

aktiv.





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 14 990 000,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 14 991 390,-
Felleskostn.: Kr 8 334,-
Selger: Ole Lunde
Grethe-Lill Lunde

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 165/175 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 150, bnr. 1291
Snr. 8
Andelsnr.: 10
Oppdragsnr.: 1411260039

Praktfull 5-roms i 4 etasje på 165m² - Nydelig utsikt - Parkering (Ekstra stor) - Ingen fellesgjeld

Lys og romslig leilighet beliggende i byggets 4. etasje, med en familievennlig og funksjonell planløsning. Boligen inneholder entré, praktisk vaskerom, to bad, romslig stue med åpen kjøkkenløsning, bod og fire gode soverom. Planløsningen gir fleksible bruksmuligheter og passer godt for både barnefamilier og de som ønsker ekstra plass til hjemmekontor eller gjester.

I tillegg disponerer boligen bod i kjeller som gir ekstra lagringsplass, samt egen parkeringsplass. En innholdsrik og praktisk bolig med gode oppbevaringsmuligheter og komfortable løsninger.

Boligens høydepunkter:

- Nydelig beliggenhet i første rekke
- 4 gode soverom
- Terrasse på 22m²
- Smartstyring varme og lys
- Parkeringsplass (Ekstra parkering kan kjøpes mot tillegg)
- Ingen fellesgjeld eller dok.avgift!

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	63
Energiattest	107
Nabolagsprofil	113
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 165 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA totalt: 175 kvm

TBA: 22 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 10 kvm Bod i kjeller

4. etasje

BRA-i: 165 kvm Entré, vaskerom. 2 bad, stue/kjøkken, bod og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

22 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Dør mellom stue og garderobe er fjernet, dør inn til badet er flyttet og dør fra gangen og inn til kjøkkenet er fjernet.

Tomtetype

Eiet

Beliggenhet

Boligen har en unik plassering helt fremst mot vannkanten, med panoramautsikt over sjøen, byens strandområde, havneinnløpet og nærliggende landemerker. 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, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
- Balkonger med utgang fra stue. Dekke av fliser. Rekkverk av glass og metall.

Innvendig

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

Vaskerom

- Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.
- På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
- Det er stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
- Det er mekanisk avtrekk.
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av søk etter fukt i våtsoner på gulvet og på vegg ved vasken.

Bad 1

- Veggene har overflater av fliser og tapetserte plater. I taket er det malte slette plater.
- På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
- Det er stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
- Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 2

- Veggene har overflater av fliser og tapetserte malte plate. I taket er det malte slette plater.
- På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
- Det er stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
- Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

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

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- Leiligheten har mekanisk ventilasjon.
- Bygget har sentral oppvarming av varmtvann.
- Anlegget er plassert i fellesareal og er ikke tilgjengelig for kontroll.
- I leiligheten er det vannbåren varme i alle gulvene, utenom bod.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Lovlighet - Boligbygg med flere boenheter:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dør mellom stue og garderobe er fjernet, dør inn til badet er flyttet og dør fra gangen og inn til kjøkkenet er fjernet.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Forsikringsselskap har utbedret vannlekkasje som skyldtes feil i leiligheten over oss. Feilen i den andre leiligheten ble lokalisert, fikset og vårt tak ble reparert. Ingen problem siden. Tørket ut fukt, deretter reparert gips himling og byttet spotter på bad. Årsaken var 2 utette skjøter på bad i leilighet i etasjen over.

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

- Ja. Renovert bad. Ny membran, lagt fliser på gulv, byttet lyskilder, ny dusjsone. utførende firmaer var også Rør i Sør, malermester Knutson og Lomeland Mur. Utført av autoriserte fagfolk.

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

- Under renovering av leiligheten i 2023 oppdaget vi fuktskader på yttervegg. Dette ble utbedret av Backe entreprenør i forbindelse med at Borettslaget byttet trefasade på hele boligblokken like etterpå. Ny isolasjon, ny GU-gips og ny ytterkledning. Dette ble utbedret av Backe entreprenør i forbindelse med at Borettslaget byttet trefasade på hele boligblokken like etterpå. Ny isolasjon, ny GU-gips og ny ytterkledning.

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

- Enkelte sølvkre/skjeggkre er observert. Vaktmester skal ha vært involvert i bekjempelse av sølv/sjeggkre i annen leilighet. Selv har vi ved enkelte anledninger hatt fremme limfeller.

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

- Ja. Etablert nye dusjer på begge bad, og ny innredning på vaskerom.

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

- Oppgradert sirkulasjonssystemet for varmtvann og fjernvarme. Byttet styresystem og overgang til smartstyring av romtemperaturer.

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

- Ja. i fbm med oppgradering av leilighet i 2023 ble sikringsskap flyttet, ny inntakskabel, nytt smartsystem, byttet de fleste lyskildene.

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

- Ja. I 2024 og 2025 har borettslaget engasjert Backe entreprenør for å skifte ut tidligere trekledning og spiler, med bedre luftet fasade og nye plater med veldig lang forventet levetid. I tillegg er fellesarealer på tak utbedret.

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.

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

- Ja. Etter oppussing i 2023 fikk vi senere et uvanlig merke i gipsskjøt i taket på kjøkken. Vi var bekymret for en ny lekkasje fra etasjen over, så vi kontaktet

forsikringsselskap. De hadde fagfolk til å sjekke rør og avløp ovenfra, men fant ingen feil. Maler reparerte flekken, og siden har vi ikke sett noe.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

4. etasje: Entré, vaskerom. 2 bad, stue/kjøkken, bod og 4 soverom

Bod i kjeller

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Våtrom > 4. etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 4. etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

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

1 ekstra bred HC p-plass i lukket garasjeanlegg med el-billader. Garasjeplassen er gunstig plassert nærme heisen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 16829492

Diverse

Diverse

- Ingen dokumentavgift til staten.
- Ingen andel fellesgjeld.
- Det er ingen forkjøpsrett.
- Dørcalling med automatisk døråpner.
- Heis med direkte adkomst til leilighetens etasje fra både garasjekjeller og

inngangsparti.

- Vaktmester og renhold av fellesareal er inkludert i månedlige felleskostnader.
- Vannbåren varme.
- Kabel-tv fra Telia med HD og internett.

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

Vannbåren gulvvarme med termostatstyring i alle rom.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 14 990 000

Omkostninger kjøper

14 990 000 (Prisantydning)

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)

14 991 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

15 000 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

15 003 090 (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 formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. 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.

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

Telia TV/ internett (kr 327,-), varmtvann (kr 600,-), dugnadsbidrag (kr 100,-), vedlikeholdsfond (kr 340,-) og driftskostnader (kr 6968,-).

Innenfor driftskostnader ligger bl.a. :

kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, forsikring på bygg, renhold av fellesareal, strøm i fellesareal, vaktmestertjenester, vedlikehold/ serviceavtaler, styrehonorar og forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 334

Kommentar fellesgjeld

Denne andelen har ingen fellesgjeld.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bystranda Aveny Borettslag

Organisasjonsnummer

988614637

Andelsnummer

10

Om borettslaget

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

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i Bystranda Aveny Borettslag.

Regnskap/budsjett

Tidligere vedlikehold/oppgraderinger:

- Oppgradert fasade
- Utbedret lufting
- Ny vindtetting
- Brannvarsling
- Ledlys
- Adgangssystem/nøkler
- Elbil-lading
- Takterrasse mm

Fremtidig vedlikehold/ oppgraderinger:

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.

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 rådføring om hvilke muligheter som finnes.

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

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 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 sjanse for andre beboere.
- det er meldeplikt til styret.
- egen husdyrkontrakt settes opp, underskrives av styrets leder og inngår som en del av borettslagets regler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 1291, seksjonsnummer 8 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 10 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 på Tangen 14-46 datert 22.12.2010. Ferdigattesten gjelder for boligdelen av tiltaket, men ikke for 7 forretningslokaler i 1. etg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.12.2010.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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

Det gjøres oppmerksom på at det pågår en del utbygging i området. 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

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere 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. 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 Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf
8 990 Januarkampanje, Markedspakke 16990,-
0 Kommunale opplysninger - har selger alt her fra før, blir det 0,-
9 990 Oppgjørshonorar
0 Opplysninger fra forretningsfører, har selger alt her fra før, blir det 0,-
19 990 Tilretteleggingsgebyr
1 990 Visninger per stk. Bet for Max 2
0 Eierskiftegebyr, belastes selger, beløp ikke mottatt
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 164 880

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

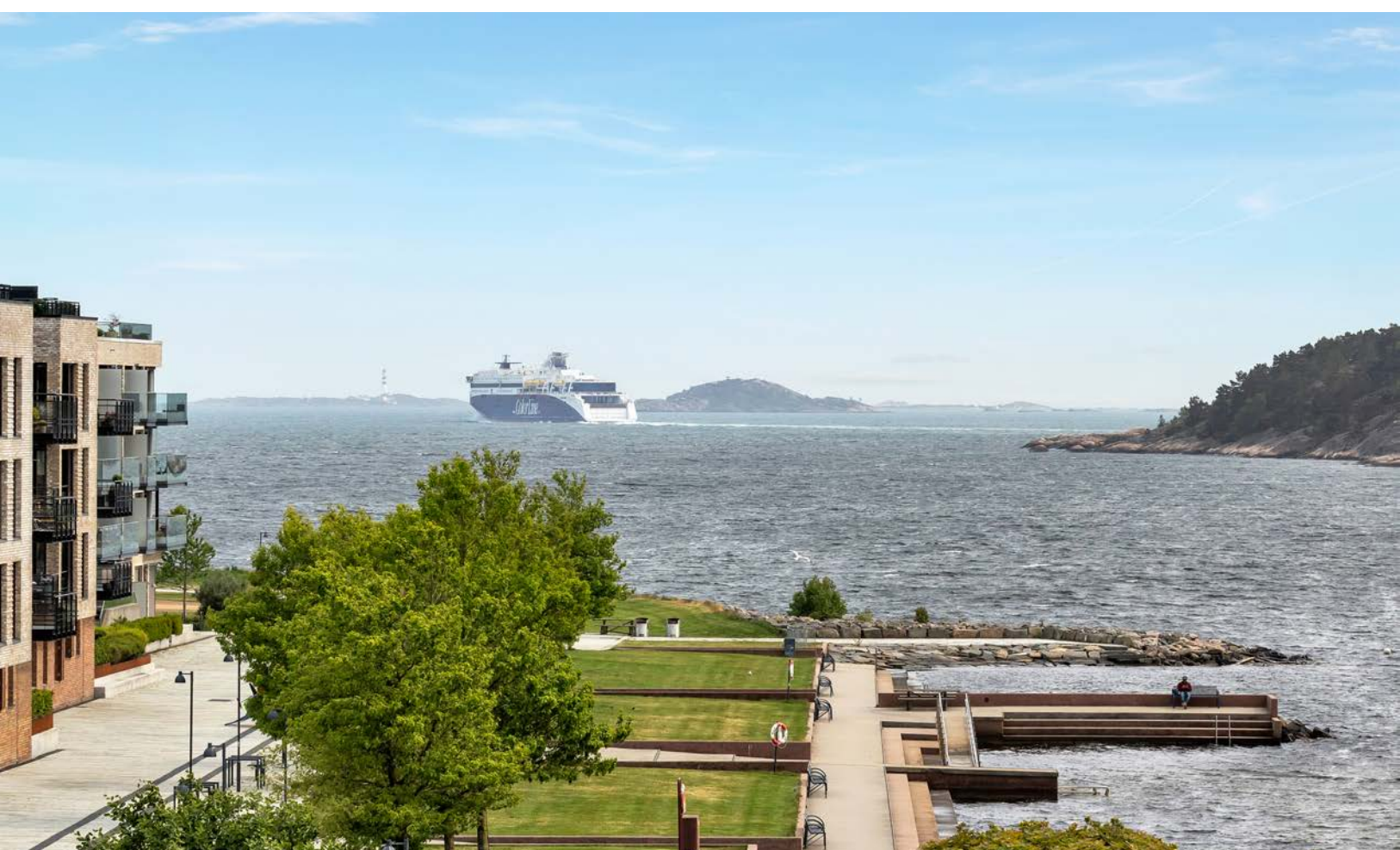
13.02.2026











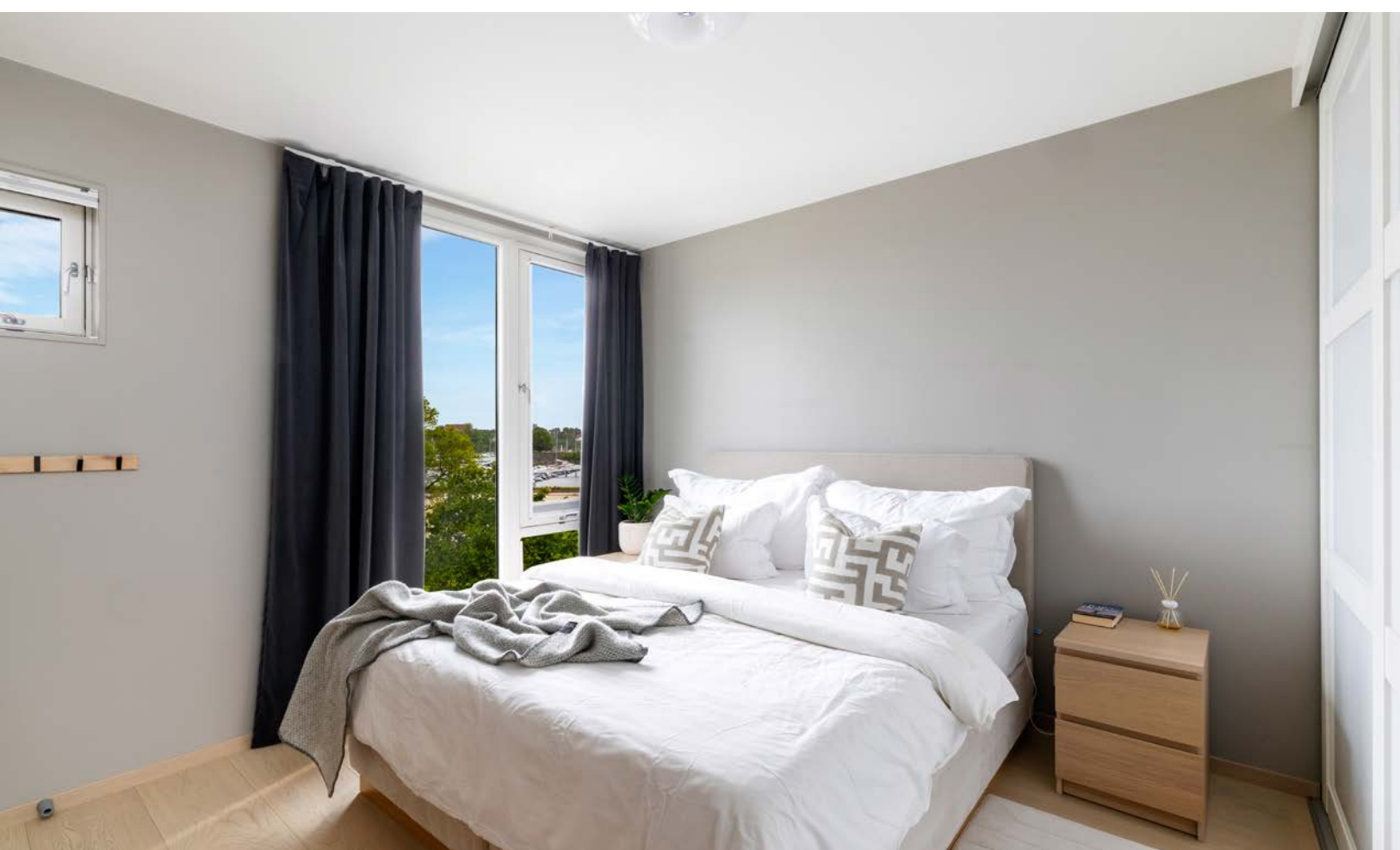








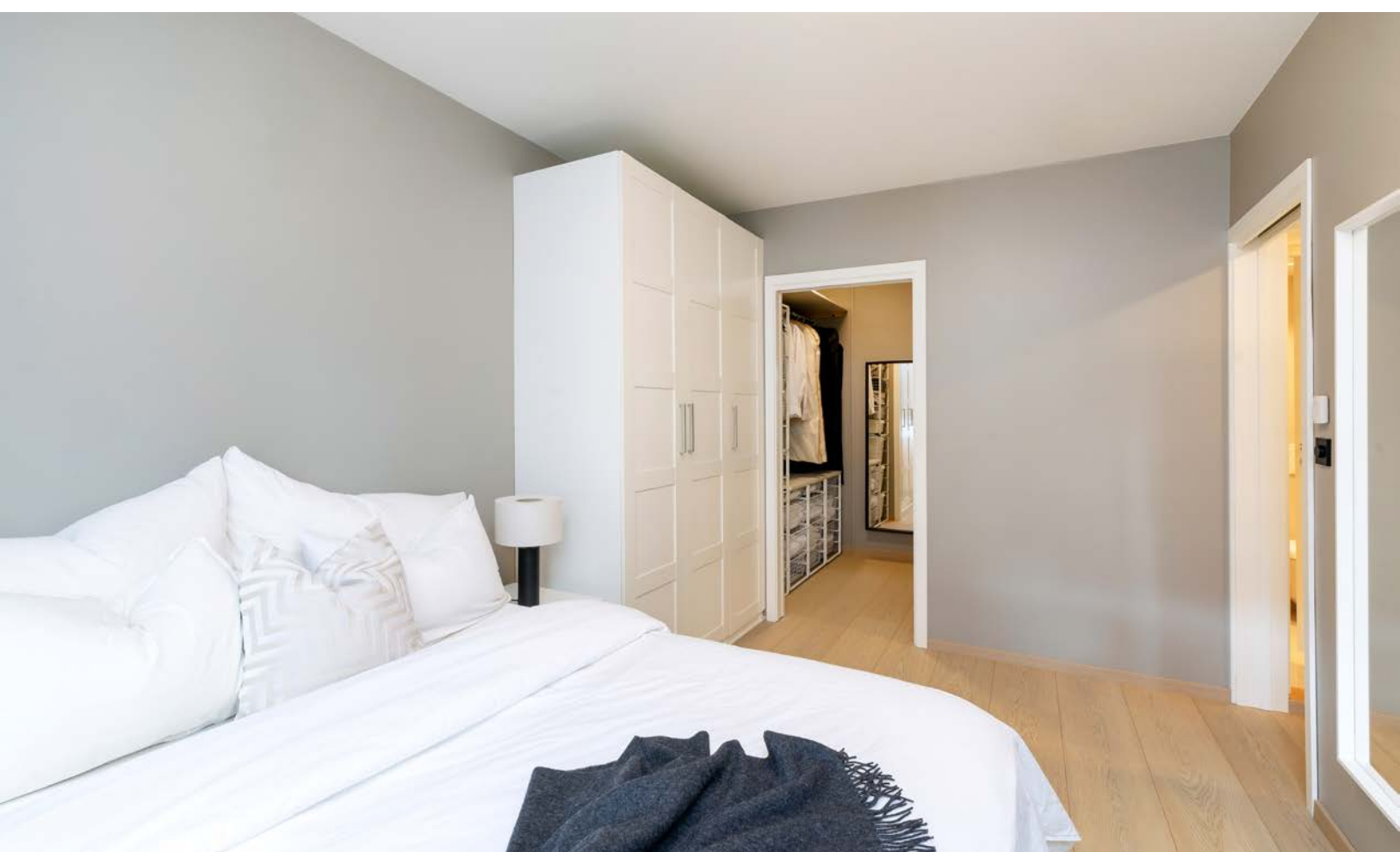


























PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Tangen 16, 4608 KRISTIANSAND S
 KRISTIANSAND kommune
 # gnr. 150, bnr. 1291
 # Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 20924-2729

Referansenummer: QF1990

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.



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: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Det er stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av søk etter fukt i våtsoner på gulvet og på vegg ved vasken.

Bad 1

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

Bad 2

Veggene har overflater av fliser og tapetserte malte plate. I taket er det malte slette plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Det er stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
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 komposittmateriale.
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 mekanisk ventilasjon.
Bygget har sentral oppvarming av varmtvann.

Anlegget er plassert i fellesareal og er ikke tilgjengelig for kontroll.
I leiligheten er det vannbåren varme i alle gulvene, utenom bod.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

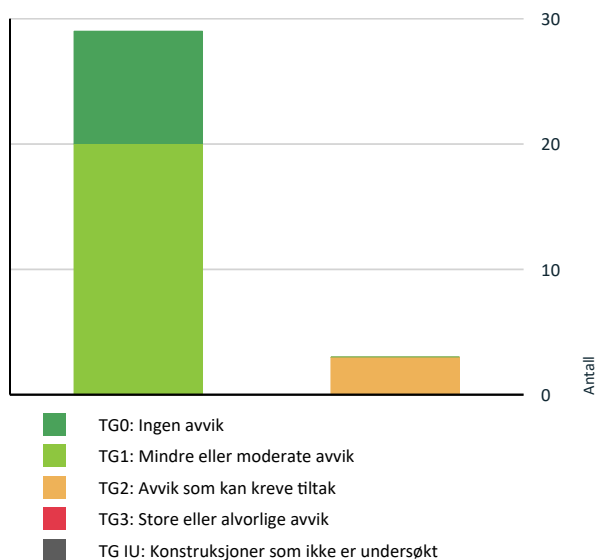
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Dør mellom stue og garderobe er fjernet, dør inn til badet er flyttet og dør fra gangen og inn til kjøkkenet er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 10.2.2026 Klokka 09.00

Det var skyer og -4 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Byggeår er oppgitt fra kommunale mottatte dokumenter eller eiendomsverdi.

Byggeår kan være satt da tillatelse ble gitt eller når bygget ble ferdigstilt, eventuelt når det ble gitt midlertidig brukstillatelse.

Det kan derfor forekomme noe forskjell i byggeår fra hva som opplyses i prospekt eller fra kommunen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Våtrom > 4. etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 4. etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2010

UTVENDIG

Vinduer

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.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger med utgang fra stue. Dekke av fliser. Rakkverk av glass og metall.

Andre utvendige forhold

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.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. 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.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sannsynligvis er det ujevnheter i støypen av etasjeskille som er årsak til avviket.

Avviket har ingen konsekvens (det er ingen knirk i gulvet eller sprekker i vegger, gulv eller tak) og har kun kosmetisk betydning.



1 TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

4. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

4. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.

4. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 20 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen. Oppkant ved dør på ca 5 mm.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



4. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggen mot kjøkkenet er av betong. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av søk etter fukt i våtsoner på gulvet og på vegg ved vasken.



4. ETASJE > BAD 1

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD 1

! TG 0 Overflater vegger og himling

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

4. ETASJE > BAD 1

! TG 0 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 25 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen. Oppkant ved dør på 60 mm.

4. ETASJE > BAD 1

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



4. ETASJE > BAD 1

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Da bygget ble oppført var det ikke krav om lekkasjesikring for innebygget systerne. Konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Konsekvens/tiltak

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

4. ETASJE > BAD 1

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Målingen er utført i platelaget da bunnsvillen er av stål.



4. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD 2

TG 0 Overflater vegger og himling

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

4. ETASJE > BAD 2

TG 0 Overflater Gulv

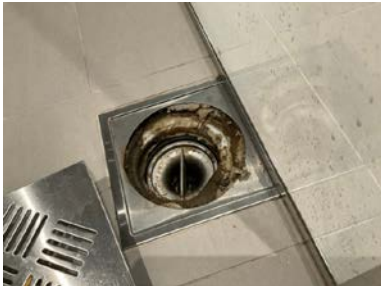
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 30 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD 2

🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Da bygget ble oppført var det ikke krav om lekkasjesikring for innebygget sisterner. Konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Konsekvens/tiltak

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

4. ETASJE > BAD 2

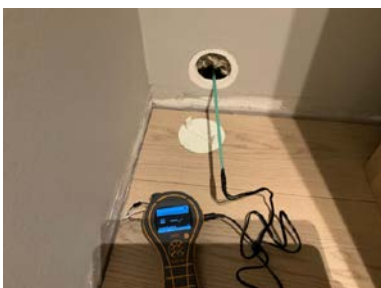
🕒 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD 2

🕒 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Målingen er utført i platelaget da bunnsvillen er av stål.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

🕒 TG 1 Overflater og innredning

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

Tilstandsrapport

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

ⓘ TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

ⓘ TG 1 Vannledninger

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

ⓘ TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.

ⓘ TG 1 Varmesentral

Bygget har sentral oppvarming av 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.

ⓘ TG 1 Vannbåren varme

I leiligheten er det vannbåren varme i alle gulvene, utenom bod.
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. EI-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.

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

Tilstandsrapport

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.

0 Anlegget er i hovedsak fra byggeår, utbedringer også i senere tid.

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?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop 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 varmtvannsbereider, jamfør 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?

Ja

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

Nei



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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

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

Punktet skal beskrive avvik som kun skal opplyses om og ikke videre vurderes.

Det er ikke funnet vesentlig avvik fra byggeforskrift på oppføringstidspunktet og dagens krav og/eller standard.

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

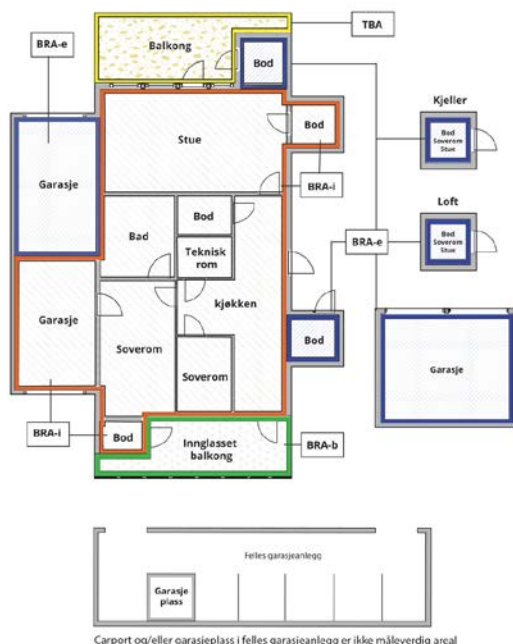
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	165			165	22
Kjeller		10		10	
SUM	165	10			22
SUM BRA	175				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, vaskerom, bad 1, stue/kjøkken, gang, bad 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dør mellom stue og garderobe er fjernet, dør inn til badet er flyttet og dør fra gangen og inn til kjøkkenet er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Ole Lunde	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Tangen 16

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG	988614637			Lunde Grethe-Lill, Lunde Ole

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

10

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse	08.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	09.02.2026		Gjennomgått	104	Nei
Tegninger	11.02.2026		Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

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

1	12.02.2026	
---	------------	--

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjører: 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

Ole Lunde

Boligen

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

Tangen 16

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

Forsikringsselskap har utbedret vannlekkasje som skyldtes feil i leiligheten over oss. Feilen i den andre leiligheten ble lokalisert, fikset og vårt tak ble reparert. Ingen problem siden.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Serviceallianse

Beskrivelse av arbeidet: Tørket ut fukt, deretter reparert gips himling og byttet spotter på bad. Årsaken var 2 utette skjøter på bad i leilighet i etasjen over.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Bico bygg og innredning

Beskrivelse av arbeidet: Renovert bad. Ny membran, lagt fliser på gulv, byttet lyskilder, ny dusjsone. utførende firmaer var også Rør i Sør, malermester Knutson og Lomeland Mur

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk utført av autoriserte fagfolk.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

under renovering av leiligheten i 2023 oppdaget vi fuktskader på yttervegg. Dette ble utbedret av Backe entreprenør i forbindelse med at Borettslaget byttet trefasade på hele boligblokken like etterpå. Ny isolasjon, ny GU-gips og ny ytterkledning.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Backe entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble utbedret av Backe entreprenør i forbindelse med at Borettslaget byttet trefasade på hele boligblokken like etterpå. Ny isolasjon, ny GU-gips og ny ytterkledning.

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?

♦ **Ja**

enkelte sølvkre/skjeggkre er observert

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Vaktmester

Beskrivelse av arbeidet: Vaktmester skal ha vært involvert i bekjempelse av sølv/sjeggkre i annen leilighet.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Selv har vi ved enkelte anledninger hatt fremme limfeller.

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: rør i sør AS

Beskrivelse av arbeidet: etablert nye dusjer på begge bad, og ny innredning på vaskerom

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Borettslaget og Flow VVS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert sirkulasjonssystemet for varmtvann og fjernvarme. Byttet styresystem og overgang til smartstyring av romtemperaturer

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: KS elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: i fbm med oppgradering av leilighet i 2023 ble sikringsskap flyttet, ny inntakskabel, nytt smartsystem, byttet de fleste lyskildene

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: I 2024 og 2025 har borettslaget engasjert Backe entreprenør for å skifte ut tidligere trekledning og spiler, med bedre luftet fasade og nye plater med veldig lang forventet levetid. I tillegg er fellesarealer på tak utbedret.

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?

♦ **Ja**

Etter oppussing i 2023 fikk vi senere et uvanlig merke i gipsskjøt i taket på kjøkken. Vi var bekymret for en ny lekkasje fra etasjen over, så vi kontaktet forsikringsselskap. De hadde fagfolk til å sjekke rør og avløp ovenfra, men fant ingen feil. Maler reparerte flekken, og siden har vi ikke sett noe.



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:

Dato utkjørt: 30.01.26 Side 1 av 3

Bystranda Aveny Borettslag	Vår ref.:	466/10	Fødselsdato eier:	17.06.1968
Tangen 16	Type:	Borettslag	Fødselsdato medeier:	28.12.1968
4608 KRISTIANSAND	Eiere:	Grethe-Lill Lunde, Ole Lunde		
Organisasjonsnr: 988 614 637	Andelsnr:	10		

1: Felleskostnader

Tot. innev. må ned: 8 334

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	7 456
	Renter rehab. l�n	1 077
	Renter felleslån	8 667
	Avdrag felleslån	-2 432
	Renter rehab. l�n	-1 077
	Vedlikeholdsfond	340
	Renter felleslån	-3 820
	Avdrag rehab.lån	-347
	Avdrag felleslån	5 523
	Avdrag rehab.l�n	347
	Renter felleslån	-8 667
	Avdrag felleslån	2 432
	Avdrag felleslån	-5 523
	Renter felleslån	3 820
Tilleggsytelser:	Dugnadsbidrag	100
	Energiserviceavtale må l�rdata Techem	100
	Telia Tv/Internett	338

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste års oppg�:	0
Klient ajourf. l�n:	250 185 142,69	Klient gj. s. �rs oppg�:	51 445 303

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12127770067, Den Norske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.01.2026: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 130

Saldo per 30.01.2026: 12 397 180

Andel av saldo: 0

Første termin: 26.12.2017F rste avdrag: 26.09.2018 (siste termin 26.06.2058)

Opprinnelig innfrielse l n (IN): 964 161

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 949 663

Ordinært gjeldsbrevlån fra 2012

Lånenummer: 12127770059, Den Norske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.01.2026: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 130

Saldo per 30.01.2026: 25 221 667

Andel av saldo: 0

Første termin: 26.12.2017F rste avdrag: 26.09.2018 (siste termin 26.06.2058)

Opprinnelig innfrielse l n (IN): 2 653 412

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 2 157 177

Lånenummer: 16368601350, Den Norske Bank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.01.2026: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117

Boligopplysninger:

Dato utkjørt: 30.01.26 Side 2 av 3

Bystranda Aveny Borettslag	V ³ r ref.: 466/10	Fjdselsdato eier: 17.06.1968
Tangen 16	Type: Borettslag	Fjdselsdato medeier: 28.12.1968
4608 KRISTIANSAND	Eiere: Grethe-Lill Lunde, Ole Lunde	
Organisasjonsnr: 988 614 637		

3: Fellesgjeld

Saldo per 30.01.2026: 13 826 457
Andel av saldo: 0
Fjrst termin/fjrst avdrag: 26.03.2025 (siste termin 26.03.2055)
Opprinnelig innfrielse P³ n (IN): 269 855
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 267 855
Fasade rehabilitering 2024

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

4: Styrskilte 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. 30.01.2026

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

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	1 250 312	Andre inntekter:	1 460
Annen formue:	70 684	Utgifter:	61 386	

7: P³ lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:	2 548 000
Andelsnr: 10	Partialobligasjonsnr:	00010

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 150/1291
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

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

Boligopplysninger:

Dato utkjørt: 30.01.26 Side 3 av 3

Bystranda Aveny Borettslag	V ³ r ref.: 466/10	Fødselsdato eier: 17.06.1968
Tangen 16	Type: Borettslag	Fødselsdato medeier: 28.12.1968
4608 KRISTIANSAND	Eiere: Grethe-Lill Lunde, Ole Lunde	
Organisasjonsnr: 988 614 637		

9: Forsikring

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS



Rambøll Unico AS
Postboks 116
4662 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200602243-39

Saksbeh: Bjørn Harald Andersen

Dato: 22.11.2010

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
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan- og bygningsetaten, vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage,
- fremgangsmåten ved klage:
- saksbehandlingsregler ved klage..

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse innteks- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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: Tilføres

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 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 dagnadskvelder, i tillegg til en dagnadsinnsats 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 avvikling 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 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 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 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 vil 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 råtnede 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 rådgøring om hvilke muligheter som finnes.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 466 BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

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

Disponering av resultat

Resultatrapport klient 466 BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

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

Balanserapport klient 466 BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

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

Balanserapport klient 466 BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

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

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

Kristiansand, 08.04.25

(Signert elektronisk)

Gunnar Slotta Styreleder	William Øverland Nestleder	Øyvind Kittelsen Styremedlem
Svein B. Sødal Styremedlem	Johnny Kjellevand Styremedlem	

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG tirsdag 13.05.2025 kl.
18:00 - Scandic Bystranda Hotell.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Svein Akselsen ble valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Gunnar Slotta ble valgt til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Tove Torjesen ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Det var 49 stemmeberettigede og 2 fullmakter til stede på generalforsamlingen.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Vedtak:

Protokoll fra generalforsamling 2025 - BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG.

Side 1/4

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.

Viser til innkallingen for nærmere beskrivelse av hva som var foreslått endret.

Styret har mottatt kommentar fra John G Bernander knyttet til saken om begrensning til Max 2 boder eller parkeringsplasser pr seksjon §4.3, som har medført at styret presiserte følgende tolkning av vedtektsforslaget under Generalforsamlingen:

«Når en som eier mer enn Max antall tillatte boder eller parkeringsplasser selger sin leilighet, eller ønsker å selge bod eller parkeringsplass er det fritt å selge antall boder og parkeringsplasser med unntak av en bod og en parkeringsplass som må følger leiligheten .»

Vedtak:

Foreslåtte endringer ble vedtatt for §4, pkt 4.3 med unntak av følgende tekst, som ble vedtatt som følger:

«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 løpendebasert på siste salgspris av ordinær parkeringsplass. HC-plassen's verdi beregnes til å være 50% høyere enn ordinær parkeringsplass.»

Vedtaket ble gjort med 48 stemmer mot 1 stemme.

Øvrige forslag til endringer av vedtekter §5, Vedlikehold og vedlikeholdsplikter pkt 5.1-2 og pkt 5.1-7, samt foreslåtte tilleggspunkt 5.1-10 og 5.1-11. ble vedtatt med 48 mot 1 stemme.

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.

Viser til innkallingen for nærmere beskrivelse av hva som var foreslått endret.

Vedtak:

Boregler ble vedtatt endret til husordensregler med 48 stemmer. En stemte blankt. Endringene i husordensreglene ble vedtatt med 48 stemmer, en stemte blankt.

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.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok med 49 stemmer at: 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.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok med 49 stemmer at totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 255 000 kroner.

Godtgjørelsen 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 varamedlem Siri Johansen kr 15 000,-

7. Valg

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.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt med 49 stemmer:

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)

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Gunnar Slotta har 1 år igjen av perioden.

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til valg av nytt varamedlem:

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

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte følgende varamedlem med 49 stemmer:

- 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.

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte med 49 stemmer følgende til valgkomite:

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

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 Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansandkommune.
- (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) Nakter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

- (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 og felles garasjeanlegg

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 bevisst 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.

(3) 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

(4) 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.

(5) 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

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.

Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve 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.

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.

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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger 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. 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 sanitærporselen.
- (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 salgsoppgjøret. Brannslange/pulverapparat samt brannvarsler(e) følger boligen. Dersom noe av dette mangler ved ettersyn og/eller salg, belastes eier/selger og det gis en kort frist for gjenanskaffelse av det som måtte mangle.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikter

6. 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.
7. 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.
8. 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.

9. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
10. 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. Elektrikker: 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 rørapplegg hos beboer eller i fellesareal. Er feilen hos beboer, blir beboer fakturert.
7. Generel grense: fra sluk, Bad - sprukne fliser beboers ansvar.
8. Invendig vedlikehold: Egen inngangsdør - lås (nøkler) er beboers ansvar.
9. Invendig vedlikehold: Lekkasje fra bad gjennom membran, felles inngangsdør, dørpumpe, lås eller knust glass er felles ansvar.
10. Invendig 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) løpet av året inviteres alle andelseierne til felles organisert dugnad for å utføre enkle vedlikeholdsoppgaver. Fremøte honoreres med 1200 kr.

6. Pålegg om salg og fravikelse.

6-1 Mislighold

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

6-2 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

6-3 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8.3 Styrets vedtak

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

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

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

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

iii. salg eller kjøp av fast eiendom,

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

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

vi. 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) 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 særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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 borettslagoven

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

BOREGLER
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.

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 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.

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.

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, persiennier 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 persiennier 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 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.

Bystranda Aveny Borettslag – Der Skagerak møter stranda



Bystranda Aveny Borettslag består av 150 leiligheter av ulike størrelser og utforming. Leilighetene er fordelt på tre separate blokker som bindes sammen med et garasjeanlegg i kjelleren og et grøntområde i atriene mellom blokkene. Borettslaget har sin forretningsførsel via Søbo, Sørlandet Boligbyggelag, hvor vi har regnskap og andre tjenester som gir et profesjonelt bilde av vår drift. Vi har vår egen vaktmesterordning. Borettslaget har et fremoverlent styre som sikrer trygghet for beboerne og den bygningsmassen som hele tiden skal forvaltes.



LITT HISTORIE

Bystranda Aveny var første nye boliganlegg på Tangen. Anlegget ble ferdigstilt i 2008 og er tegnet av den anerkjente arkitekten Kari Nissen Brodtkorb. Selve boligmassen står på området hvor Christiansand Fiskegarnsfabrikk i sin tid hadde sitt virke. Leilighetene var så populære at mange lå flere dager i kø for å sikre seg den leiligheten de ønsket.

BYSTRANDA

Dette er byens perle med kort vei til det meste av fasiliteter. Foruten byens egen strand så finner du Aquarama bade og svømmeanlegg, SATS treningsstudio, apotek, flere matvarebutikker og serveringssteder. Her er stort legesenter og ikke minst har bystranda eget hotell. Trivsel og livskvalitet med sand mellom tærne om du ønsker.

Dette finner du hos oss:

Forventning og trivsel



Et bofellesskap består av ulike mennesker hvor det forventes positivt bidrag til fellesskap og trivsel

Energibruk



Vi har et moderne fjernvarmesystem med individuell måleravlesning på varmtvann og forbruk

Hjemmeside



www.bystrandaaveny.no
Her finner du viktig og nyttig informasjon for deg som skal flytte inn og bo her sammen med oss

TV og bredbånd



Fleksibel Telia-avtale hvor du selv velger innhold og hastighet

Forsikringer



Boligmassen er forsikret av borettslaget. Hver beboer tegner sin egen innboforsikring

Parkering og elbillader



Ladeløsning levert av Wattif, hvor hver beboer med parkering kan kjøpe elbillader

Fellesskap og dugnad



Dugnad er lønnsomt, og vi har en dugnadsøkt i året. Ytre vedlikehold er styrets ansvar. Vi har også en gartner som hjelper til.

Boregler og respekt



Smil og trivsel er smittsomt. Sett deg inn i våre [boregler](#) og [vedtekter](#), og vis hensyn til de du deler bofellesskap med.

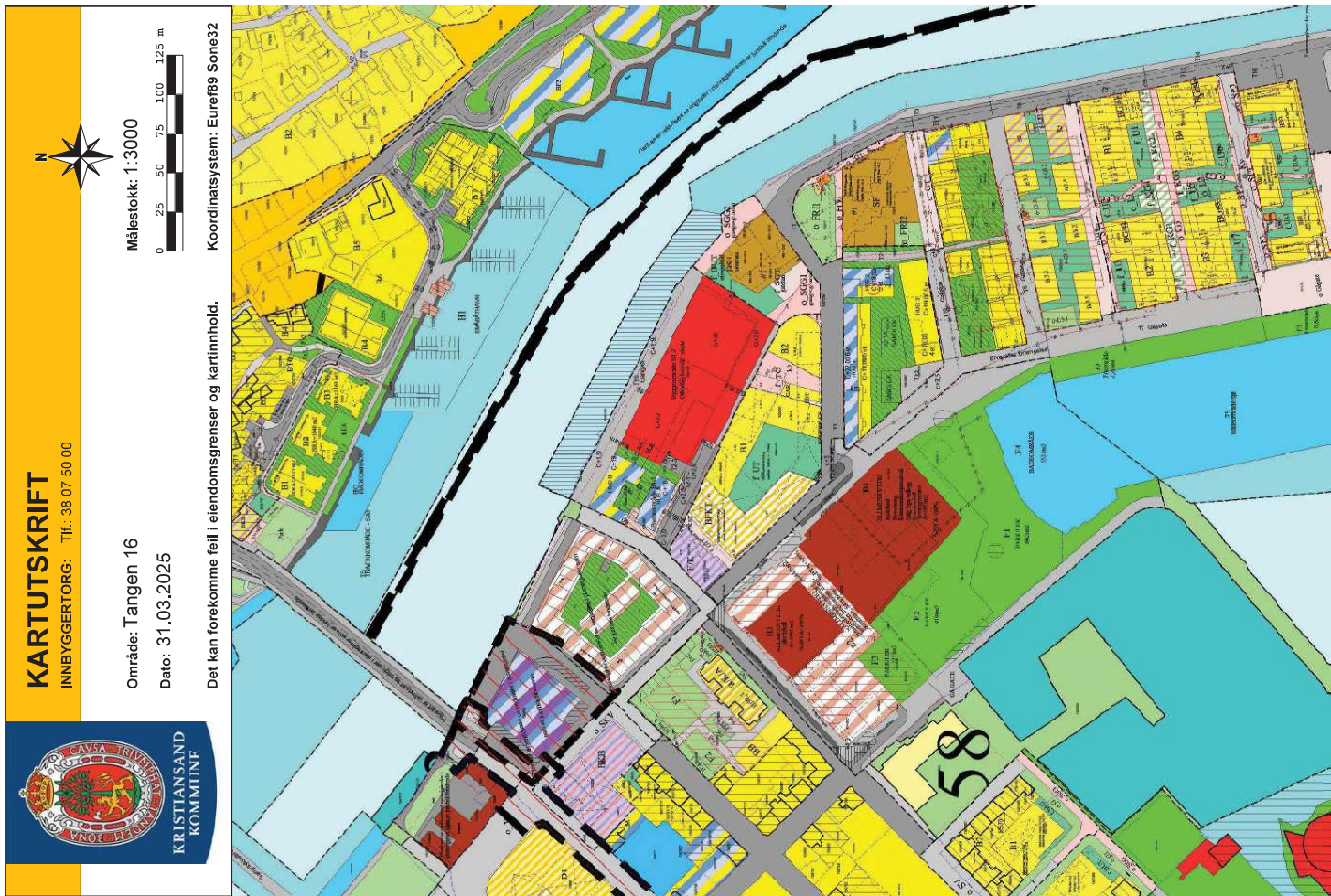
Husdyr



Husdyr er lov, men skal godkjennes av styret. Vis hensyn både til naboene dine og sørg for trivsel for alle tobente og firbente

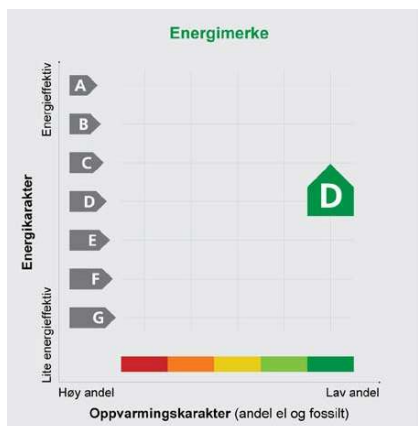


Vi som bor i Bystranda Aveny Borettslag er stolte eiere og setter pris på bofellesskapet og det det bringer inn i hverdagen. Det jobbes kontinuerlig med å gjøre det til byens beste plass å bo. Les mer på vår hjemmeside www.bystrandaaveny.no eller send gjerne spørsmål til oss på bystrandaveny@sobopost.no. Velkommen skal du være!



Adresse	Tangen 16
Postnr	4608
Sted	Kristiansand S
Andels-/bolighetsnr.	10 / H0403
Gnr.	150
Bnr.	1291
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	16
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1410983
Dato	13.06.2022

Innmeldt av Øyvind Berntsen



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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

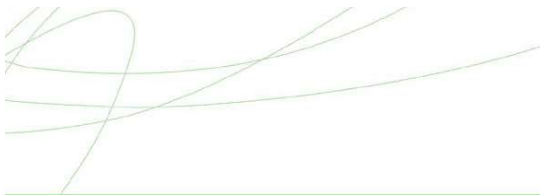
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

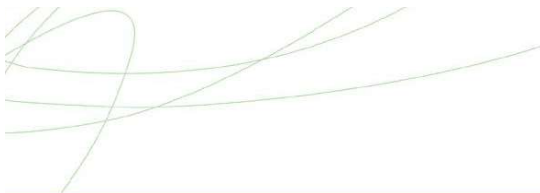
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Isolering av varmerør, ventiljer, pumper

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Individuell varmemåling i flerbolighus

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2008

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 165

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

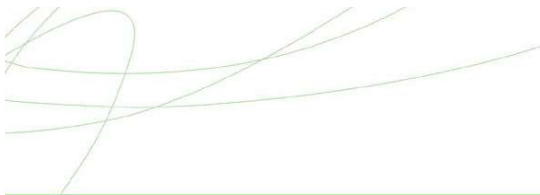
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tangen 16
Postnr/Sted: 4608 Kristiansand S
Leilighetsnummer: H0403
Bolignr:
Dato: 13.06.2022 17:54:37
Energimerkenummer: A2022-1410983
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Øyvind Berntsen

Gnr: 150
Bnr: 1291
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 16

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nabolagsprofil

Tangen 16 - Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Kvadraturen videregående skole	5 min
Totalt 25 ulike linjer	
0.4 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	2 min
850 elever	
0.1 km	
Akademiet vgs Kristiansand	3 min
180 elever	
0.3 km	

Ladepunkt for el-bil

Aqurama Bad	2 min
Gyldenløves gate 99 - Kristiansand K...	7 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100



Opplevd trygghet

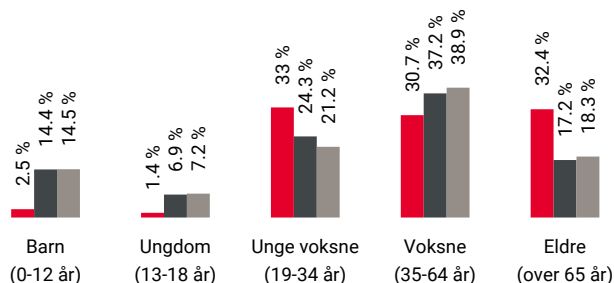
Veldig trygt 76/100



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)	20 min
32 barn	
1.8 km	

Dagligvare

Coop Extra Tangen Torv	2 min
Rema 1000 Tangen	2 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

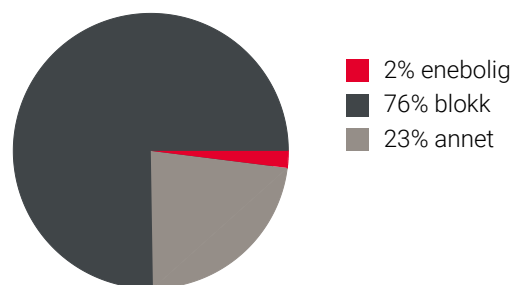
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 83/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 83/100

Sport

-  Bystranda sandvolleybane 2 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»

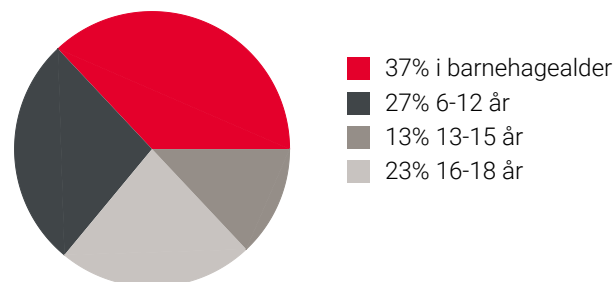
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 12 min 
-  Apotek 1 Aquarama 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

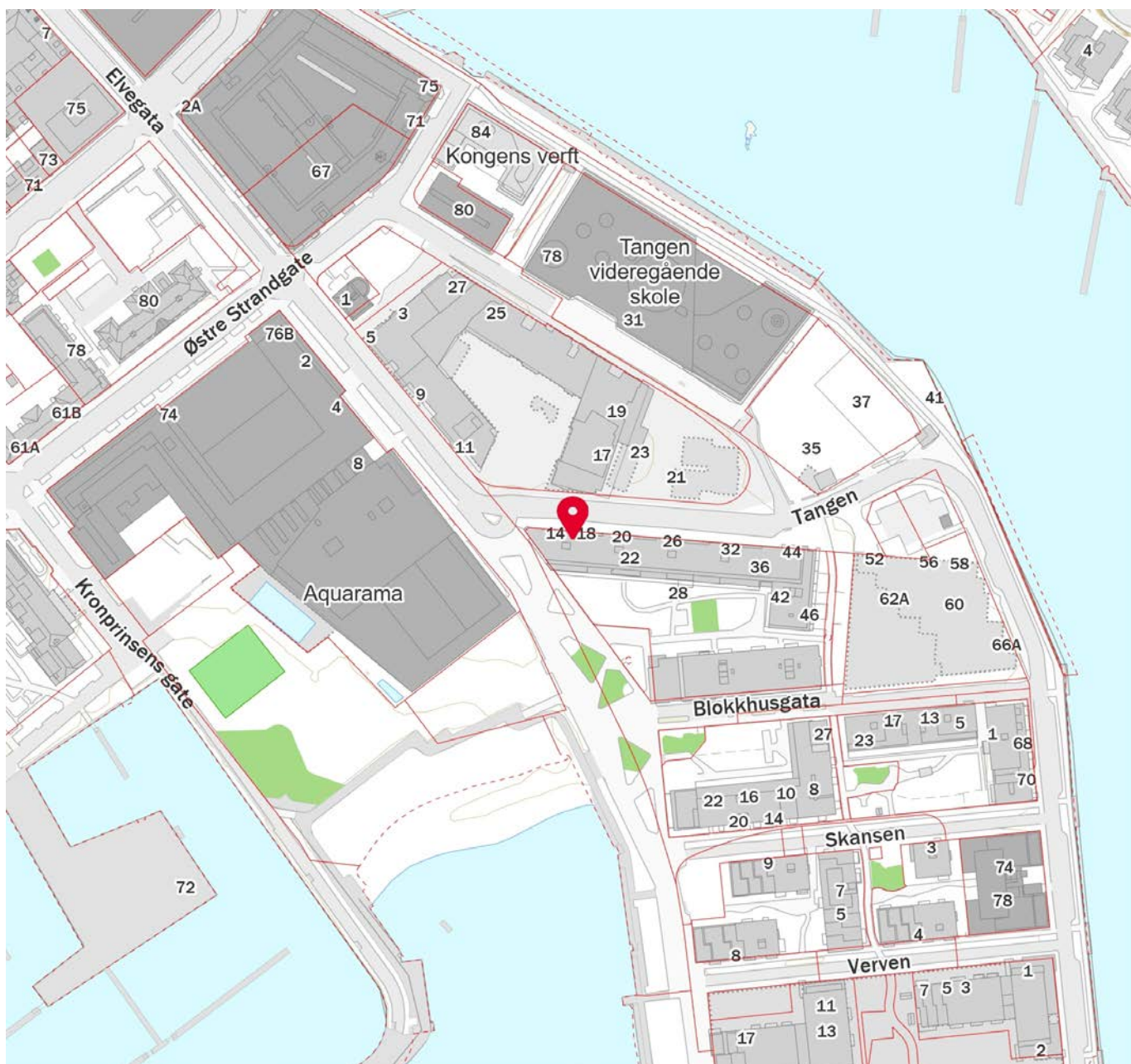
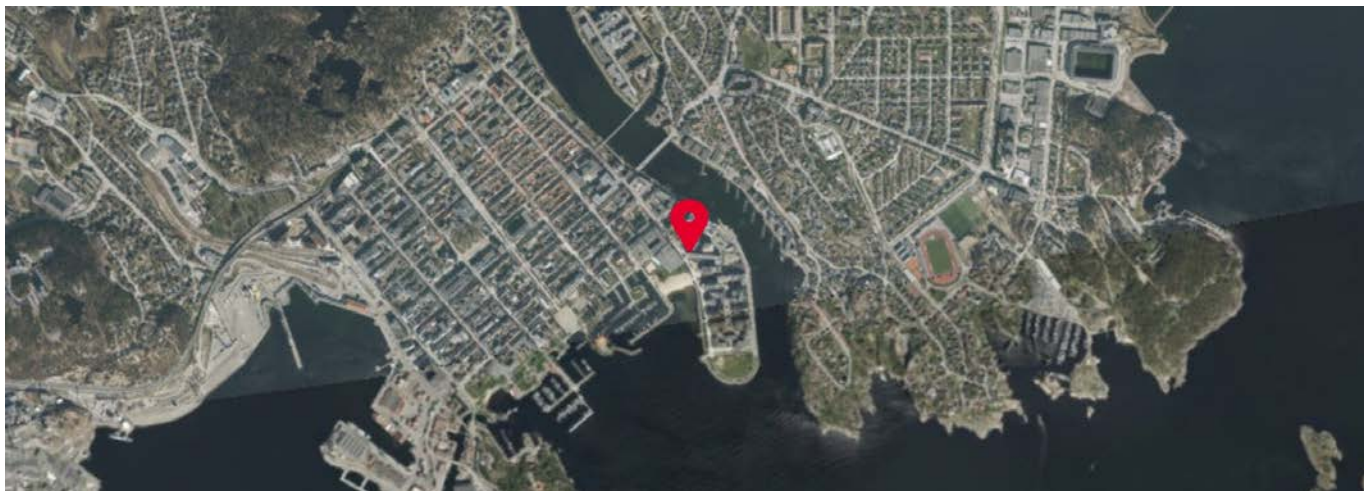


0% 65%

- 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 eieendom (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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Les mer på 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.



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 16
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