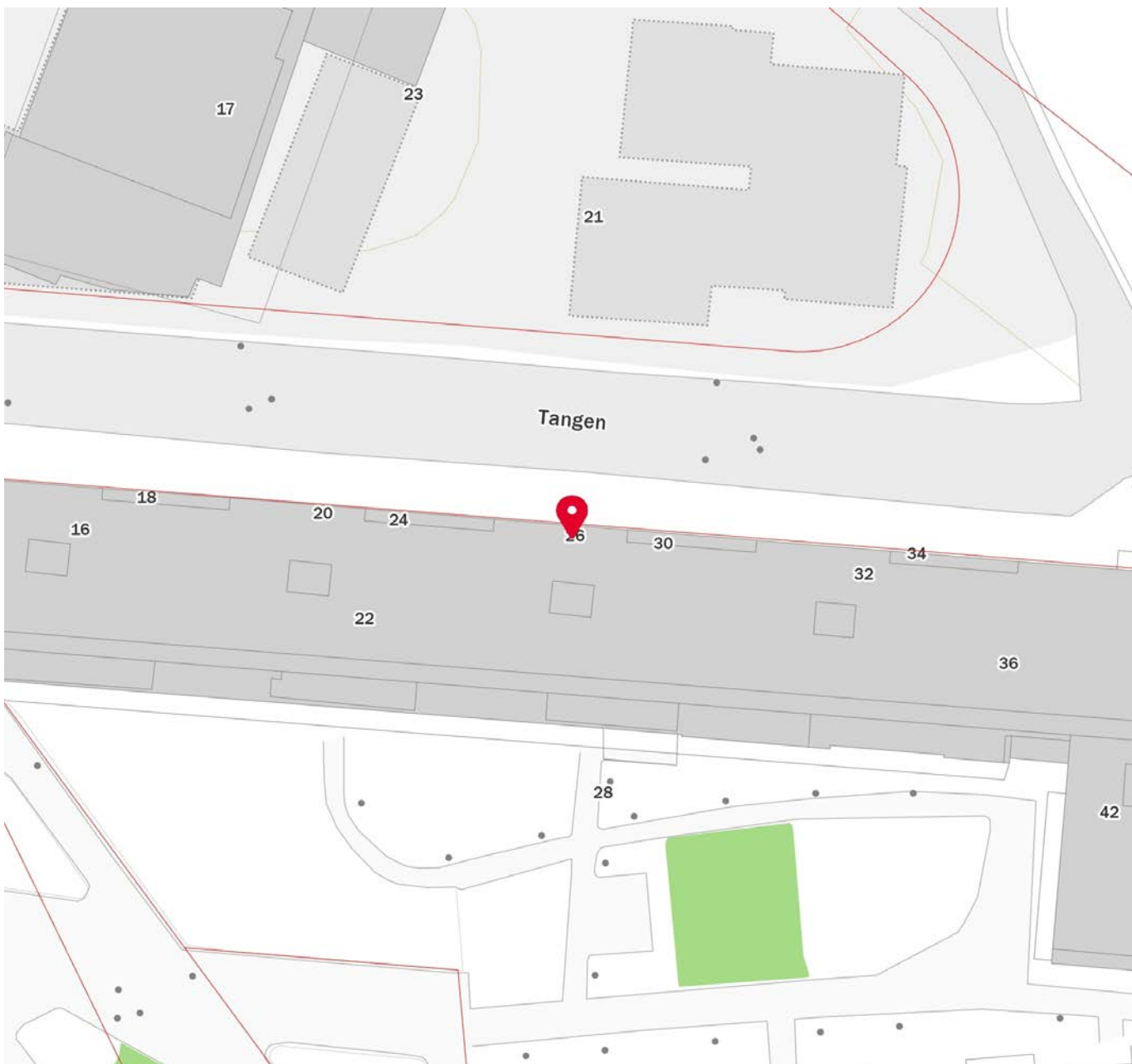
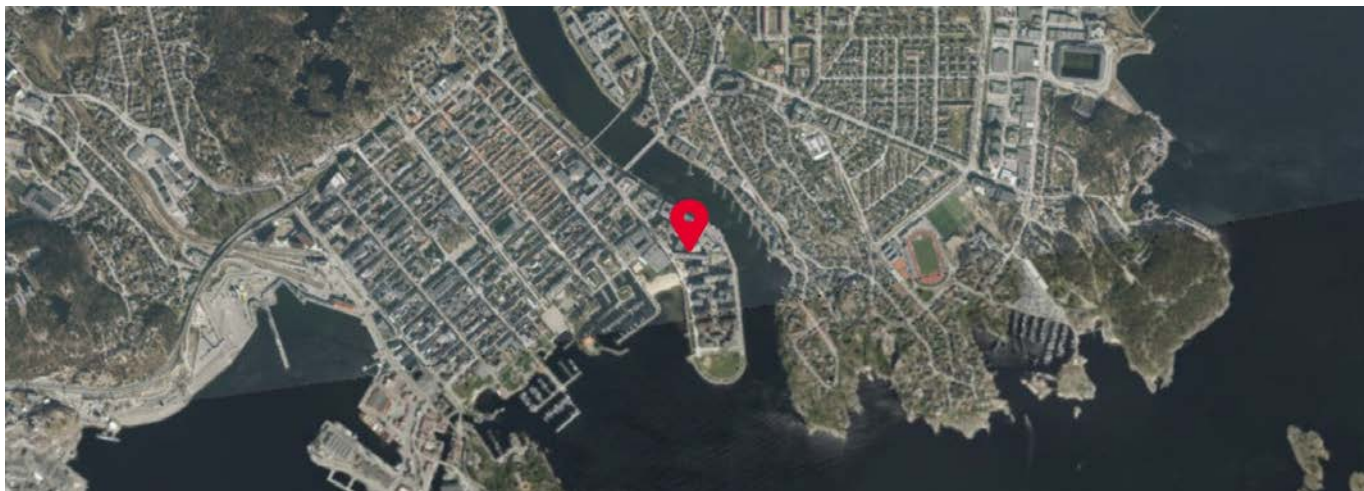
0% 65%

 Kvadraturen sørøst  
 Kristiansand  
 Norge

## Sivilstand

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









## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## 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 | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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](http://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



# 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Tangen 26  
4608 KRISTIANSAND S

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Andre Sandvik

**Telefon:** 997 10 109  
**E-post:** andre.sandvik@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre