

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Simon Aarhus

Mobil 918 86 234

E-post simon.aarhus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 171 474,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 1 971 036,-
Felleskostn.: Kr 5 223,-
Selger: Edvard Liaklev

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 78/106 kvm
Tomtstr.: 34017.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 478
Andelsnr.: 137
Oppdragsnr.: 1411250556

Praktisk 3-roms med flott beliggenhet | Renoveringsbehov | Ingen dokav | Stor inngl. balkong

Velkommen til Skuteveien 6B – en romslig og lys 3-roms leilighet med stort potensial, beliggende i et hyggelig og sentralt boområde. Her får du en leilighet som gir deg en sjelden mulighet til å skape din egen drømmeleilighet, tilpasset dine behov og ønsker.

Leiligheten ønsker deg velkommen med en romslig entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring. Videre finner du et bad av generøs størrelse, samt et praktisk, separat vaskerom – en løsning som bidrar til en funksjonell og ryddig hverdag. Boligen har to gode soverom, hvorav hovedsoverommet byr på egen walk-in garderobe. Stuen er romslig og har direkte adkomst til balkong på 22m².

Verdt å nevne:

- Stor innglasset balkong på 22m²
- Renoveringsbehov
- Ingen dokumentavgift
- Perfekt mulighet for å skape drømmeleiligheten



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	57
Energiattest	175
Nabolagsprofil	181
Budskjema	189

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 22 m²

BRA totalt: 106 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² Gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue og 2 soverom.

BRA-e: 6 m² Bod.

BRA-b: 22 m² Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: På mottatte tegninger er det et innhukk på soverommet, badet er utvidet (dusjen er plassert her). Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

34017.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og hyggelig boligområde med rolig preg og gode bokvaliteter. Området er kjent for å være trygt og trivelig, med kort avstand til det meste man trenger i hverdagen. Barne- og ungdomsskole, barnehager og dagligvarebutikker ligger innen komfortabel gang- og sykkelavstand, og det er gode bussforbindelser i nærheten med enkel adkomst til Kristiansand sentrum.

For deg som setter pris på en aktiv livsstil, byr nærområdet på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det finnes flere stier og grøntområder rett i nærheten, og lysløype gir gode forhold for både trening og mosjon gjennom store deler av året.

Ønsker man lengre turer, er det fine ruter videre mot Møvik og sjøen, med variert terreng og naturskjønne omgivelser som gir en ekte kyst- og friluftsfølelse.

Her bor man i et område som på en fin måte kombinerer nærhet til natur og friluftsliv med gode servicetilbud og enkel tilgang til byen – et ideelt sted for både unge, voksne og familier.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har ytterdør i tre og malt balkongdør i tre.
- Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av teppe.
- Rekkverk av metall og glass.
- Innglasset balkonger er noe enklere glasskonstruksjoner der det kan komme vann ved mye nedbør.

INNENDIG

- Innvendig er det gulv av parkett/laminat. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

Bad

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Målingen som er utført er kun punktvis på gulvet.
- Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
- Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

- Veggene har overflater av malte flater. I taket er det malte flater.
- På gulvet er det belegg.
- Det er ukjent slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
- Rommet har opplegg for vaskemaskin.
- Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av støpejern og plast.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på våtrom og kjøkken og spalte for tilluft i vinduene.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer.
- Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. På mottatte tegninger er det et innhukk på soverommet, badet er utvidet (dusjen er plassert her). Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Det er en løs flis ved dusjkabinetter. Lys i over vasken kan flimre. mulig problem med omformer til spotlys.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Søgne Elektriske A/S

Beskrivelse av arbeidet: Har dokumentasjon på varmekabler og arbeid utført.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Olimb

Beskrivelse av arbeidet: Husker ikke årstall men er noen år siden nå. Det ble gjort rørfornyng i hele boretslaget.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator,

ventilasjon, varmepumpe,

kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner? Ja

Beskrivelse: Kjøkkenvifte virker ikke.

Ventilene i vinduene sitter fast i maling. Det har vært sånn så lenge jeg har eid leiligheten.

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

Beskrivelse: Om man feks bruker vaskemaskin, tørketrommel, stekeovn samtidig kan sikringen ryke har jeg erfart.

Kommentar fra selger:

- Inspeksjonsluke i garderobe går ikke å lukke.

- Det mangler litt list på soverommet grunnet et skap som tidligere stod der.

Innhold

Leiligheten går over en etasje og har følgende innhold:

1.etg: Gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue og 2 soverom.

Bod på 6m²

Innglasset balkong på 22m²

Standard

Sammendrag om boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak.

Utvendig > Vinduer

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Telia TV/Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Ikke fast parkering, men felles biloppstillingsplass på tomten etter regler i borettslaget.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP588189

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk i 2025.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 790 000

Formuesverdi primær

Kr 769 783

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 079 130

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud 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

Felleskostnadene er fordelt på følgende måte:

Renter balkonglån = kr. 471,-

Avdrag balkonglån = kr. 708,-

Driftskostnader = kr. 2 969,-

Vedlikehold = kr. 227,-

Renter felleslån = kr.173,-

Tilleggsytelser:

Trappevask = kr. 156,-

Telia TV / Bredbånd = kr. 428,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 223

Andel Fellesgjeld

Kr 171 474

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

09.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

- Lånenummer: 115029134, Husbanken
 - Annuitetslån, 2 terminer per år.
 - Rentesats per 09.12.2025: 4.35% pa.
 - Antall terminer til innfrielse: 24
 - Saldo per 09.12.2025: 25 784 918
 - Andel av saldo: 130 227
 - Første termin: 31.12.2007Første avdrag: 30.06.2012 (siste termin 30.06.2037)
-
- Lånenummer: 30008740522, Sparebanken Norge
 - Annuitetslån, 4 terminer per år.
 - Rentesats per 09.12.2025: 5.1% pa.
 - Antall terminer til innfrielse: 56
 - Saldo per 09.12.2025: 7 621 049
 - Andel av saldo: 41 248
 - Første termin: 25.09.2025. Neste avdrag: 25.09.2028 (siste termin 25.09.2039)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 25.09.2028 utgjøre ca kr 228,00 per måned for denne boligen

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ringveien Borettslag

Organisasjonsnummer

948921022

Andelsnummer

137

Om borettslaget

Ringveien Borettslag org. Nr. 948 921 022. Tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag (SØBO)

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er forhåndsutlyst og utløper 05.01.2026. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Svar fra styreleder:

Det er en vedlikeholdsplan som har med utbedringer av bygningsmassen som skal utføres i nær fremtid.

Utdrag fra innkalling 2025:

Nytt tak på Huset: Vi har bestilt nytt tak på Huset. Arbeidet starter i begynnelsen av august og har en estimert kostnad på 300.000 kroner. Taket har hatt flere lekkasjer de siste årene, sist vinter 2024. Det vil også bli bedre sikring, slik at HMS forbedres ved framtidig arbeid.

- Rømningsplan: Styret vil utarbeide en ny rømningsplan for blokkene som en del av HMS-arbeidet.

- Bærekraftsundersøkelse og energikartlegging: Vi skal kartlegge energibruk og vurdere tiltak for et mer bærekraftig borettslag. Styret har søkt om støtte til dette arbeidet fra miljøfondet til SØBO. Det har blitt innvilget kr. 40.000,- til bærekraftkartlegging og kr. 20.000,- til energikartlegging. Totalt kr. 60.000,-. I tillegg til utvidelser av parkeringsplasser ved Korvettveien.

Planlagte arbeider 2026–2030 (vedlikeholdsplan)

- Utskifting av sluk på bad og vaskerom: Slukene skal skiftes ut. Andelseiere får refusjon etter utført arbeid. Styret vurderer også muligheter for punktutbedringer.

- Takbelegg og etterisolering: Alle blokkene får nytt takbelegg og etterisolering av takene.

- Utskifting av vinduer og etterisolering på balkonger: Vinduer og fasader på balkonger skal byttes, samtidig som veggene etterisoleres.

Utvidelse av parkeringsplasser:

Styret redegjør og legger frem pristilbud fra aktuelle entreprenører. Skisse over utvidet parkeringsplass datert 10.10.2023 legges ved innkallingen. Generalforsamlingen vedtar at utførelse av utvidet parkeringsplass ved Korvettveien 61 igangsettes senest mai 2026.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Særlige bestemmelser i vedtektene:

De som pusser opp bad eller vaskerom og bytter sluk kan gis refusjon av utgiftene på kr 7 676,- per sluk fra borettslaget (per 01.01.2025). Beløpet oppjusteres år for år etter indeks; Bustadblokk, i alt og spesifisert for rørleggerarbeider. Arbeidet må være utført av autorisert rørlegger og dokumenteres med kopi av faktura.

Ved oppussing av våtrom kreves det at firmaet er en godkjent våtromsbedrift av Fagrådet for våtrom (bad og vaskerom). Arbeid med skifte av rør, sluk, membran, ventilasjon og/eller elektriske installasjoner skal alltid utføres av autorisert firma, og det tillates ikke egeninnsats på denne type arbeid. Våtromsnormen må følges. Arbeidet må kunne dokumenteres med faktura.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 478 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 137 i Ringveien Borettslag med orgnr. 948921022

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/11/478:

04.08.1972 - Dokumentnr: 6951 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1972 - Dokumentnr: 9068 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1973 - Dokumentnr: 3805 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

17.04.1974 - Dokumentnr: 4029 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

20.12.1985 - Dokumentnr: 20427 - Erklæring/avtale
BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KOMMUNEN
LEKEPlass OG FRIAREAL
BESTM. VEDR. OVERSKJØTING AV RESTAREAL, VEDERLAGSFRITT TIL
KOMMUNEN.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1985 - Dokumentnr: 20427 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1971 - Dokumentnr: 1527 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:11 Bnr:350

02.01.1974 - Dokumentnr: 39 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:11 Bnr:570

01.01.2020 - Dokumentnr: 1340868 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:11 Bnr:478

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Blokk/bygård/terrassehus datert 11.07.2006.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.07.2006.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger plan Voiebyen III - nordre del og er regulert til bebyggelse og anlegg.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 790 000 (Prisantydning)

171 474 (Andel av fellesgjeld)

1 961 474 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 971 036 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 978 936 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 981 736 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Vi oppfordrer alle interessenter og budgivere til å grundig sette seg inn i salgsoppgaven samt medfølgende vedlegg før man legger inn bud.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris basert vederlag tilsvarende kr. 30.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf
3 700 Kommunale opplysninger
8 990 Markedspakke Digital
9 990 Oppgjørshonorar
4 956 Opplysninger fra forretningsfører
1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 990 Tilretteleggingsgebyr
1 990 Visninger per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 92.561,-

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

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistår av

Simon Aarhus
Eiendomsmeglerfullmektig
simon.aarhus@aktiv.no
Tlf: 918 86 234

Oppdragstaker

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

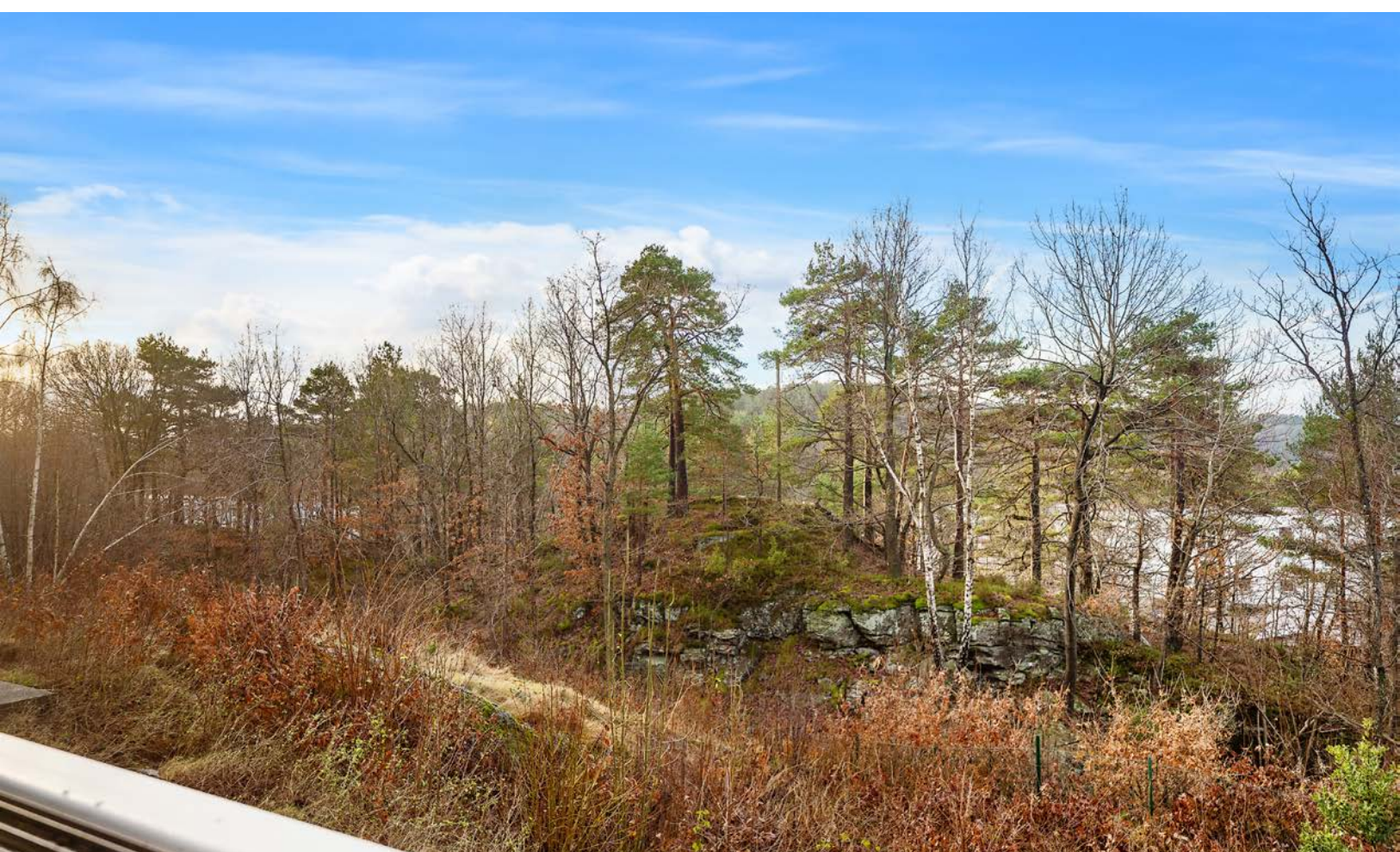
Salgsoppgavedato

29.12.2025









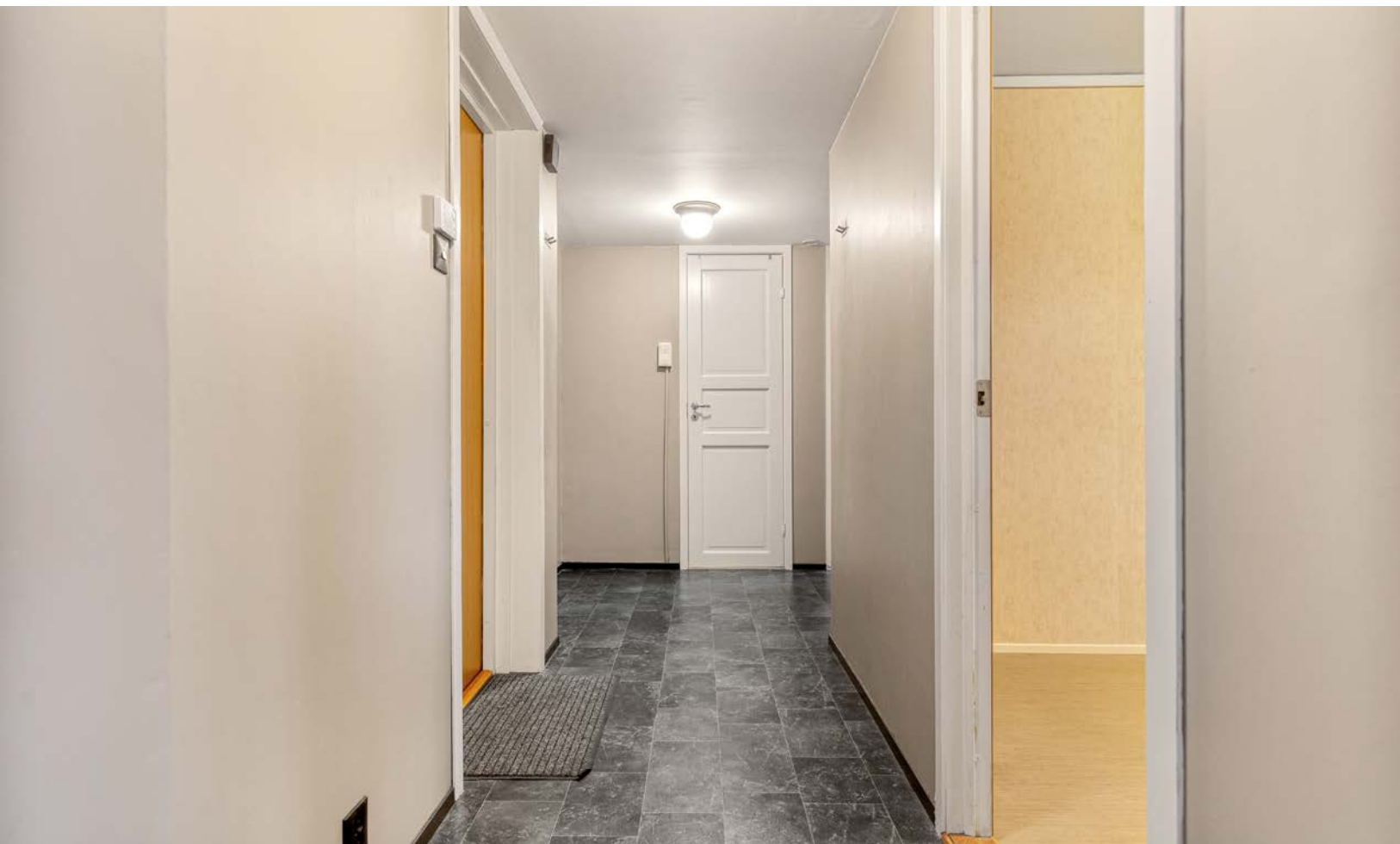






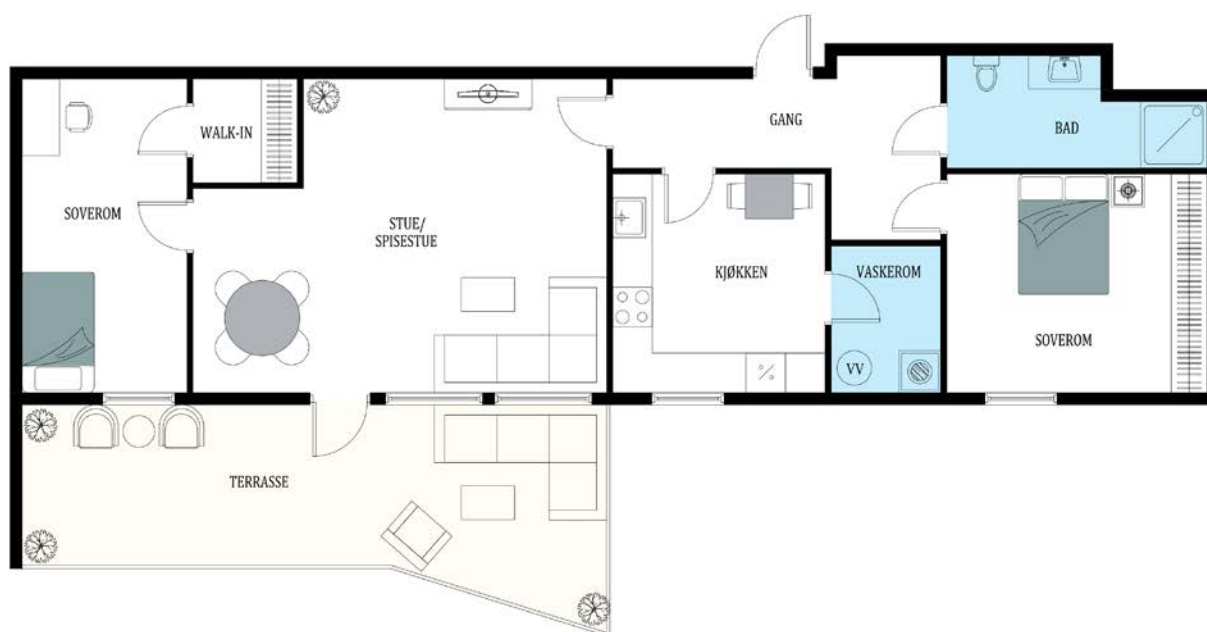












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Skuteveien 6 B, 4624 KRISTIANSAND S
 KRISTIANSAND kommune
 gnr. 11, bnr. 478
 Andelsnummer 137

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 13.12.2025

Rapportdato: 19.12.2025

Oppdragsnr.: 20924-2654

Referansenummer: MO6378

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har ytterdør i tre og malt balkongdør i tre.
Innglasst balkong med utgang fra stue. Dekke av teppe. Rekkverk av metall og glass.
Innglasst balkonger er noe enklere glasskonstruksjoner der det kan komme vann ved mye nedbør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett/laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etsjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Målingen som er utført er kun punktvis på gulvet.
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Veggene har overflater av malte flater. I taket er det malte flater.
På gulvet er det belegg.
Det er ukjent slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på våtrom og kjøkken og spalte for tilluft i vinduene.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

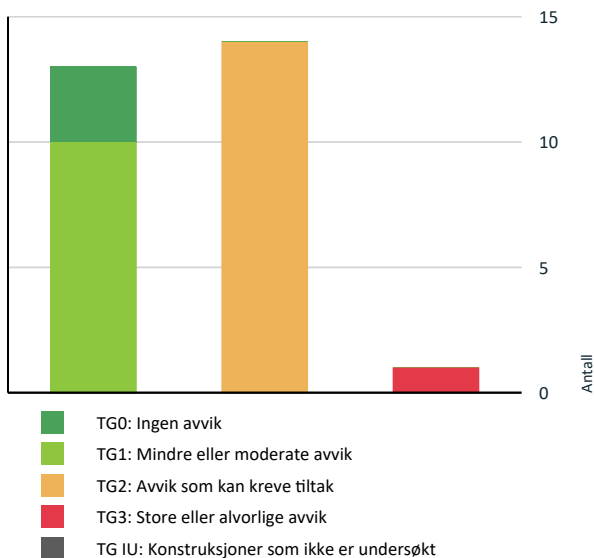
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

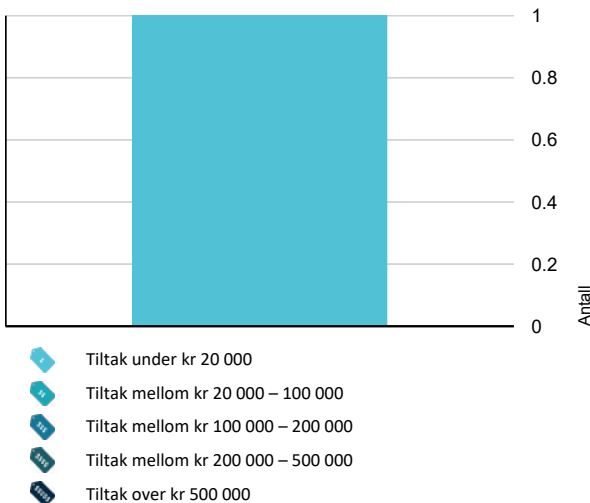
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 13.12.2025 Klokka 09.30

Det var skyer og 8 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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1972

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer og dørene har normal bruksslitasje innvendig og normal værslitasje utvendig.

Selv om utskiftinger av vinduer kan være et fellesanliggende i et borettslag/sameie, så vil et eventuelt framtidig arbeid med å skifte vinduene berøre eierne av de enkelte leiligheter i større eller mindre grad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Dører

Bygningen har ytterdør i tre og malt balkongdør i tre.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av teppe. Rekkverk av metall og glass.

Innglasset balkonger er noe enklere glasskonstruksjoner der det kan komme vann ved mye nedbør.

Tilstandsrapport



TG 1 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.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett/laminat. 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.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Oppretting bør vurderes om det skal legges nytt gulv, avviket kan forringe levetiden på parkett eller laminat.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Ved påvirkning over lengre tid øker radon risikoen for lungekreft.

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskriften i 2010 og sådan ikke et krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Enkle bygningsmessige tiltak kan innebære tetting av konstruksjonen mot grunnen, for eksempel ved å pusse utette vegger mot terreng, tette hull og sprekker i betong, samt fuger mellom ulike bygningsdeler og i støpeskjøter.

Ventilasjonen kan også forbedres ved å benytte eksisterende ventiler mer aktivt eller ved å installere vifter for å øke luftutskiftningen.

I uttalte tilfeller kan det legges en radonbrønn med kontinuerlig avslag av radon fra grunnen. Undertrykk under kjellergulvet ved bruk av kontinuerlig mekanisk avslag hindrer gassen i å trenge inn i huset der det ellers alltid blir et lett undertrykk på grunn av ventilasjonen.

Innvendige dører

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er ifølge eier fra 2006.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

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



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca. 5 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. På grunn av plasseringen er det ikke mulig å måle under kabinettet. Målingen som er utført er kun punktvis på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

- Det benyttes tett dusjkabinett og gulvet får ingen vannbelastning ved normalt bruk, men hver obs på lekkasjevann. Avviket har ingen konsekvens ved dagens bruk, ved endret bruk må det etableres fall til sluk.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avflassing på kabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring eventuelt bytte kabinettet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

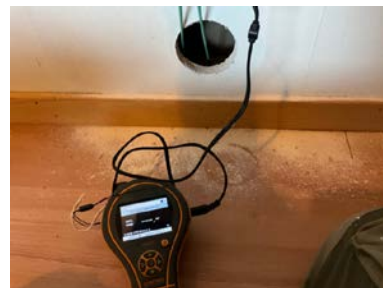
Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er av eldre årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av malte flater. I taket er det malte flater.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

På gulvet er det belegg.

Vurdering av avvik:

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

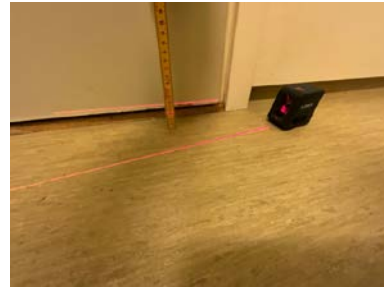
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

KONSEKVENNS:

Våtrom uten oppkant og uten tilstrekkelig fall til sluk vil ved vannlekkasje ha økt fare for vann i tilstøtende rom og konstruksjoner.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke tilgang på sluken i rommet, dette gjør at det ikke er mulig å vedlikeholde den (vask og rens).

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Kostnad er satt for å etablere tilgang på sluken og ikke bytte den.

Anbefaler å sette varmtvannstanken opp på et stativ.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen i bunnsvill mot vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er originalt fra byggeår, kun malt på nytt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon

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

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for. Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)
Eldre tanker med stor fare for lekkasjer, utskifting før lekkasje anbefales. Fare for skader i bygget.



Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

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?

Ja Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget samt høy alder og noe varmgang på hovedsikringen, anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.

Kostnader etter en kontroll må påregnes.

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

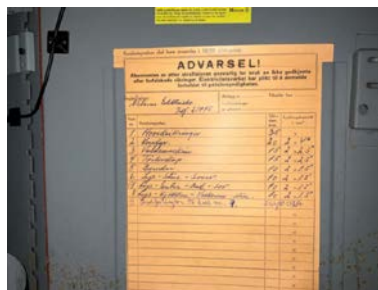
Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.

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

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

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

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



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

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)		
1. etasje	78	6	22	106	
SUM	78	6	22		
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, bod, gang, stue, kjøkken	Bod	Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På mottatte tegninger er det et innhukk på soverommet, badet er utvidet (dusjen er plassert her). Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.12.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Edvard Liaklev	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	11	478		0	34017.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skuteveien 6 B

Hjemmelshaver

Ringveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RINGVEIEN BORETTSLAG	948921022			Liaklev Edvard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
137

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.12.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	12.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	16.12.2025		Gjennomgått	17	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MO6378>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

Edvard Liaklev

Boligen

Skuteveien 6B

4624 KRISTIANSAND S

4204-11/478/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2008
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det er en løs flis ved dusjkabinetter

Lys i over vasken kan flimre. mulig problem med omformer til spotlys.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Søgne Eletriske A/S

Beskrivelse av arbeidet: Har dokumentasjon på varmekabler og arbeid utført.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Olimb

Beskrivelse av arbeidet: Husker ikke årstall men er noen år siden nå. Det ble gjort rørfornyng i hele boretslaget.

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

♦ Ja

Kjøkkenvifte virker ikke.

Ventilene i vinduene sitter fast i maling.

Det har vært sånn så lenge jeg har eid leiligheten

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Om man feks bruker vaskemaskin, tørketrommel, stekeovn samtidig kan sikringen ryke har jeg erfart.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 09.12.25 Side 1 av 2

RINGVEIEN BORETTSLAG	V ³ r ref.:	52/137	Fndelsdato eier:	31.03.1980
Skuteveien 6 B	Type:	Borettslag		
4624 KRISTIANSAND	Eiere:	Edvard Liaklev		
Organisasjonsnr: 948 921 022	Andelsnr:	137		

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 5 132

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter balkongl ³ n	471
	Avdrag balkongl ³ n	708
	Driftskostnader	2 969
	Vedlikehold	227
	Renter fellesl ³ n	173
Tilleggsytelser:	Trappevask	156
	Telia TV / Bredb ³ nd	428

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 5 223

Felleskostnader:	Renter balkongl ³ n	431
	Avdrag balkongl ³ n	718
	Driftskostnader	3 076
	Vedlikehold	227
	Renter fellesl ³ n	173
Tilleggsytelser:	Trappevask	156
	Telia TV / Bredb ³ nd	442

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	171 474	Gjeld siste ³ rsoppg.:	176 827
Klient ajourf. l ³ n:	33 405 967	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	34 448 658

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 115029134, HusbankenAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 09.12.2025: 4.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24

Saldo per 09.12.2025: 25 784 918

Andel av saldo: 130 227

Fjrste termin: 31.12.2007Fjrste avdrag: 30.06.2012 (siste termin 30.06.2037)

L³ nenummer: 30008740522, Sparebanken NorgeAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 09.12.2025: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 09.12.2025: 7 621 049

Andel av saldo: 41 248

Fjrste termin: 25.09.2025Neste avdrag: 25.09.2028 (siste termin 25.09.2039)

Ut i fra dagens l³ nbetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 25.09.2028 utgjre ca kr 228,00 per m³ ned for denne boligen**4: SNrskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Jarle Frajdenrajch

Adresse: Korvettveien 61 G 1.Etg.

Postnr/-sted: 4624 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 97636838

E-post: jarlefra@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 09.12.2025Utest³ ende saldo: 0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 09.12.25 Side 2 av 2

RINGVEIEN BORETTSLAG	V ³ r ref.:	52/137	Fndelsdato eier:	31.03.1980
Skuteveien 6 B	Type:	Borettslag		
4624 KRISTIANSAND	Eiere:	Edvard Liaklev		
Organisasjonsnr: 948 921 022				

5: Restanse felleskostnader pr. 09.12.2025

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	471	Gjeld:	176 827	Andre inntekter:	152
		Utgifter:	8 877		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	23 800
Andelsnr:	137	Partialobligasjonsnr:	00137

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 11/478, 11/479, 11/526, 11/570

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588189
--------------	------------------------	-----------	----------

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS



Kristiansand
kommune

RINGVEIEN BORETTSLAG
948921022
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501003903
Kundenr. 4005698
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005698500000656
Fakturabeløp NOK 253673,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 11/478/0/0/1 - SKUTEVEIEN 3/6A-E
Eier RINGVEIEN BORETTSLAG

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 97	1,00	stk	10870,79	1/1	010125-310125		10870,79	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 97	1,00	stk	10870,79	1/1	010225-280225		10870,79	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 97	1,00	stk	10870,79	1/1	010325-310325		10870,79	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	7280,92	1/1	010125-310125		7280,92	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	7280,92	1/1	010225-280225		7280,92	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	7280,92	1/1	010325-310325		7280,92	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 97	1,00	stk	20137,20	1/1	010125-310125		20137,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 97	1,00	stk	20137,20	1/1	010225-280225		20137,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 97	1,00	stk	20137,20	1/1	010325-310325		20137,20	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	14905,64	1/1	010125-310125		14905,64	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	14905,64	1/1	010225-280225		14905,64	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	14905,64	1/1	010325-310325		14905,64	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	107848300,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		54193,75	

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

RINGVEIEN BORETTSLAG
948921022
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 11/478/0/0/1 - SKUTEVEIEN 3/6A-E
Eier RINGVEIEN BORETTSLAG

Grunnlag MVA høy sats: 159583,65, MVA: 39895,92

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501003903
Kundenr.	4005698
Fakturadato	06.03.2025
Forfallsdato	21.03.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04005698500000656
Fakturabeløp NOK	253673,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	01	01.01.25-31.03.25
--------	----	-------------------

Netto	213777,40
MVA	39895,92
Øreavrunding	-0,32
Å betale NOK	253673,00

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

RINGVEIEN BORETTSLAG
948921022
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501053083
Kundenr. 4005698
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005698500000680
Fakturabeløp NOK 253673,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 11/478/0/0/1 - SKUTEVEIEN 3/6A-E
Eier RINGVEIEN BORETTSLAG

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 97	1,00	stk	10870,79	1/1	010425-300425		10870,79	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 97	1,00	stk	10870,79	1/1	010525-310525		10870,79	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 97	1,00	stk	10870,79	1/1	010625-300625		10870,79	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	7280,92	1/1	010425-300425		7280,92	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	7280,92	1/1	010525-310525		7280,92	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	7280,92	1/1	010625-300625		7280,92	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 97	1,00	stk	20137,20	1/1	010425-300425		20137,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 97	1,00	stk	20137,20	1/1	010525-310525		20137,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 97	1,00	stk	20137,20	1/1	010625-300625		20137,20	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	14905,64	1/1	010425-300425		14905,64	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	14905,64	1/1	010525-310525		14905,64	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	14905,64	1/1	010625-300625		14905,64	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	107848300,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		54193,75	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

RINGVEIEN BORETTSLAG
948921022
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 11/478/0/0/1 - SKUTEVEIEN 3/6A-E
Eier RINGVEIEN BORETTSLAG

Grunnlag MVA høy sats: 159583,65, MVA: 39895,92

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501053083
Kundenr.	4005698
Fakturadato	02.05.2025
Forfallsdato	20.05.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04005698500000680
Fakturabeløp NOK	253673,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	02	01.04.25-30.06.25
--------	----	-------------------

Netto	213777,40
MVA	39895,92
Øreavrunding	-0,32
Å betale NOK	253673,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats



Kristiansand
kommune

RINGVEIEN BORETTSLAG
948921022
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501102965
Kundenr. 4005698
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005698500000714
Fakturabeløp NOK 237714,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 11/478/0/0/1 - SKUTEVEIEN 3/6A-E
Eier RINGVEIEN BORETTSLAG

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 97	1,00	stk	10870,79	1/1	010725-310725		10870,79	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 97	1,00	stk	10870,79	1/1	010825-310825		10870,79	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 97	1,00	stk	10870,79	1/1	010925-300925		10870,79	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	7280,92	1/1	010725-310725		7280,92	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	7280,92	1/1	010825-310825		7280,92	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	7280,92	1/1	010925-300925		7280,92	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 97	1,00	stk	20137,20	1/1	010725-310725		20137,20	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 97	1,00	stk	20137,20	1/1	010825-310825		20137,20	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 97	1,00	stk	20137,20	1/1	010925-300925		20137,20	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	14905,64	1/1	010725-310725		14905,64	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	14905,64	1/1	010825-310825		14905,64	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	14905,64	1/1	010925-300925		14905,64	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	107848300,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		54193,75	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

RINGVEIEN BORETTSLAG
948921022
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 11/478/0/0/1 - SKUTEVEIEN 3/6A-E
Eier RINGVEIEN BORETTSLAG

Grunnlag MVA middel sats: 159583,65, MVA: 23937,57

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501102965
Kundenr.	4005698
Fakturadato	14.07.2025
Forfallsdato	20.08.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04005698500000714
Fakturabeløp NOK	237714,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	03	01.07.25-30.09.25
--------	----	-------------------

Netto	213777,40
MVA	23937,57
Øreavrunding	-0,97
Å betale NOK	237714,00

Henveler: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

RINGVEIEN BORETTSLAG
948921022
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501152154
Kundenr. 4005698
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005698500000748
Fakturabeløp NOK 237714,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 11/478/0/0/1 - SKUTEVEIEN 3/6A-E
Eier RINGVEIEN BORETTSLAG

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 97	1,00	stk	10870,79	1/1	011025-311025		10870,79	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 97	1,00	stk	10870,79	1/1	011125-301125		10870,79	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 97	1,00	stk	10870,79	1/1	011225-311225		10870,79	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	7280,92	1/1	011025-311025		7280,92	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	7280,92	1/1	011125-301125		7280,92	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	7280,92	1/1	011225-311225		7280,92	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 97	1,00	stk	20137,20	1/1	011025-311025		20137,20	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 97	1,00	stk	20137,20	1/1	011125-301125		20137,20	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 97	1,00	stk	20137,20	1/1	011225-311225		20137,20	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	14905,64	1/1	011025-311025		14905,64	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	14905,64	1/1	011125-301125		14905,64	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	14905,64	1/1	011225-311225		14905,64	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	107848300,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		54193,75	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

RINGVEIEN BORETTSLAG
948921022
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 11/478/0/0/1 - SKUTEVEIEN 3/6A-E
Eier RINGVEIEN BORETTSLAG

Grunnlag MVA middel sats: 159583,65, MVA: 23937,57

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501152154
Kundenr.	4005698
Fakturadato	28.10.2025
Forfallsdato	20.11.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04005698500000748
Fakturabeløp NOK	237714,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	<i>Foretaksregisteret</i>

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	04	01.10.25-31.12.25
--------	----	-------------------

Netto	213777,40
MVA	23937,57
Øreavrunding	-0,97
Å betale NOK	237714,00

Henveler: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22

VEDTEKTER

For Ringveien Borettslag org. Nr. 948 921 022. Tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag (SØBO)

Vedtatt på generalforsamlingen den 27.05.2025

Vedtektene erstatter vedtektene som ble vedtatt i generalforsamlingen den 11.06.1986 (sist endret den 27.05.2024)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ringveien 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 har forretningskontor i Kristiansand kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag (SØBO) som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler

- (1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.
- (2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Endring av vedtekter

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelsen om godkjenning av vedtektsendringer

- (3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på SØBO Min side.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,- skriver etthundrekroner 00/100
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.
- (3) I borettslag med fem eller flere andeler kan staten, en fylkeskommune eller en kommune likevel eie til sammen minst en andel og inntil ti prosent av andelene, jf. borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og husordensregler.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte 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. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.
- (6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest medlemmene i boligbyggelaget forkjøpsrett.

- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1(3)

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.
- (3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.
- (5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

4. Boret, bruksoverlating og enerett til fellesarealer

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.
- (4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
- (3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- (4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (7) Borettslaget kan kreve kostnader ved behandling av søknad om bruksoverlating og oppfølging av bruksoverlatingen dekket av andelseier.

4-3 Parkering

- (1) Garasje i garasjerekke i Skuteveien 2 (11 stk) og i Skuteveien 12 (22 stk) er underlagt andelseiers enerett og tilknyttet andelen, og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan garasjer leies ut og selges, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Øvrige parkeringsplasser er til felles bruk for andelseiere og besøkende.
- (2) Det er ikke tillatt å montere el-bil ladere i garasjene.
- (3) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke garasjeplasser og hvilke garasjeplasser som leies ut og til hvem.
- (4) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan søke styret om å disponere en parkeringsplass som er særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HCplass). Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres.
- (5) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Borettslaget har satt opp 6 ladepunkter som andelseierne kan benytte.
- (6) Krav om ladepunkt etter (5) må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Andelseierne er selv ansvarlige for å ha innboforsikring for sin andel.
- (2) Hvis andelseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt kan styret kreve kostnaden dekket i sin helhet av andelseier. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (3) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, dusjkabinett, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- (4) Vedlikeholdsplikten etter (3) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og åpnevinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3). Andelseiere har ansvar for nødvendig utskifting av fastmonterte vinduer. Alle vinduer skal ha ventil. Thermo vindusglass skal ved bytte være med argongass.
 - (5) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.
 - (6) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.
 - (7) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
 - (8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade på innvendig inventar se punkt 5-1 (1), det gjelder også skade påført ved innbrudd og uvær.
 - (9) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.
 - (10) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig melding til borettslaget.
- Styret (vaktmester) skal ha beskjed om defekte brannspjeld på kjøkken, defekte brannveggventiler slik at de kan byttes ut, samt branndør (ytterdør i bolig).
- (11) Hvis det oppstår skader på grunn av manglende vedlikehold/utskifting av varmtvannsbereder så tilfaller kostnaden andelseier se punkt 5-1 (2). En bereder bør optimalt sett byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Varmtvannsbereder skal ved utskifting plasseres i vaskerom i de leiligheter som har vaskerom. I leiligheter uten vaskerom skal bereder ved utskifting plasseres på bad av hensyn til avløpet i gulvet, alternativt i kjøkkeninnredning med et kar under og montert med vannstopper.
 - (12) De som pusser opp bad eller vaskerom og bytter sluk kan gis refusjon av utgiftene på kr 7 676,- per sluk fra borettslaget (per 01.01.2025). Beløpet oppjusteres år for år etter indeks; Bustadblokk, i alt og spesifisert for rørleggerarbeider. Arbeidet må være utført av autorisert rørlegger og dokumenteres med kopi av faktura. Ved oppussing av våtrom kreves det at firmaet er en godkjent våtromsbedrift av Fagrådet for våtrom (bad og vaskerom).
- Arbeid med skifte av rør, sluk, membran, ventilasjon og/eller elektriske installasjoner skal alltid utføres av autorisert firma, og det tillates ikke egeninnsats på denne type arbeid. Våtromsnormen må følges. Arbeidet må kunne dokumenteres med faktura.
- (13) Det er ikke tillatt å sette inn kamin/ovn/peis i leilighetene (grunnet fyringsforbud).
 - (14) Av hensyn til støy og brannvern skal vaskemaskiner, tørketromler og oppvaskmaskiner ikke brukes i tiden kl 2300-0700.

(15) Andelseier plikter å gi styret/vaktmester adgang etter nærmere avtale før overtakelse, slik at kontroll kan gjennomføres sjekk av:

- Systemnøkler, skal være 3 stk til leiligheten (entredøren) pluss eventuelle systemnøkler som er kjøpt under botiden/eierperioden, nøkkel til sikringsskap, umbrakonøkkel til skyvedører på balkongen. Hvis det mangler systemnøkkel/nøkler til leiligheten, da bør låssystemet skiftes og faktureres andelseier/selger. Styret plikter å opplyse kjøper om antall utleverte systemnøkler. Ved manglende systemnøkler kan kjøper kreve nytt låssystem.
- At ventilator på kjøkken er uten motor og at brannspjeldet over er tilgjengelig for kontroll,
- At det er brann veggventil på bad/wc-rom/vaskerom, og at det er åpning over dørterskler inn til rom med veggventil/ventilator.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter. Dette gjelder lukkevinduer.
- (4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.
- (3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).
- (5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.
- (6) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven. Inkasso fra Klare finans AS varsles på Digipost, dersom du ikke har Digipost vil du bli varslet i brevpost.

6-2 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 tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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 og brudd på vedtekter og husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

- (1) Oppfører andelseieren eller brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

- (2) Dersom en andelseier er voldelig i forhold til de andre beboerne vil dette klart gå inn under bestemmelsen, men også sjikane eller trusler om vold er også grunnlag for fravikelse.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 medlemmer og 4 varamedlemmer. Det skal være en valgkomite som består av minst 2 medlemmer. Styreleder og styremedlemmer skal velges blant borettslagets beboere.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Valgkomite velges for to år. Varamedlemmer velges for et år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Nestleder oppnevnes internt i styret senest 6 uker etter generalforsamlingen, og informasjon om dette gjøres kjent umiddelbart etterpå.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.
- (4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.
- (5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

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, gjelder det møtelederen stemte for. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen representerer minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Saker som fremmes av andelseiere til ekstraordinær generalforsamling må være av vesentlig betydning og være grundig begrunnet, eventuelt dokumentert.
- (3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret minst åtte og høyst tjue dager før møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. 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 disse skriftlig innen fristen i (1).
- (4) Årsregnskap, revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes til andelseierne senest åtte dager før ordinær generalforsamling.
- (5) Eventuell forretningsorden må legges ved i innkallingen til generalforsamlingen og stemmes over/vedtas i møtet.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9-3 (3)
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning fra styret
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning
- Andre saker dersom alle andelseierne samtykker

9-5 Behandling av tidligere avgjorte saker

Saker som allerede er behandlet og avgjort på generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling kan ikke fremmes på nytt før det følgende årets generalforsamling, med mindre det foreligger:

- Vesentlige nye opplysninger som kan påvirke vurderingen av saken,
- Endringer i lovgivning, vedtekter eller rammebetingelser som har direkte betydning for saken, eller
- Anmodning fra minst 1/3 av stemmeberettigede andelseiere.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.

(2) 2 andelseiere skriver under på protokollen i tillegg til møteleder og sekretær. Det er tillatt å skrive under for hånd

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som nevnt i punkt 9-4

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

(3) 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 klar personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig stemme 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 kan ikke gi opplysninger til 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 gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

Vedtatt i generalforsamling den 27.05.2025

HUSORDENSREGLER FOR RINGVEIEN BORETTSLAG (Skuteveien 3, 6, 8 og Korvettveien 61)

1. Fellesvaskeriene (Skuteveien 3 og Korvettveien 61)

Vaskeriene kan benyttes fra tidligst kl 0800 og bruk avsluttes senest kl 2200.

2. Balkonger:

Sengetøy, tepper, ryer etc. skal ikke ristes ut fra balkong eller vinduer. Sengetøy kan luftes fra soveromsvinduene. Parabolantennner, blomsterkasser etc. skal ikke monteres på utsiden av balkongen eller på innvendig skrog. Det må ikke skrues fast eller monteres noen form for installasjoner i det nye skroget. Intet utstyr/innredning må plasseres slik at skyvevinduene må stå oppe. I vinterhalvåret skal skyvevinduene stå lukket. *Innvendige vegger skal vedlikeholdes av andelseier.* Ved grilling på verandaen, er det **kun tillatt med elektrisk grill.**

3. Inngangspartier/oppganger.

Barnevogner, sykler, ski, akebrett etc. skal ikke plasseres i inngangsparti/oppganger. **Vaktmesteren har stående fullmakt til å fjerne dette.**

Det gjelder også sko, klær eller andre personlige eiendeler som er plassert i oppgangene. **Det er selvsagt strengt forbudt å plassere søppelposer i oppgangen.**

Det er ikke tillatt å "hekte av" dørpumpen på inngangsdør/gatedør til oppgangen.

Borettslaget har avtale med et vaskefirma om trappevask en gang i uken (onsdager/torsdager).

På denne dagen må alle private ting og dørmatter tas inn. (ellers blir det ikke vasket).

Samtlige systemnøkler skal overleveres ved overtakelse, (inkludert nøkler kjøpt mens en har bodd).

Gatedøren og andre dører til fellesarealer skal til enhver tid holdes lukket og låst.

4. Støy/bråk.

Sjenerende støy fra musikkanlegg, snekring, boremaskiner/drill etc skal ikke forekomme før kl. 08.00 og ikke etter kl 20.00. Det skal være rolig ute ved blokkene etter kl. 22.00 (eksempelvis støy fra ballspill/brett o.l. skal ikke forekomme – dette gjelder også i skoleferiene). Bruk sunn fornuft og vis hensyn til dine naboer. På søndager og helligdager skal det ikke forekomme støy og bråk, utover normal bruk. Ta hensyn på inngangssiden sommerstid, det er ekstra lytt når soveromsvinduene står oppe.

5. Husdyrhold.

Husdyrhold er ikke tillatt hos oss. Katter (utekatter) er ikke tillatt i vårt borettslag.

Innekatt kan det søkes styret om på eget skjema. Førerhund eller hundehold i henhold til legeerklæring, kan innvilges etter skriftlig søknad til styret. Ved hold av hund må en skaffe godkjennelse/underskrift fra naboene i samme oppgang som en selv bor om at de ikke har noe imot hundeholdet.

6. Bruksoverlating (tidligere Fremleie)

Borettslagstyret behandler søknad (kun skriftlig) etter gjeldene Borettslagslov (2005).

Godkjenning til bruksoverlating og av leietaker/beboer skal gis av styret. Godkjenning til bruksoverlating kan gis i inntil 3 år. **OBS! Bruksoverlating (tidligere fremleie)**

forutsetter at andelseier har bebodd leiligheten selv i minst 1 år av de 2 siste år.

7. Søppelsortering.

Vi har søppelhus ved hver blokk. Det er 4 typer dunker og 1 sekkestativ.

Grønn dunk: kun papir og papp. **Brun dunk:** Bioavfall (matavfall, jord/planteavfall etc),

Grå dunk: Husholdningsavfall (restavfall). **Plastsekk** til rent plastavfall.

Burgunder dunk til glass/metallavfall. Se oppslått informasjon.

OBS! Større ting som ikke går i en bærepose, skal kastes i en våre to store containere som står plassert ved Korvettv. 60 og ved Skutev. 6 / 8. (Demonter det du skal kassere).

Container holdes alltid låst. Er du i tvil, ta kontakt med vaktmesteren eller styremedlemmet i den blokk du bor. Beholder for klær står plassert på parkeringsplassen i Korvettveien 60 (Huset Vårt).

8. Parkering etc.

Parkering av biler, motorsykler og mopeder skal skje på oppmerkede parkeringsplasser. Garasjeeiere henstilles til å bruke sin garasje (vi har få p-plasser ute). Det er ikke tillatt å parkere (gjelder også motorsykler/mopeder) inne ved blokkene. Se skilt ved innkjøringsporten/bommen ved blokkene ! **ULOVLIGE PARKERTE BILER/MOTORSYKLER/MOPEDER KAN BLI FJERNET (BORTTAUET) FOR EIERS REGNING OG RISIKO !** Det er ikke tillatt å hensette bilvrak, avskiltede biler, lastebiler/trailere, campingvogner/bobiler, båter, tilhengere etc. på borettslagets eiendom. Unntak er i skoleferien, da kan en søke til styret om parkering av bobil/campingvogn ved Huset vårt. Ovenfornevnte kan bli fjernet/tauert bort for eiers regning og risiko. Besøkende bes benytte gjesteparkeringen ved Skuteveien 2. Elbiler kan lades ved Huset vårt.

9. Forandringer i leiligheten (ombygging/oppussing).

Ved større forandringer - utover vanlig oppussing (maling/tapetsering/gulvbelegg etc.) – SKAL styret kontaktes på forhånd. OBS! Det må ikke gjøres forandringer med bærevegger ! Alt arbeid med det elektriske anlegget, samt sluk/vann/, røropplegg og ventilasjonsanlegg skal utelukkende utføres av autoriserte fagfolk! Felles installasjoner må ikke røres eller flyttes. Kjøkkenventilator og alle andre avtrekk skal være uten motor. Vaskerom skal ha vaskekar. Varmepumper er ikke tillatt montert i våre blokker og på yttervegger. HUSK: Ta alltid kontakt med styret før du foretar deg store forandringer i leiligheten. Styret (vaktmester) skal alltid kontrollere leiligheten etter oppussing når elektrisk anlegg, ventilasjon/kjøkkenventilator, røropplegg er skiftet eller er berørt av oppussing.

10. Generelt vedlikehold etc.

Det må ikke kastes sanitærbind, tamponger, bleier, kondomer, kluter, håndtørkepapir eller andre “fremmedlegemer” i toalettene. Duftblokker skal ikke brukes i wc. Det er andelseiers eget ansvar å holde alle avløp fra sin leiligheten åpne. Minst en gang pr.måned bør/skal alle avløp renses med salmiakk eller annet rensende middel, dette forebygger tette rør og avløp. (Plumbo må ikke brukes). Sluk på vaskerom skal ikke tildekkes. Vedlikeholdet av røykvarslere og brannslange/pulverapparat er beboeres eget ansvar. Andelseier er selv ansvarlig for at batteri i røykvarslere og kobling på husbrannslange og pulverapparat kontrolleres jevnlig.

11. Diverse.

Den enkelte andelseier plikter å holde seg orientert om gjeldene regelverk, samt holde seg oppdatert gjennom rundskriv og annen informasjon fra borettslagets styre. Gjentatte brudd på borettslagets husordensregler kan føre til oppsigelse av leieforholdet. Eventuelle klager på naboer som bryter husordensreglene og som du mener er berettigede, skal leveres **skriftlig og være undertegnet med navn på klager og den det klages på til styret.** **OBS! Muntlige eller anonyme klager vil ikke bli behandlet !**

Du synes kanskje dette blir mye påbud og forbud, men vi må ha noen regler å forholde oss til. Uten regler vil vi få utrivelige forhold i borettslaget vårt. Vi håper derfor at alle vil gjøre sitt beste for å overholde husordensreglene. Brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse og føre til opphør av leieforholdet mellom deg og borettslaget.

Vi ønsker dere alle velkommen til Ringveien Borettslag, og håper du og din familie/husstand vil trives hos oss.

Disse husordensreglene gjelder inntil nye foreligger. Vedlegg er fra vedtektene 5-1 (8).

Med vennlig hilsen
Styret i Ringveien Borettslag.
2010/2011/2012/2013/2015/2019/2021

Vedlegg til husordensreglene:

Vedtektene 5-1:

(8) Når det er varslet overtakelse av en leilighet skal styreleder/vaktmester gis tilgang til leiligheten en uke i forkant for å sjekke:

Kontrollere nøkler, skal være 3 stk til leiligheten (entredøren) pluss eventuelle nøkler som er kjøpt under botiden/eierperioden, nøkkel til sikringsskap, nøkkel til container, umbrakonøkkel til skyvedører på balkongen. (Hvis det mangler nøkkel/nøkler til leiligheten, da må låssystemet skiftes, koster for tiden kr 5500,- og faktureres andelseier).

Påse at det er røykvarsler, pulver/skumapparat eller brannslange.

Sjekke at ventilator på kjøkken er uten motor og at brannspjeldet over er tilgjengelig for kontroll.

Sjekke alder på varmtvannsbereder og at det ikke er en oso-bereder av årgang med produksjonsfeil.

Sjekke at vindusglass ikke er punktert og at ventiler lar seg åpne.

Sjekke at det er åpning over døterskler inn til rom med veggventil/ventilator samt at lukkevinduer greit kan åpnes i luftestilling.

Sjekke at skyveglass på balkongen ikke er sprekt.

Påse at utstyr til tv/internett ligger i leiligheten.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i RINGVEIEN BORETTSLAG tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Huset vårt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Møteleder har ansvar for å styre tiden og rekkefølge på dem som skal få taletid. Vis stemmeseddel dersom du ønsker ordet.

Vedtak:

Arne M Kristiansen fra Sørlandet Boligbyggelag velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Ellen Frick velges som protokollfører

1.3 Valg av to til å signere protokollen sammen med møteleder

To beboere velges i salen til å signere protokollen og å være tellekorps.

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokollen og være tellekorps:

Line Jenniet Dybvik, Skuteveien 3 C

Kato Asle Hansen, Skuteveien 6 E

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Oppmøte og antall stemmer samt fullmakter registreres digitalt i frammøteliste når andelseierne ankommer møte. Fullmakter leses opp for forsamlingen.

Vedtak:

Det er 50 fremmøte med stemmerett. 6 fullmakter godkjennes. Totalt er det 56 stemmeberettigede.

I tillegg møtte Arne M. Kristiansen og Anders Robstad fra Sørlandet Boligbyggelag.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Inger Marie Stenvik foreslo å utsette saken om nye vedtekter. Styret ønsket å fremme saken slik den fremstod.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Møteleder Arne M. Kristiansen fra Sørlandet Boligbyggelag går igjennom regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Han svarer på spørsmål fra salen. Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Barn Leker skilt

Kan vi få satt opp noen nyere Barn Leker skilt ved innkjørsel til blokkene da de man har nesten ikke er synlige. Skulle gjerne sett at vi fikk opp noen som er mer moderne og med mer farger slik at de som kjører innover kanskje blir mer bevisste på dette. Mvh
Henriette, 8 F.

Vedtak:

Styrets innstilling om å godkjenne forslaget ble vedtatt mot en stemme.

4.2 Krav om ny protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 04.03.2025

Se vedlagt fil med begrunnelse for krav om ny protokoll. (side 29-30-31-32 av 49)
Med hilsen Inger Marie Stenvik

Vedtak:

Styrets innstilling om å beholde eksisterende protokoll ble vedtatt mot 2 stemmer.

4.3 Utvidelse av parkeringsplass ved Korvettveien 61

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

På forsommeren 2024 fikk borettslaget igjennom hos kommunen å kunne utvide parkeringsplassen mot myra, samt at en også tar noe av plenen til parkeringsplass. På fagspråket heter dette «mindre endring i reguleringsplanen». Dette vil kunne gi ca 20 parkeringsplasser i tillegg til de vi allerede har ved Korvettveien 61. Korvettveien 61 har 47 leiligheter og en vil ha mulighet for å klare å få en parkeringsplass per leilighet. Arbeidet må påbegynnes innen 3 år. Saken har vært oppe på generalforsamlingene i 2020 og 2021. Vår 2024 ble det betalt byggesaksgebyr til kommunen, kr 38.500,-.

De fleste entreprenører har greit med påfyll i ordrebøkene og det kan ta tid før de har anledning til å utføre arbeidet. Det må fylles på masse i skråningen og det kan tenkes at en entreprenør kan ha andre arbeider som vil gi overskuddsmasse som kan brukes hos oss. Forespørsel i god tid før utløp av frist til kommunen vil kunne gi entreprenører mulighet for å koordinere mellom forskjellige oppdrag slik at borettslaget kan få gratis masse.

Videre går det forlydende om at beboere i Skuteveien 6 og 8 også kan tenke seg flere parkeringsplasser. En entreprenør og representanter for kommunen var og så på mulighetene for et par år siden, og de sa at en kan sprengte vekk noe av fjellknausen ovenfor søppelhuset til Skuteveien 8 og legge på i skråningen ved siden av søppelhuset. Her kan en vinne ca 5 parkeringsplasser. I andre enden av parkeringsplassen er det en garasjerekke, her er det også en fjellknaus som en kan sprengte vekk noe av og masse herfra kan også fylles på i skråningen ved søppelhuset. Det vil gi nesten nok masse i skråningen ved søppelhuset til at en fra dette bygget og henover et stykke kan få til 3 rader med parkeringsplasser mot i dag 2 rader. Antakelig kan en vinne 30-38 parkeringsplasser i tillegg til de vi allerede har. Søknadsprosess kan ta 1-10 år.

Styret har de senere år saumfart borettslagets eiendom (grunn) og det vil sannsynligvis bli vanskelig å få til noen annen løsning enn ovennevnte til utvidelse av parkeringsplass for Skuteveien 6 og 8.

Men før arbeid med dette for Skuteveien 6/8 kan igangsettes, så bør en være ferdig eller nesten ferdig med utvidet parkeringsplass ved Korvettveien 61. Det er også et poeng å bli ferdig innen fristen slik at en slipper å søke til kommunen på nytt om å få utvidet parkeringsplassen og at en må betale byggesaksgebyret om igjen. Borettslagets troverdighet vil kanskje også bli noe frynsete når en ikke gjennomfører det kommunen vet at borettslaget har jobbet i mange år med å få til.

I år 2020 var prisanslaget for parkeringsplassene ved Korvettveien 61 kr 250.000-300.000,-.

Parkeringsplasser er et gode som teller mye ved salg/kjøp av leilighet.

Hva er planen for dette arbeidet og hva er nytt kostnadsestimat? Det vil være uheldig å ikke få utført arbeidet innen kommunens tidsfrist.

Styret redegjør og legger frem pristilbud fra aktuelle entreprenører. Skisse over utvidet parkeringsplass datert 10.10.2023 legges ved innkallingen. Generalforsamlingen vedtar at utførelse av utvidet parkeringsplass ved Korvettveien 61 igangsettes senest mai 2026.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt mot 3 stemmer. Styret arbeider videre med denne saken på en hensiktsmessig måte.

4.4 Informasjon om rådgivningstjenester i 2024

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

Det er grunn til å tro at Oslo og omegn boligforvaltning AS har bistått med rådgivning for Astrid Jansen i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling 10.09.2024. Andelseierne har rett på å få vite hvem som gir råd til styret, hva som er kostnaden og til hvilken type saker det er bistått i.

Vedtak:

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt. Styrets redegjørelse tas til orientering.

4.5 Ulovlig fremleie

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

Under den ekstraordinære generalforsamlingen 04.03.2025 kom det frem at det var en ulovlig fremleie i Korvettveien 61 C H0102. Styret må redegjøre hva de har gjort for å ordne opp i denne situasjonen.

Vedtak:

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt, det er ingen ulovlig fremleie.

4.6 Lover og regler for et borettslag

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

Følgende sak var oppe på ekstraordinær generalforsamling 04.03.2025, den har nummer 2.1:

Tilbakeholdelse av dokumentasjon for andelseierne: Skriv angående styreleder som ble lest opp under ekstraordinær generalforsamling 10.09.2024 må utleveres slik at informasjon og påstander der kan ettergås.

Andelseierne har krav på korrekt informasjon og det er ikke lovlig av styret å nekte å utlevere det til tidligere styreleder da det er henne skrivet handler om. Skrivet er lest opp på ekstraordinær generalforsamling og offentliggjort og kan ikke holdes tilbake. Opplesing tok 20 minutter. Skrivet er ikke utlevert i forkant av møtet, under møtet eller etter møtet. Påstandene er ikke dokumentert skriftlig.

Ulovfestet rett og sunt bondevett tilsier at andelseiere i et borettslag har rett på komplett og korrekt informasjon skriftlig. Styret i Ringveien borettslag er ikke villige til å levere ut skriv som ble lest opp om Inger Marie Stenvik på ekstraordinær generalforsamling 10.09.2024. Hvilken lovparagraf har styret å henvise til her?

Ingenting er hemmelig i skrivet, da det er lest opp på generalforsamlingen 10.09.2024.

Det er åpenbart at styret ikke er villig til å følge lover og regler. Styret må informere om hvorfor de holder slik praksis på generalforsamlingen.

Hva er konsekvensen av disse holdningene når de handler på andres vegne og ikke følger lover og regler, både når det gjelder personer i styre og stell, men også andre andelseiere? Hvordan blir håndteringen i styret neste gang noen faller i unåde? Styret informerer.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak: Forholde seg til innstillingen som vedtatt 04.03.2025. Styrets innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer.

4.7 Bedre informasjon i Portalen til andelseiere

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

Samtlige andelseiere er med på å betale inn til forsikringspremien til If gjennom husleiegiroen. Da må andelseierne også gis tilgang til forsikringsvilkårene. I enkelte saker kan andelseiere selv melde inn saker og da er det nyttig å ha tilgang til vilkårene.

Vedtak:

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt. Styret kontakter Søbo som igjen undersøker muligheten for å gi andelseierne tilgang til borettslagets forsikringsvilkår i portalen, på samme måte som husordensregler og vedtekter.

4.8 Vedtektene punkt 8-1 styret

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

Etter generalforsamlingen 10.09.2024 er det på oppslag over styret på tavle i trappehuset flyttet på styremedlemmene bort fra de blokkene de er valgt for på generalforsamlingen. John Andre Juklerød er valgt til Skuteveien 6, han er av styret flyttet til Skuteveien 8 og Tom A. Høiland er flyttet til Skuteveien 6. Styret kan ikke overprøve generalforsamlingen.

Styret i Ringveien er ikke konstituert per vår 2025. Styret skal selv oppnevne nesteleder og ny nestleder er ikke opplyst på oppslagstavla.

Vedtak:

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tilføyelse i vedtektene punkt 8-1 (3) Styret.

Nesteleder oppnevnes internt i styret senest 6 uker etter generalforsamlingen, og informasjon om dette gjøres kjent umiddelbart etterpå.

4.9 Vedtektene punkt 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

I forbindelse med innkalling til ekstraordinær generalforsamling 04.03.2025 fjernet styret 4 ark fra innlevert krav om ekstraordinær generalforsamling. Styret skal alltid legge frem innkomne saker fra andelseierne komplett ut til en generalforsamling. Styret har ingen fullmakt til å avgjøre hvilken informasjon er relevant eller ikke, det er det generalforsamlingen som gjør.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer. Foreslått tilføyelse legges ikke til vedtektene.

4.10 Forslag til vedtektene punkt 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

I sak 2.1 på ekstraordinær generalforsamling 04.03.2025 er det protokollført som vedtak:

«Begge parter ble innledningsvis gitt anledning til å få ordet for inntil 30 minutter for å legge frem sin sak muntlig. Forslagsstilleren hadde valgt en representant som fremførte innlegget muntlig, men med støtte fra et notat. Dette var denne partens syn på saken og kan ikke kreves utlevert.»

Dette vedtaket viser tilbake til ekstraordinær generalforsamling 10.09.2024. Nevnte forordning om «30 minutter til å legge frem sin sak muntlig» ble ikke opplyst i innkalling til møtet hverken som dagsorden eller som forretningsorden. Både dagsorden og forretningsorden skal opplyses i innkalling til møter og også vedtas på selve møtet. Denne måten å gjennomføre møtet på ble ikke vedtatt og er heller ikke protokollført.

Ovennevnte vedtak på ekstraordinær generalforsamling 04.03.2025 er dermed ugyldig.

Gjeldende praksis for å avsette en styreleder eller et styremedlem som har falt i unåde er følgende:

Det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling veldig raskt og uten at den det gjelder på forhånd får beskjed om hva vedkommende skal beskyldes for. Forslag til forretningsorden blir ikke nevnt i innkallingen og heller ikke tatt opp til avstemming i møtet. Under den ekstraordinære generalforsamlingen leses det opp et skriv på 20 minutter med udokumenterte negative påstander om vedkommende. Skrivet leveres ikke ut til styremedlemmet eller til andelseierne. I praksis blir det umulig for den det gjelder å forsvare seg. Så foretar en avstemming når bare den ene parten er hørt i saken. Og da blir den det er reist mistillit til stemt ut av styret. Skal gjeldende praksis fortsette? Det kan være gunstig når en ønsker å bli kvitt noen i styret som ikke bidrar med noe som helst eller som ikke er villig til å forholde seg til vedtekter og lovverk.

Men en må tenke igjennom om en skal høyne saklighetsnivået i slike saker. I så fall vil det bli vanskeligere å avsette noen i styret.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer. Foreslått tilføyelse legges ikke til vedtektene.

4.11 Vedtektene punkt 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

Forretningsorden ble ikke lagt ved innkalling til ekstraordinær generalforsamling 10.09.2024 og ble heller ikke stemt over i innledning av møtet. Det ble vanskelig å forholde seg til den når den ikke var utlevert på forhånd og det er noe vi ikke har praktisert tidligere. Denne er heller ikke protokollført.

Vedtak:

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tillegg punkt 9-3 i vedtektene: Varsel om og innkalling til generalforsamling. Nytt punkt (6).

Eventuell forretningsorden må legges ved i innkallingen til generalforsamlingen og stemmes over/vedtas i møtet.

4.12 Vedtektene forslag punkt 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

Ifølge lovverket plikter et styre å informere svært lite på generalforsamlingen ut over årsregnskapet forrige år. En årsberetning fra styret har ingen spesifikke krav til innhold.

Praksis i vårt borettslag har vært å gi en utførlig årsberetning hvert år, blant annet med informasjon om vedlikehold og kostnader på enkelte forholdsvis kostbare arbeider og om det er arbeid utført etter vedtak på generalforsamling, etter styrevedtak eller påløpte ekstraordinære kostnader. Større ekstraordinære kostnader de senere år har vært bytte av vanninntak i Skuteveien 8, utbedring lekkasje i vegg i Skuteveien 3, utbedring vannlekkasje i 2 av inngangspartiene i Skuteveien 6.

Det må vedtektsfestes god og grundig informasjon til andelseierne som en rettighet for andelseierne.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer. Foreslått tilføyelse legges ikke til vedtektene.

4.13 Vedtektene punkt 9-5 Møteledelse og protokoll

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

Ringveien borettslag har alltid praktisert at 2 andelseiere skriver under på protokollen. Det har vært praktisert i så mange år at det må tas opp i vedtektene. Ikke «digitale» andelseiere må ikke diskrimineres og underskrift for hånd er fortsatt lovlig.

Vedtak:

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Punkt 9-5. Møteledelse og protokoll. 2 andelseiere skriver under på protokollen i tillegg til møteleder og sekretær. Det er tillatt å skrive under for hånd.

4.14 Vedtektene punkt 9-6 Stemmerett og fullmakt

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

Det kan etter loven bare være en fullmakt per andelseier. Hvis fullmaktene ikke blir lest opp og godkjent i møtet, da kan dette ikke ettergås i ettertid og feil kan ikke tas opp. Hvis styremedlemmer og varamedlemmer til styret har en fullmakt hver, da utgjør det 9 ekstra stemmer som styret kan bruke til å lede mot den avgjørelsen de helst vil ha.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer. Foreslått tilføyelse legges ikke til vedtektene.

4.15 Vedtektene punkt 9-6 Stemmerett og fullmakt

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

Opptelling av stemmer var feil under ekstraordinær generalforsamling 10.09.2024. Det er protokollført 93 stemmer i salen inkludert fullmakter. Men det er protokollført 91 avgitte stemmer og det er 2 som ikke er redegjort for. Når noen forlater møtet, da må de levere stemmekortet til dirigentbordet og sekretær/dirigent må oppdatere stemmeantall.

Ved valg av styremedlemmer skal det protokollføres antall stemmer, det er heller ikke opplyst i protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 10.09.2024 angående Tom A. Høiland.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer. Foreslått tilføyelse legges ikke til vedtektene.

4.16 Vedtektene punkt 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

I protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 04.03.2025 var det store mangler, forslagsstillers forslag til vedtak ble ikke protokollført og et vedtak ble heller ikke protokollført. Samtlige forslag til vedtak fra styret ble protokollført, og her er det underslag av informasjon som kan medføre at forslag kan bli tatt opp om igjen.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer. Foreslått tilføyelse legges ikke til vedtektene.

5. Saker fra styret

5.1 Nye vedtekter (side 37-47 av 49)

Styret foreslår å oppdatere vedtektene til Ringveien borettslag. Dagens vedtekter er basert på mønstervedtekter fra Norges boligbyggelag (NBBL) fra 2004.

Det nye forslaget til vedtekter er basert på mønstervedtekter fra NBBL fra 2023, en del punkter er omformulert for å være enklere å forstå og lovparagrafer er oppdatert. Noen av paragrafene har fått nye navn eller nummer. Styret har fått rådgivning for å få med det som er særegent for vårt borettslag.

Forslagene som Inger Marie har meldt inn til generalforsamlingen som styret stiller seg bak har blitt lagt inn. Dette gjelder sak 4.8, 4.11 og 4.13.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner nye vedtekter som trer i kraft etter generalforsamlingen. Innlegg fra Inger Marie Stenvik er at punkt 4-2 (5) ikke er et lovlig tillegg i vedtektene. Hun mener videre at hun ikke får lagt fram sine saker. Generalforsamlingen gir henne mulighet til å legge fram sine saker, og det blir gjort. Vedtektene ble vedtatt mot 2 stemmer.

5.2 Salg av tomt

Styret har fått en henvendelse av Trond Erik Ingebrethsen som bor i Skuteveien 25. Han ønsker å kjøpe en del av borettslagets tomt for å bygge en dobbelgarasje. Styret har vært på befaring i området og anser dette som ikke sjenerende for våre beboere.

Videre i prosessen må det utarbeides en kontrakt, oppmåling, tinglysning mm. i forbindelse med salget. Den delen av tomten som tenkes solgt (gnr. 11 bnr. 570) er på reguleringskartet markert grønn til friområde og merket med småbarn. For å bygge garasje på del av denne tomten vil det derfor bli nødvendig med dispensasjon, mindre vesentlig reguleringsendring eller reguleringsendring avhengig av hva kommunen krever.

Vedlagt ligger bilder av området som er tiltenkt solgt. (side 48)

Vedtak:

Styret får fullmakt av generalforsamlingen for å utrede og selge tomten.

Forslag fra salen å si nei til salg nå og få nærmere utredet andre, alternativer, bl.a. for omregulering av tomten til bolig.

Kommentar fra salen at tomten har mye skråninger og dermed lite egnet for boligformål. Styrets innstilling ble vedtatt mot 3 stemmer. Styret får fullmakt av generalforsamlingen for å utrede og selge tomten.

6. Styrehonorar

Inger Marie Stenvik og Jannicke Tønnesland vil motta styrehonorar for perioden 27.05-10.09.2024 (106 dager).

Astrid Jansen, Tom Høiland og Jarle Frajdenrajch vil motta styrehonorar for sine nye verv for perioden 10.09.2024-27.05.2025 (259 dager).

Fast års honorar (2024):

- Styreleder 69.653.-
- Nestleder og sekretær 34.826.-
- Styremedlemmer 19.311.-
- Varamedlemmer 1.160.-

Møtegodtgjørelse pr. møte:

- Styreleder og sekretær 850.-
- Øvrige styremedlemmer 650.-

Valgkomiteens medlemmer har hatt mellom 3 og 6 møter.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til det som er budsjettert kr 290.000,-

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Kommentar fra Inger Marie Stenvik vedr. honorar til Jannicke Tønnesland.

Styreleder redegjør for utregning av honorar som samsvarer med forslagsstillers ønske.

Godtgjørelse vedtatt mot en stemme.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen forslag til styreleder Jarle Frajdenrajch.

Vedtak:

Jarle Frajdenrajch Korvettveien 61 G ble enstemmig valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens forslag til styremedlemmer:

Korvettveien 61: Mette Røyrås - Suppleringsvalg 1 år
Skuteveien 3: Ellen Frick - På valg 2 år
Skuteveien 6: Noella Perry - Ny 2 år
Skuteveien 8: John André Juklerød - Ikke på valg

Styret forslår også å opprette en ny stilling som kasserer:
Valgkomiteens forslag til denne stillingen:
Elin Frøitland - Ny 2 år

Vedtak:

Under møtet kom det et benkeforslag til styremedlemsvervet Skuteveien 6, Janet Lindland ble foreslått.

Det ble avholdt skriftlig avstemming over disse 2 kandidatene med følgende resultat:

25 stemmer for Noella Perry

22 stemmer for Janet Lindland

8 blanke stemmer (styret avsto fra å stemme) totalt 55 stemmer

Elin Frøitland, Skuteveien 3E, ble valgt som rådgiver for styret (2 år) mot 1 stemme.

Følgende styremedlemmer er valgt:

Mette Røyrås, Korvettveien 61 F (1 år) (ny)

Ellen Frick, Skuteveien 3 C (2 år) (gjenvalg)

Noella Perry, Skuteveien 6 F (2 år) (ny)

John Andre Juklerød, Skuteveien 8 B ble valgt for 2 år i 2024 og var ikke på valg i år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens forslag til varamedlemmer:

Korvettveien 61: Uno Karlsen - Ny 1 år

Skuteveien 3: Olaf T. Messel - Ny 1 år

Skuteveien 6: Heidi Lien Hagen - Gjenvalg 1 år

Skuteveien 8: Thomas Jakobsen - Gjenvalg 1 år

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er enstemmig valgt for 1 år :

Korvettveien 61 E : Uno Karlsen (ny)

Skuteveien 3 C : Olaf T. Messel (ny)

Skuteveien 6 B : Heidi Lien Hagen (gjenvalg)

Skuteveien 8 D : Thomas Jakobsen (gjenvalg)

7.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen ønskes valgt for 2 år. I år vil to medlemmer bli valgt for 2 år og to medlemmer for 1 år. Dette gjøres for å sikre kontinuitet i valgkomiteen og at ikke alle byttes ut på samme tid.

Følgende forslag til valgkomite:

Tom Hjeltnes (Leder) - Velges for 2 år
Laila Kristensen - Velges for 2 år
Jan Tore Flottorp - Velges for 1 år
Jorunn Foss - Velges for 1 år

Vedtak:

Følgende ble enstemmig valgt til valgkomite:

Tom Hjeltnes (Leder) - Velges for 2 år - Skuteveien 8 A
Laila Kristensen - Velges for 2 år - Korvettveien 61 A
Jan Tore Flottorp - Velges for 1 år - Skuteveien 3 C
Jorunn Foss - Velges for 1 år - Skuteveien 6 F

Protokoll for RINGVEIEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Mikael Kristiansen (sign.)	28.05.2025
Sekretær	Ellen Frick (sign.)	28.05.2025
Protokollvitne	Line Jenniet Vinje Dybvik (sign.)	28.05.2025
Protokollvitne	Kato Asle Hansen (sign.)	28.05.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling i RINGVEIEN BORETTSLAG

Tirsdag 27.05.2025 Kl: 18:00
Huset vårt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Møteleder har ansvar for å styre tiden og rekkefølge på dem som skal få taletid. Vis stemmeseddel dersom du ønsker ordet.

Forslag til vedtak: Arne M Kristiansen velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Ellen Frick velges som protokollfører

1.3 Valg av to til å signere protokollen sammen med møteleder

To beboere velges i salen til å signere protokollen og å være tellekorps.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Oppmøte og antall stemmer samt fullmakter registreres digitalt i frammøteliste når andelseierne ankommer møte. Fullmakter leses opp for forsamlingen.

Forslag til vedtak: Fullmakter godkjennes.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Barn Leker skilt

Heisann. Kan vi få satt opp noen nyere Barn Leker skilt ved innkjørsel til blokkene da de man har nesten ikke er synlige. Skulle gjerne sett at vi fikk opp noen som er mer moderne og med mer farger slik at de som kjører innover kanskje blir mer bevisste på dette. Mvh Henriette, 8F.

Forslag til vedtak: Eldre skilt burde byttes ut da de er veldig slitt.

Styrets innstilling: Å godkjenne forslaget.

4.2 Krav om ny protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 04.03.2025

Se vedlagt fil med begrunnelse for krav om ny protokoll. (side 29-30-31-32 av 49)

Med hilsen

Inger Marie Stenvik

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen 27.05.2025 vedtar at ny protokoll utarbeidet av Inger Marie Stenvik blir endelig protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 04.03.2025. Hennes opprinnelige saksfremlegg på 10 sider (krav om ekstraordinær generalforsamling) arkiveres sammen med innkalling, protokoll og liste over fullmakter.

Styrets innstilling: Tidligere protokoll inneholder informasjonen som kreves.

Styrets forslag til vedtak: Beholde eksisterende protokoll.

4.3 Utvidelse av parkeringsplass ved Korvettveien 61

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

På forsommeren 2024 fikk borettslaget igjennom hos kommunen å kunne utvide parkeringsplassen mot myra, samt at en også tar noe av plenen til parkeringsplass. På fagspråket heter dette «mindre endring i reguleringsplanen». Dette vil kunne gi ca 20 parkeringsplasser i tillegg til de vi allerede har ved Korvettveien 61. Korvettveien 61 har 47 leiligheter og en vil ha mulighet for å klare å få en parkeringsplass per leilighet. Arbeidet må påbegynnes innen 3 år. Saken har vært oppe på generalforsamlingene i 2020 og 2021. Vår 2024 ble det betalt byggesaksgebyr til kommunen, kr 38.500,-.

De fleste entreprenører har greit med påfyll i ordrebøkene og det kan ta tid før de har anledning til å utføre arbeidet. Det må fylles på masse i skråningen og det kan tenkes at en entreprenør kan ha andre arbeider som vil gi overskuddsmasse som kan brukes hos oss. Forespørsel i god tid før utløp av frist til kommunen vil kunne gi entreprenører mulighet for å koordinere mellom forskjellige oppdrag slik at borettslaget kan få gratis masse.

Videre går det forlydende om at beboere i Skuteveien 6 og 8 også kan tenke seg flere parkeringsplasser. En entreprenør og representanter for kommunen var og så på mulighetene for et par år siden, og de sa at en kan sprengte vekk noe av fjellknausen ovenfor søppelhuset til Skuteveien 8 og legge på i skråningen ved siden av søppelhuset. Her kan en vinne ca 5 parkeringsplasser. I andre enden av parkeringsplassen er det en garasjerekke, her er det også en fjellknaus som en kan sprengte vekk noe av og masse herfra kan også fylles på i skråningen ved søppelhuset. Det vil gi nesten nok masse i skråningen ved søppelhuset til at en fra dette bygget og henover et stykke kan få til 3 rader med parkeringsplasser mot i dag 2 rader. Antakelig kan en vinne 30-38 parkeringsplasser i tillegg til de vi allerede har. Søknadsprosess kan ta 1-10 år.

Styret har de senere år saumfart borettslagets eiendom (grunn) og det vil sannsynligvis bli vanskelig å få til noen annen løsning enn ovennevnte til utvidelse av parkeringsplass for Skuteveien 6 og 8.

Men før arbeid med dette for Skuteveien 6/8 kan igangsettes, så bør en være ferdig eller nesten ferdig med utvidet parkeringsplass ved Korvettveien 61. Det er også et poeng å bli ferdig innen fristen slik at en slipper å søke til kommunen på nytt om å få

utvidet parkeringsplassen og at en må betale byggesaksgebyret om igjen. Borettslagets troverdighet vil kanskje også bli noe frynsete når en ikke gjennomfører det kommunen vet at borettslaget har jobbet i mange år med å få til.

I år 2020 var prisanslaget for parkeringsplassene ved Korvettveien 61 kr 250.000-300.000,-.

Parkeringsplasser er et gode som teller mye ved salg/kjøp av leilighet.

Hva er planen for dette arbeidet og hva er nytt kostnadsestimat? Det vil være uheldig å ikke få utført arbeidet innen kommunens tidsfrist.

Styret redegjør og legger frem pristilbud fra aktuelle entreprenører. Skisse over utvidet parkeringsplass datert 10.10.2023 legges ved innkallingen. Generalforsamlingen vedtar at utførelse av utvidet parkeringsplass ved Korvettveien 61 igangsettes senest mai 2026.

Forslag til vedtak: At utførelse av utvidet parkeringsplass ved Korvettveien 61 igangsettes senest mai 2026.

Styrets innstilling: Arbeidet med å utvide parkeringsplassen ved Korvettveien 61 er ikke en byggesak pr. 27.05.25. Våren 2024 ble det betalt et behandlingsgebyr for mindre reguleringsendring. En reguleringsendring, når den først er vedtatt, har ikke en utløpsdato og gjelder i prinsippet på ubestemt tid. Dette betyr at endringen forblir gjeldende så lenge den ikke blir endret, opphevet eller erstattet av en ny reguleringsplan. På generalforsamlingen i 2024 la styret frem en vedlikeholdsplan, på denne er det satt opp utvidelse av parkeringsplass om 6-10år.

Videre må det utarbeides en byggesøknad som er grunnlaget for en byggetillatelse. Etter byggetillatelsen er gitt må arbeidet starte innen 3 år.

Styrets forslag til vedtak: Styret arbeider videre med denne saken på en hensiktsmessig måte.

4.4 Informasjon om rådgivningstjenester i 2024

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

Det er grunn til å tro at Oslo og omegn boligforvaltning AS har bistått med rådgivning for Astrid Jansen i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling 10.09.2024.

Andelseierne har rett på å få vite hvem som gir råd til styret, hva som er kostnaden og til hvilken type saker det er bistått i.

Forslag til vedtak: Kostnad for dette redegjøres for og informasjon derfra legges frem for generalforsamlingen.

Styrets innstilling: I forbindelse med generalforsamlingen 10.09.2024 har Astrid Jansen og de øvrige styremedlemmene fått rådgivning fra SØBO. SØBO er borettslagets forretningsfører og rådgiver for styret i ulike saker. Denne hjelpen har ikke medført noen merkostnader for borettslaget. Astrid Jansen har ikke kjennskap til Oslo og omegn boligforvaltning AS og har ikke mottatt rådgivning fra dem.

Før den ekstraordinære generalforsamlingen 10.09.2024 hadde Astrid Jansen, Jarle Frøjdenrajch, John André Juklerød og Ellen Frick flere møter for å behandle saken. Det utbetales ikke møtegodtgjørelse for disse møtene.

Kostnadene knyttet til generalforsamlingen 10.09.2024:

- Representanter fra SØBO: kr 1700
- Bevertning: kr 375

Styrets forslag til vedtak: Styrets redegjørelse tas til orientering

4.5 Ulovlig fremleie

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

Under den ekstraordinære generalforsamlingen 04.03.2025 kom det frem at det var en ulovlig fremleie i Korvettveien 61c H0102. Styret må redegjøre hva de har gjort for å ordne opp i denne situasjonen.

Forslag til vedtak: Andelseier i Korvettveien 61c H0102 kontaktes og informeres om ulovlig fremleie. Leietaker flytter ut.

Styrets innstilling: I etterkant av 04.03.2025 tok beboeren kontakt med SØBO. Han er nå andelseier i Ringveien borettslag.

4.6 Lover og regler for et borettslag

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

Følgende sak var oppe på ekstraordinær generalforsamling 04.03.2025, den har nummer 2.1:

Tilbakeholdelse av dokumentasjon for andelseierne: Skriv angående styreleder som ble lest opp under ekstraordinær generalforsamling 10.09.2024 må utleveres slik at informasjon og påstander der kan ettergås.

Andelseierne har krav på korrekt informasjon og det er ikke lovlig av styret å nekte å utlevere det til tidligere styreleder da det er henne skrivet handler om. Skrivet er lest opp på ekstraordinær generalforsamling og offentliggjort og kan ikke holdes tilbake. Opplesing tok 20 minutter. Skrivet er ikke utlevert i forkant av møtet, under møtet eller etter møtet. Påstandene er ikke dokumentert skriftlig.

Ulovsfestet rett og sunt bondevett tilsier at andelseiere i et borettslag har rett på komplett og korrekt informasjon skriftlig. Styret i Ringveien borettslag er ikke villige til å levere ut skriv som ble lest opp om Inger Marie Stenvik på ekstraordinær generalforsamling 10.09.2024. Hvilken lovparagraf har styret å henvise til her?

Ingenting er hemmelig i skrivet, da det er lest opp på generalforsamlingen 10.09.2024.

Det er åpenbart at styret ikke er villig til å følge lover og regler. Styret må informere om hvorfor de holder slik praksis på generalforsamlingen.

Hva er konsekvensen av disse holdningene når de handler på andres vegne og ikke følger lover og regler, både når det gjelder personer i styre og stell, men også andre andelseiere? Hvordan blir håndteringen i styret neste gang noen faller i unåde? Styret informerer.

Styrets innstilling: Denne saken har allerede blitt behandlet på den ekstraordinære generalforsamlingen 04.03.2025:

Styrets innstilling ble vedtatt mot 9 stemmer:

Begge parter ble innledningsvis gitt anledning til å få ordet for inntil 30 min for å legge frem sin sak muntlig. Forslagsstillerne hadde valgt en representant som framførte innlegget muntlig,

men med støtte fra et notat. Dette var denne partens syn på saken og kan ikke kreves utlevert.

Styret har forholdt seg til borettslagsloven, i saken på ekstraordinær generalforsamling 10.09.2024 var det krav til ordinært flertall.

Lov om burettslag § 7-7. Saker som skal takast med i innkallinga

(1) I innkallinga skal dei sakene som skal behandlast, vere klart oppgitt. Skal eit forslag som etter lova eller vedtektene må vedtakast med minst to tredjedels fleirtal, kunne behandlast, må hovudinnhaldet vere teke inn i innkallinga.

Under den ekstraordinære generalforsamlingen 04.03.2025 uttrykte Inger Marie Stenvik at hun ikke ønsket å stille som styreleder igjen. Siden saken allerede er behandlet og avklart i møte, vurderes det som unødvendig å dele ut det aktuelle skriveet.

Styrets forsalg til vedtak: Forholde seg til innstillingen som vedtatt 04.03.2025.

4.7 Bedre informasjon i Portalen til andelseiere

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

Samtlige andelseiere er med på å betale inn til forsikringspremien til If gjennom husleiegiroen. Da må andelseierne også gis tilgang til forsikringsvilkårene. I enkelte saker kan andelseiere selv melde inn saker og da er det nyttig å ha tilgang til vilkårene.

Forslag til vedtak: Styret kontakter Søbo som igjen undersøker muligheten for å gi andelseierne tilgang til borettslagets forsikringsvilkår i portalen, på samme måte som husordensregler og vedtekter.

Styrets innstilling: Forsikringsvilkårene kan deles med andelseierne på <https://sobo.bbl.no/minside>.

Alle forsikringssaker skal meldes inn til styret via e-post til ringveien@sobopost.no eller på telefon. Dette er for å vurdere om saken bør håndteres gjennom bygningsforsikringen. Styret har ansvar for utgiftene, og mange mindre saker kan føre til en høyere kostnad på forsikringspremien. I enkelte tilfeller må det vurderes om utbedringer skal utføres uten å involvere forsikringsselskapet eller om det er en sak for beboerens innboforsikring.

4.8 Vedtektene punkt 8-1 styret

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

Etter generalforsamlingen 10.09.2024 er det på oppslag over styret på tavle i trappehuset flyttet på styremedlemmene bort fra de blokkene de er valgt for på generalforsamlingen. John Andre Juklerød er valgt til Skuteveien 6, han er av styret flyttet til Skuteveien 8 og Tom A. Høiland er flyttet til Skuteveien 6. Styret kan ikke overprøve generalforsamlingen.

Styret i Ringveien er ikke konstituert per vår 2025. Styret skal selv oppnevne nesteleder og ny nestleder er ikke opplyst på oppslagstavla.

Forslag til vedtak: Tilføyelse i vedtektene punkt 8-1 (3) Styret.

Nestleder oppnevnes internt i styret senest 6 uker etter generalforsamlingen og informasjon om dette gjøres kjent umiddelbart etterpå.

Styrets innstilling: Styret støtter forslagsstillerens forslag til vedtak.

4.9 Vedtektene punkt 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

I forbindelse med innkalling til ekstraordinær generalforsamling 04.03.2025 fjernet styret 4 ark fra innlevert krav om ekstraordinær generalforsamling. Styret skal alltid legge frem innkomne saker fra andelseierne komplett ut til en generalforsamling. Styret har ingen fullmakt til å avgjøre hvilken informasjon er relevant eller ikke, det er det generalforsamlingen som gjør.

Forslag til vedtak: Forslag til tilføyelse i vedtektene 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling, nytt parantespunkt (4).

I innkallingen til generalforsamlingen skal innleverte saker legges frem komplett slik de er innlevert fra andelseier.

Styrets innstilling: Styret må kunne vurdere om informasjonen er relevant. Informasjonen kan inneholde taushetsbelagte opplysninger eller være av krenkende karakter. Hvis det oppstår situasjoner hvor styret vurderer å fjerne deler av den innleverte informasjonen, skal styret kontakte den som har levert dokumentene for å ha en dialog.

Styrets forslag til vedtak: Foreslått tilføyelse legges ikke til vedtektene.

4.10 Forslag til vedtektene punkt 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

I sak 2.1 på ekstraordinær generalforsamling 04.03.2025 er det protokollført som vedtak:

«Begge parter ble innledningsvis gitt anledning til å få ordet for inntil 30 minutter for å legge frem sin sak muntlig. Forslagsstilleren hadde valgt en representant som fremførte innlegget muntlig, men med støtte fra et notat. Dette var denne partens syn på saken og kan ikke kreves utlevert.»

Dette vedtaket viser tilbake til ekstraordinær generalforsamling 10.09.2024. Nevnte forordning om «30 minutter til å legge frem sin sak muntlig» ble ikke opplyst i innkalling til møtet hverken som dagsorden eller som forretningsorden. Både dagsorden og forretningsorden skal opplyses i innkalling til møter og også vedtas på selve møtet. Denne måten å gjennomføre møtet på ble ikke vedtatt og er heller ikke protokollført.

Ovennevnte vedtak på ekstraordinær generalforsamling 04.03.2025 er dermed ugyldig.

Gjeldende praksis for å avsette en styreleder eller et styremedlem som har falt i unåde er følgende:

Det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling veldig raskt og uten at den det gjelder på forhånd får beskjed om hva vedkommende skal beskyldes for. Forslag til forretningsorden blir ikke nevnt i innkallingen og heller ikke tatt opp til avstemming i møtet. Under den ekstraordinære generalforsamlingen leses det opp et skriv på 20 minutter med udokumenterte negative påstander om vedkommende. Skrivet leveres

ikke ut til styremedlemmet eller til andelseierne. I praksis blir det umulig for den det gjelder å forsvare seg. Så foretar en avstemming når bare den ene parten er hørt i saken. Og da blir den det er reist mistillit til stemt ut av styret. Skal gjeldende praksis fortsette? Det kan være gunstig når en ønsker å bli kvitt noen i styret som ikke bidrar med noe som helst eller som ikke er villig til å forholde seg til vedtekter og lovverk.

Men en må tenke igjennom om en skal høyne saklighetsnivået i slike saker. I så fall vil det bli vanskeligere å avsette noen i styret.

Forslag til vedtak: Følgende forslag tas opp som tilføyelse i vedtektene:

Tilføyelse til punkt 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling, nytt parantespunkt (5).

Ved mistillitsforslag til noen i styret må protokollførsel fra styremøte om saken legges ved innkalling til generalforsamlingen. I protokollførsel skal det fremgå alt som blir diskutert og vedtatt/ikke vedtatt. Alt som blir oppfattet som brudd på vedtekter og/eller husordensregler, mangel på deltakelse i styrets arbeid, uprofesjonell eller uetisk oppførsel, økonomiske misligheter eller svikt i økonomistyring dokumenteres skriftlig.

Den det gjelder skal få utlevert aktuell protokoll fra styremøtet og skriftlig notat som skal leses opp på generalforsamlingen senest 2 uker før mistillitsforslaget skal opp på generalforsamling slik at vedkommende kan dokumentere og redegjøre for seg. Notat om mistillitsforslag og kopi fra styreprotokoll leveres ut til andelseierne i innkalling til generalforsamlingen. Likhetsprinsippet skal følges slik at alle parter i en sak blir hørt.

Styrets innstilling: Styret snakket med tidligere styreleder gjentatte ganger om ulike utfordringer med lederstilen og deling av informasjon. Dette er tatt opp på styremøter og protokollført. Punktene som ble lest opp under den ekstraordinære generalforsamlingen 10.09.2024 hadde på ulike tidspunkt blitt diskutert på styremøter. Hensikten med å gi begge partene like lang taletid var for å fremme likhetsprinsippet.

Styrets forslag til vedtak: Foreslått tilføyelse legges ikke til vedtektene.

4.11 Vedtektene punkt 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

Forretningsorden ble ikke lagt ved innkalling til ekstraordinær generalforsamling 10.09.2024 og ble heller ikke stemt over i innledning av møtet. Det ble vanskelig å forholde seg til den når den ikke var utlevert på forhånd og det er noe vi ikke har praktisert tidligere. Denne er heller ikke protokollført.

Forslag til vedtak: Tillegg punkt 9-3 i vedtektene: Varsel om og innkalling til generalforsamling. Nytt parantespunkt (6).

Eventuell forretningsorden må legges ved i innkallingen til generalforsamlingen og stemmes over/vedtas i møtet.

Styrets innstilling: Styret støtter forslagsstillerens forslag til vedtak.

4.12 Vedtektene forslag punkt 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

Ifølge lovverket plikter et styre å informere svært lite på generalforsamlingen ut over årsregnskapet forrige år. En årsberetning fra styret har ingen spesifikke krav til innhold.

Praksis i vårt borettslag har vært å gi en utførlig årsberetning hvert år, blant annet med informasjon om vedlikehold og kostnader på enkelte forholdsvis kostbare arbeider og om det er arbeid utført etter vedtak på generalforsamling, etter styrevedtak eller påløpte ekstraordinære kostnader. Større ekstraordinære kostnader de senere år har vært bytte av vanninntak i Skuteveien 8, utbedring lekkasje i vegg i Skuteveien 3, utbedring vannlekkasje i 2 av inngangspartiene i Skuteveien 6.

Det må vedtektsfestes god og grundig informasjon til andelseierne som en rettighet for andelseierne.

Forslag til vedtak: Første strekpunkt i vedtektene punkt 9-4 omarbeides; Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

- Opplysningsplikt: Årsberetning fra styret skrives hvert år og skal minimum ha informasjon om;

Antall styremøter, andre møter og befaringer, protokollførte saker, liste over styremedlemmer, antall omsatte leiligheter, antall fremleier og hvilken type, hvem som er leverandør av strøm, tv/internett, vaktmestertjenester og forsikring, redegjørelse om vedlikeholdsplan og hva som er utført/gjenstår, liste over vedlikeholdskostnader over kr 20.000,-, om det er utført arbeid som er vedtatt av generalforsamlingen, informasjon om arbeid med helse/miljø/sikkerhet (internkontroll), antall forsikringssaker, informasjon om eventuelle tvister som borettslaget er oppe i, anvendelse av årets tap eller overskudd, om borettslaget har noen ansatte og hvilke arbeidsoppgaver de har, informasjon om noen av styrets medlemmer utfører arbeid utenfor styrets ordinære arbeidsoppgaver. Styrehonorar, lønn og godtgjørelse til styremedlemmer og eventuelle andelseiere redegjøres for. Detaljer i regnskapet skal på forespørsel utleveres andelseierne/kopi av faktura skal leveres ut hvis ingen berettiget interesse tilsier taushet. Årsberetningen godkjennes av generalforsamlingen. Note skal inn i regnskapet hvis styremedlemmer og andelseiere har utført vedlikeholdsarbeid og fått lønn/godtgjørelse for dette. Note skal inn i regnskapet hvis vedlikeholdsarbeid ikke er utført i henhold til forsikringens vilkår om autorisert installatør.

Styrets innstilling: Styret lager en årsberetning med den viktigste informasjonen om det foregående året. Slik som det er gjort i denne innkalling.

Styrets forslag til vedtak: Foreslått tilføyelse legges ikke til vedtektene.

4.13 Vedtektene punkt 9-5 Møteledelse og protokoll

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

Ringveien borettslag har alltid praktisert at 2 andelseiere skriver under på protokollen. Det har vært praktisert i så mange år at det må tas opp i vedtektene. Ikke «digitale» andelseiere må ikke diskrimineres og underskrift for hånd er fortsatt lovlig.

Forslag til vedtak: Tilføyelse i vedtektene tas opp på neste ordinære generalforsamling:

Punkt 9-5. Møteledelse og protokoll.

2 andelseiere skriver under på protokollen i tillegg til møteleder og sekretær. Det er tillatt å skrive under for hånd.

Styrets innstilling: Styret støtter forslagsstillerens forslag til vedtak.

4.14 Vedtektene punkt 9-6 Stemmerett og fullmakt

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

Det kan etter loven bare være en fullmakt per andelseier. Hvis fullmaktene ikke blir lest opp og godkjent i møtet, da kan dette ikke ettergås i ettertid og feil kan ikke tas opp. Hvis styremedlemmer og varamedlemmer til styret har en fullmakt hver, da utgjør det 9 ekstra stemmer som styret kan bruke til å lede mot den avgjørelsen de helst vil ha.

Forslag til vedtak: Tilføyelse i vedtektene tas opp:

Punkt 9-6 Stemmerett og fullmakt.

Fullmakter leses opp og godkjennes/avvises av generalforsamlingen, styremedlemmer og varamedlemmer til styret kan ikke ha fullmakt. Liste over fullmakter legges ved protokollen.

Styrets innstilling: Styretsmedlemmer og varamedlemmer burde ha mulighet til å ha med en fullmakt på lik linje med andre andelseiere. I innkallingen kommer det frem styretsinnstilling til sakene som det skal stemmes over. Andelseieren som velger å gi en fullmakt er da informert om dette i forkant. Fullmakter registreres i fremmøte protokollen, denne lagres for ettertiden. Fullmakter leses opp og godkjennes av forsamlingen som en del av konstitueringen.

Styrets forslag til vedtak: Foreslått tilføyelse legges ikke til vedtektene.

4.15 Vedtektene punkt 9-6 Stemmerett og fullmakt

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

Opptelling av stemmer var feil under ekstraordinær generalforsamling 10.09.2024. Det er protokollført 93 stemmer i salen inkludert fullmakter. Men det er protokollført 91 avgitte stemmer og det er 2 som ikke er redegjort for. Når noen forlater møtet, da må de levere stemmekortet til dirigentbordet og sekretær/dirigent må oppdatere stemmeantall.

Ved valg av styremedlemmer skal det protokollføres antall stemmer, det er heller ikke opplyst i protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 10.09.2024 angående Tom A. Høiland.

Forslag til vedtak: Tilføyelse i punkt 9-6 Stemmerett og fullmakt.

Ved valg av styremedlemmer og varamedlemmer protokollføres stemmeantall for/mot/blanke/antall forlatt møtet.

Styrets innstilling: Ved valg til styret er det sjeldent flere som stiller til valg mot hverandre. Det som har vært praksis tidligere er at medlemmer har blitt valgt inn ved akklamasjon. Det var også tilfelle med Tom Høiland 10.09.2024.

Styrets forslag til vedtak: Foreslått tilføyelse legges ikke til vedtektene.

4.16 Vedtektene punkt 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

Forslagsstiller: Inger Marie Stenvik.

I protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 04.03.2025 var det store mangler, forslagsstillers forslag til vedtak ble ikke protokollført og et vedtak ble heller ikke protokollført. Samtlige forslag til vedtak fra styret ble protokollført, og her er det underslag av informasjon som kan medføre at forslag kan bli tatt opp om igjen.

Forslag til vedtak: Tilføyelse til vedtektene 9-7 Vedtak på generalforsamlingen, nytt parantespunkt (4)

Alle forslag til vedtak protokollføres når det er flere forslag til vedtak i en sak, stemmeantall oppgis. Opplysninger som fremkommer på en generalforsamling som har administrativ, økonomisk eller juridisk konsekvens protokollføres.

Styrets innstilling: Ved innmelding av saker til generalforsamling skal det komme tydelig frem hva som er forslagsstillers forslag til vedtak, dette vil da stå i innkallingen.

Styrets forslag til vedtak: Foreslått tilføyelse legges ikke til vedtektene.

5. Saker fra styret

5.1 Nye vedtekter (side 37-47 av 49)

Styret foreslår å oppdatere vedtektene til Ringveien borettslag. Dagens vedtekter er basert på mønstervedtekter fra Norges boligbyggelag (NBBL) fra 2004.

Det nye forslaget til vedtekter er basert på mønstervedtekter fra NBBL fra 2023, en del punkter er omformulert for å være enklere å forstå og lovparagrafer er oppdatert. Noen av paragrafene har fått nye navn eller nummer. Styret har fått rådgivning for å få med det som er særegent for vårt borettslag.

Forslagene som Inger Marie har meldt inn til generalforsamlingen som styret stiller seg bak har blitt lagt inn. Dette gjelder sak 4.8, 4.11 og 4.13.

Forslag til vedtak: Godkjenne nye vedtekter som trer i kraft etter generalforsamlingen.

5.2 Salg av tomt

Styret har fått en henvendelse av Trond Erik Ingebretsen som bor i Skuteveien 25. Han ønsker å kjøpe en del av borettslagets tomt for å bygge en dobbelgarasje. Styret har vært på befaring i området og anser dette som ikke sjenerende for våre beboere.

Videre i prosessen må det utarbeides en kontrakt, oppmåling, tinglysning mm. i forbindelse med salget. Den delen av tomten som tenkes solgt (gnr. 11 bnr. 570) er på reguleringskartet markert grønn til friområde og merket med småbarn. For å bygge garasje på del av denne tomten vil det derfor bli nødvendig med dispensasjon, mindre vesentlig reguleringsendring eller reguleringsendring avhengig av hva kommunen krever.

Vedlagt ligger bilder av området som er tiltenkt solgt. (side 48)

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt av generalforsamlingen for å utrede og selge tomten.

6. Styrehonorar

Inger Marie Stenvik og Jannicke Tønnesland vil motta styrehonorar for perioden 27.05-10.09.2024 (106 dager).

Astrid Jansen, Tom Høiland og Jarle Frajdenrajch vil motta styrehonorar for sine nye verv for perioden 10.09.2024-27.05.2025 (259 dager).

Fast års honorar (2024):

- Styreleder 69.653.-
- Nestleder og sekretær 34.826.-
- Styremedlemmer 19.311.-
- Varamedlemmer 1160.-

Møtegodtgjørelse pr. møte:

- Styreleder og sekretær 850.-
- Øvrige styremedlemmer 650.-

Valgkomiteensmedlemmer har hatt mellom 3 og 6 møter.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr 290 000, i henhold til budsjett. Styret får fullmakt til å fordele internt innen de gitte rammene.

7. Valg

Nåværende styret:

- Styreleder, Astrid Jansen
- Nestleder, Jarle Frajdenrajch (61)
- Sekretær, Ellen Frick (3)
- Styremedlem, Tom Høiland (6)
- Styremedlem, John Andre Juklerød (8)
- Varamedlem, Heidi Lien Hagen
- Varamedlem, Thomas Jakobsen

Nåværende valgkomite:

- Tom Hjeltnes (Leder) - Skuteveien 8 A
- Laila Kristiansen - Korvettveien 61 A
- Jan Tore Flottorp - Skuteveien 3 C
- Jorunn Foss - Skuteveien 6 F

Astrid Jansen stiller ikke til gjenvalg som styreleder. Takk for tillitten i den perioden jeg har hatt som styreleder og den gode støtten fra resten av styret. Jeg har hatt 7 år i styret og blitt kjent med mange flotte naboer. Jeg har full tillit til at det foreslåtte styret vil gjøre en god jobb for vårt borettslag.

En stor takk til alle avtroppende, kontinuerende og nye styremedlemmer, varamedlemmer og til valgkomiteen for sitt gode og viktige arbeid!

7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen forslag til styreleder:

Jarle Frajdenrajch

Forslag til vedtak: Jarle Frajdenrajch velges til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens forslag til styremedlemmer:

Korvettveien 61: Mette Røyrås - Suppleringsvalg 1år

Skuteveien 3: Ellen Frick - På valg 2år

Skuteveien 6: Noelle Perry - Ny 2år

Skuteveien 8: John André Juklerød - Ikke på valg

Styret forslår også å opprette en ny stilling som kasserer:

Valgkomiteens forslag til denne stillingen:

Elin Frøitland - Ny 2år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens foreslåtte kandidater velges inn i styret.

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens forslag til varamedlemmer:

Korvettveien 61: Uno Karlsen - Ny 1år

Skuteveien 6: Heidi Lien Hagen - Gjenvalg 1år

Skuteveien 8: Thomas Jakobsen - Gjenvalg 1år

Skuteveien 3: Olaf T. Messel - Ny 1år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens foreslåtte kandidater velges inn i styret.

7.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen ønskes valgt for en 2årig periode. I år vil to medlemmer bli valgt for 2år og to medlemmer for 1år. Dette gjøres for å sikre kontinuitet i valgkomiteen og at ikke alle byttes ut på samme tid.

Følgende forslag til valgkomite:

Tom Hjeltnes (Leder) - Velges for 2 år

Laila Kristiansen - Velges for 2 år

Jan Tore Flottorp - Velges for 1 år

Jorunn Foss - Velges for 1 år

Forslag til vedtak: Foreslåtte kandidater velges inn i Valgkomiteen.

Styrets årsmelding for RINGVEIEN BORETTSLAG 2024

RINGVEIEN BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Borettslaget består av 198 boenheter fordelt på 4 blokker, Korvettveien 61, Skuteveien 3, 6 og 8. 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, Astrid Jansen, Skuteveien 8 A 2.Etg.
Nestleder, Jarle Frajdenrajch, Korvettveien 61 G 1.Etg.
Styremedlem, Tom Høiland, Korvettveien 61c 1.Etg.
Styremedlem, Ellen Frick, Skuteveien 3 C 3.Etg.
Styremedlem, John Andre Juklerød, Skuteveien 8 B 2.Etg.
Varamedlem, Heidi Lien Hagen, Skuteveien 6 B 2.Etg.
Varamedlem, Thomas Jakobsen, Skuteveien 8 D U.Etg.

Styrets arbeid i 2024

Her får du en kort oversikt over de viktigste sakene styret har jobbet med andre halvår 2024. Vi informerer om endringer, avtaler og det du som beboer bør vite og forholde deg til.

Oppsummering av styrets arbeid

Styret har hatt 20 møter siden generalforsamlingen 27. mai 2024, og det er behandlet 165 saker (per 03.04.24). Mange saker har vært oppe flere ganger.

Leilighetssalg og forsikring

- I 2024 ble 17 leiligheter solgt.
- Det har vært 3 forsikringssaker, med en egenandel på totalt 30.000 kroner. Ved uaktsomhet må andelseier selv betale egenandelen.
- Fra 2025 øker egenandelen i forsikringssaker til 15.000 kroner hos IF.

Oppussing og refusjon for slukbytte

- Flere beboere har pusset opp badet i 2024. Bytte av 4 sluk har blitt refundert.
- Fra 1. januar 2025 får du refundert 7.676 kroner ved bytte av sluk.
- For å søke om refusjon: Send bilder av arbeidet og kopi av faktura til styret.

Strøm og vaktmestertjenester

- Høsten 2024 byttet vi strømlleverandør for fellesarealene til Polar Kraft AS etter prissammenligning. Dette gir besparelser for borettslaget.
- Ny avtale med Vaktmester Sør ble inngått høsten 2024, som startet 01.01.2025. Nå har vi én felles avtale som dekker både vaktmester- og gartnerarbeid. Vaktmesteren gjennomfører ukentlig internkontroll.

Avfall og kildesortering

- Beboerne må bli flinkere til å sortere avfall. Vaktmesteren har hengt opp nye plakater med bilder for å gjøre det lettere.
- Prisen for tømning av avfallsdunker har økt i 2025, så kildesortering er nå enda

viktigere.

- Møbler og annet stort avfall etter oppussing må du selv levere på gjenvinningsstasjonen på Mjåvann eller Sørlandsparken.

Snørydding

- Landskapsentreprenøren avsluttet brøyteavtalen med oss i 2024 på grunn av mangel på kapasitet. Vi har nå avtale med A4 Service AS.

Trappevask

- Avtalen med Brabo Sør om trappevask ble reforhandlet høsten 2024. Prisen er nå 15 % lavere.
- Trappevasken utføres hver fredag i alle blokkene.

HMS-system

- I desember 2024 ble vi kunde nr. 100 hos SØBO, og fikk første året gratis tilgang til BevarHMS-systemet. Dette gjør det enklere for styret og vaktmester å følge opp lovpålagte HMS-tiltak og kontroller.

Lekkasje på verandaer

- Balco undersøkte lekkasjer på noen verandaer sommeren 2024. Problemet gjelder fortsatt for enkelte beboere.
- Det er ikke lenger reklamasjonsrett hos Balco, men styret jobber med alternative løsninger.

TV og internett

- Høsten 2024 forlenget vi fellesavtalen med Telia til august 2027.
- Telia har byttet ut gammelt utstyr i flere leiligheter.
- Det er uenighet mellom Telia og TV2. Styret har bedt om en månedlig kompensasjon på 69 kroner per beboer. Dette beløpet trekkes fra på felleskostnadene fra Juli.

Utleie av Huset

- Line Jenniet V. Dybvik og Mette Røyrås har ansvar for utleie av Huset (Korvettveien 60).
- Det finnes nå en Facebook-side med bilder og informasjon.
- For reservasjon, kontakt Line på telefon 951 23 952.

Ekstraordinær generalforsamling

- I september 2024 ble det holdt ekstraordinær generalforsamling hvor tidligere styreleder ble avsatt. Ny styreleder og nytt styremedlem ble valgt for perioden fram til ordinær generalforsamling 2025.
- Saken har krevd mye tid og ressurser fra styret. Styret har fått veiledning fra SØBO, men ikke brukt advokat eller andre eksterne rådgivere.

Nabovarsel om nødbolig

- I mai 2024 mottok styret nabovarsel om bygging av nødbolig i Voie ringvei 60.
- Styret opprettet et arbeidsutvalg med beboere fra Ringveien og andre borettslag og velforeninger.
- Det har vært kontakt med kommunen, politikere og media. Arbeidet er utført uten godtgjørelse.

Kontakt med styret

- Styret har opprettet e-postadresse: ringveien@sobopost.no for henvendelser fra beboere.
- Hver blokk har en styrerepresentant. Kontaktinformasjon henger på oppslagstavlen i trappehuset.
- Vi oppfordrer alle til å kontakte sin blokkrepresentant ved spørsmål.
- Har du spørsmål eller trenger hjelp? Ta kontakt med din styrerepresentant, send en e-post til styret eller snakk med naboen din. Sammen sørger vi for et godt bomiljø!

Informasjon og varsler

- Oppdatert informasjon blir lagt ut på <https://sobo.bbl.no/minside> og i postkassene eller på informasjonstavlen i trappehuset.
- Vi anbefaler alle å oppdatere varslingsinnstillingene, slik at du får beskjed når det publiseres ny informasjon.
- Sjekk at kontaktinformasjonen din (telefonnummer og e-post) er oppdatert.

Takk for samarbeidet i året som har gått!

Styret i Ringveien borettslag

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Vedlikehold første halvår 2024:

- Bytte av to sluker på Huset. Pris kr 35.383.
- Bytte av bakdør på Huset. Pris kr 71.875.
- Reparasjon av brøyteskader.
- Vedlikeholdsarbeid på tak, Skuteveien 6 og 8. Pris kr 126.675.
- Bytte av taklamper Huset. Arbeidet er utført av styret og det er innvilget kr 10.000 fra miljøfondet. Pris på lampene kr 16.000.
- Blikkenslagerarbeid kr 52.740
- Elektriker kr 38.507

Større vedlikehold og oppgraderinger utført etter 27.05.2024.

Det er ikke gjort mange større oppgaver da borettslagets likviditet var lav i andrehalvår. Arbeid som er utført:

- Reparasjon av vannlekkasje Skuteveien 3H, kr 80.659.
- Utbygging av lamper til Led på Huset Vårt, kr 38.662.
- 3 andelseiere er refundert for skifte av 4 sluker i 2024.
- Blikkenslager kr 23.324.
- Elektriker kr 12.189.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Vedlikehold og planlagte arbeider i Ringveien borettslag

Her finner du en oversikt over utførte og planlagte vedlikeholdsarbeider i borettslaget. Det er viktig at du kjenner til dette, da arbeidet kan påvirke bomiljøet og kostnader framover.

Utført vedlikehold i 2025

- **Rens av ventilasjonsanlegg**
I uke 8 gjennomførte vi utvendig rens av ventilasjonsanlegget, i tråd med vedlikeholdsplanen og vedtak fra generalforsamlingen 2024. Arbeidet gikk effektivt, og teknikerne berømmet beboerne for godt samarbeid. Kostnad: 187.000 kroner.
- **Oppgradering av Huset**

Våren 2025 har styremedlemmer jobbet dugnad for å oppgradere Huset. Målet er å gjøre lokalet mer innbydende og funksjonelt, slik at det kan leies ut mer.

- **Oppmerking av parkeringsplasser**

I mai vil Vaktmester Sør merke opp parkeringsplassene på nytt.

Planlagte arbeider i 2025

- **Nytt tak på Huset**

Vi har bestilt nytt tak på Huset. Arbeidet starter i begynnelsen av august og har en estimert kostnad på 300.000 kroner. Taket har hatt flere lekkasjer de siste årene, sist vinter 2024. Det vil også bli bedre sikring, slik at HMS forbedres ved framtidig arbeid.

- **Rømningsplan**

Styret vil utarbeide en ny rømningsplan for blokkene som en del av HMS-arbeidet.

- **Bærekraftsundersøkelse og energikartlegging**

Vi skal kartlegge energibruk og vurdere tiltak for et mer bærekraftig borettslag. Styret har søkt om støtte til dette arbeidet fra miljøfondet til SØBO. Det har blitt innvilget kr. 40.000,- til bærekraftkartlegging og kr. 20.000,- til energikartlegging. Totalt kr. 60.000,-.

Planlagte arbeider 2026–2030 (vedlikeholdsplan)

- **Utskifting av sluk på bad og vaskerom**

Slukene skal skiftes ut. Andelseiere får refusjon etter utført arbeid. Styret vurderer også muligheter for punktutbedringer.

- **Takbelegg og etterisolering**

Alle blokkene får nytt takbelegg og etterisolering av takene.

- **Utskifting av vinduer og etterisolering på balkonger**

Vinduer og fasader på balkonger skal byttes, samtidig som veggene etterisoleres.

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.04.2025

Resultatrapport klient 52 RINGVEIEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		6 954 540	6 583 320	7 008 000	6 957 600
Inndekning av renter		1 711 632	1 317 612	1 518 000	1 674 000
Inndekning av ord. avdrag		2 005 559	2 123 925	2 088 000	2 088 000
Innbetalt kabel TV		826 302	796 158	819 600	826 800
Leieinntekt parkering		166 295	158 219	168 000	168 000
Vaskeri inntekter		20 503	20 436	18 000	18 000
Andre leieinntekter	1	70 841	52 455	56 800	78 800
Tilskudd		10 000	30 000	0	0
Vedlikeholdsfond		41 648	0	0	0
Andre driftsinntekter		86 172	96 757	90 000	90 000
Sum inntekter		11 893 492	11 178 881	11 766 400	11 901 200
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	23 625	22 000	24 000	24 200
Styrehonorar	3	292 276	257 632	250 000	290 000
Forretningsførerhonorar		208 756	212 112	222 000	222 000
Rådgivningstjenester		103 269	93 450	116 400	116 400
Kontingent boligbyggelag		54 750	55 750	56 000	56 000
Vaktmestertjenester		760 626	824 835	840 000	720 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	41 211	36 326	35 000	41 000
Vedlikehold/serviceavtaler	5	1 460 271	1 551 562	1 480 000	1 297 200
Kabel-tv		827 925	789 862	819 600	826 800
Forsikring		737 743	838 208	732 000	780 000
Kommunale avgifter		2 692 814	2 403 514	2 655 600	2 871 600
Strøm		421 455	443 396	480 000	480 000
Renhold, fellesareal		355 362	343 100	370 800	336 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		9 685	10 072	6 000	6 000
Kontorrekvisita, trykksaker		31 462	29 211	24 000	36 000
Telefon og porto		5 765	5 368	6 800	6 800
Andre driftsutgifter	6	35 499	41 579	48 800	48 000
Sum driftskostnader		8 062 493	7 957 978	8 167 000	8 158 000
Driftsresultat		3 830 999	3 220 903	3 599 400	3 743 200
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		24 425	2 729	3 000	15 200
Annen finansinntekt		3 603	3 063	3 600	3 600
Rentekostnad		1 723 908	1 315 250	1 518 000	1 674 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 695 880	-1 309 458	-1 511 400	-1 655 200
Årsresultat	7, 8	2 135 119	1 911 446	2 088 000	2 088 000
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-2 135 119	-1 911 446	2 088 000	2 088 000
Sum disponering av resultat		-2 135 119	-1 911 446	2 088 000	2 088 000

Balanserapport klient 52 RINGVEIEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 10	19 664 650	19 664 650
Garasjer	9, 10	274 725	274 725
Andre fellesanlegg	9, 10	49 176 313	49 176 313
Andeler i fellesanlegg	9, 10	630 000	630 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		69 745 688	69 745 688
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		36 186	17 049
Forskuttering for andelseiere		496	2 127
Andre fordringer		559 847	354 360
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		299 672	422 829
Innestående på særvilkår		53 274	10 709
Skattetrekkskonto, bundne midler		2 550	2 550
Sum omløpsmidler	7	952 024	809 623
SUM EIENDELER		70 697 712	70 555 311

Balanserapport klient 52 RINGVEIEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		19 800	19 800
Annen egenkapital		28 455 042	28 455 042
Årets resultat		2 135 119	0
Sum egenkapital	8	30 609 961	28 474 842
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10, 11	26 587 244	28 125 431
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 11	7 861 414	8 322 000
Borettsinnskudd	10, 11	4 774 100	4 774 100
Sum langsiktig gjeld		39 222 758	41 221 531
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		181 047	129 138
Leverandørgjeld		568 337	596 630
Skyldig off. myndigheter		3 960	3 960
Påløpne renter		8 148	30 210
Annen kortsiktig gjeld	12	103 500	99 000
Sum kortsiktig gjeld	7	864 993	858 938
Sum gjeld		40 087 751	42 080 469
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 697 712	70 555 311

RINGVEIEN BORETTSLAG

Kristiansand, 18.02.2025

Astrid Jansen
Styreleder

Ellen Frick
Styremedlem

John Andre Juklerød
Styremedlem

Jarle Frajdenrajch
Styremedlem

Tom Høiland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Andre leieinntekter

Andre leieinntekter i 2024 består av utleie av grendehus / huset vårt kr 43.958 og utleie av boder kr 26.883

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	23 625	22 000
Sum	23 625	22 000

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	292 276	257 632
Sum	292 276	257 632

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	41 211	36 326
Sum	41 211	36 326

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.
Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	536 072	414 402
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	4 750	2 737
6603 VEDLIKEHOLD VVS	54 411	43 913
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	94 009	73 933
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	272 519	211 958
6607 VEDLIKEHOLD VASKERI	9 290	20 316
6613 VEDL. GRENDE-/ALLHUS/FELLESROM	177 454	142 922
6614 EGENANDEL SKADER	30 000	20 000
6615 VEDLIKEHOLD LEKEPlass	6 575	0
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	2 096	0
6626 SKADEDYRKONTROLL	64 065	81 917
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	0	85 168
6630 BRØYTING	171 078	58 688
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	0	-29 688
6643 PER.VEDLIKEHOLD VVS	0	230 276
6645 PER.VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	38 500	152 813
6647 LADEANLEGG EL-KJØRETØY	-548	42 208
Sum	1 460 271	1 551 562

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	3 516	8 617
7440 KONTINGENT NBBL	13 068	13 068
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	1 342	964
7720 GENERALFORSAMLING	8 314	7 581
7770 BANKOMKOSTNINGER	3 687	6 530
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	3 697	4 819
Sum	35 499	41 579

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	-49 315	-2 344
Årets resultat	2 135 119	1 911 446
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 998 773	-1 958 416
B. Årets endringer i disponible midler	136 346	-46 970
C. Disponible midler UB	87 032	-49 315
Omløpsmidler	952 024	809 623
- Kortsiktig gjeld	864 993	858 938
Disponible midler 31.12	87 032	-49 315

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	19 800	19 800
Annen egenkapital 01.01	28 455 042	26 543 596
Årets resultat	2 135 119	1 911 446
Sum egenkapital 31.12	30 609 961	28 474 842

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Balkonger	Søppelboder	Garasjeanlegg	Inngangspartier	Grendehus
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 545 900	42 163 464	1 811 849	274 725	5 201 000	630 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 545 900	42 163 464	1 811 849	274 725	5 201 000	630 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	19 545 900	42 163 464	1 811 849	274 725	5 201 000	630 000
Anskaffelsesår :	1972	2007	1999	1979	2001	1992
Antatt levetid i år :						

Ladeanlegg EL-Biler

Anskaffelseskost pr.01.01 :	118 750
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	118 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	118 750
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	

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

Note 10 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	39 222 758	41 221 531
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	69 745 688	69 745 688

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Husbanken
Lånenummer:	30008740522	115029134
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2007
Rentesats:	5.60 %	4.755 %
Betingelser:	Flytende nominell rente 5,55 %	Flytende nominell rente 4,705 %
Beregnet innfridd:	25.09.2036	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	8 322 000	44 739 000
Lånesaldo 01.01:	8 322 000	28 125 431
Avdrag i perioden:	460 586	1 538 187
Lånesaldo 31.12:	7 861 414	26 587 244

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 115029134	198	134 279	26 587 242
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008740522	9	47 664	428 976
	18	44 518	801 324
	12	43 861	526 332
	4	43 545	174 180
	1	42 549	42 549
	37	41 960	1 552 520
	2	41 598	83 196
	12	40 648	487 776
	56	39 675	2 221 800
	1	39 063	39 063
	9	36 166	325 494
	2	35 601	71 202
	1	34 899	34 899
	18	33 949	611 082
	2	32 002	64 004
	1	31 731	31 731
	2	31 029	62 058
	9	27 951	251 559
	1	26 299	26 299
	1	25 393	25 393

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

Det er garasjeinnskudd på kr 103.500,- pr 31.12.24 som er bokført på annen kortsiktig gjeld.

Resultat og balanse med noter for RINGVEIEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For RINGVEIEN BORETTSLAG

Styreleder	Astrid Jansen (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	John Andre Juklerød (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Jarle Frajdenrajch (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Tom Høiland (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Ellen Frick (sign.)	13.03.2025

Til generalforsamlingen i RINGVEIEN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for RINGVEIEN BORETTSLAG som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

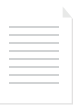
Kristiansand, 14. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning 52

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-03-14 13:16



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

BEGRUNNELSE TIL FORSLAG OM NY PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 04.03.2025

Vanlig praksis er at alle forslag til vedtak protokollføres. Forslagsstillers forslag til vedtak er for en stor del ikke protokollført fra denne ekstraordinære generalforsamlingen. Et vedtak er ikke protokollført i sak 2.1. Liste over fullmakter er ikke lagt ved protokollen.

Saker som forslagsstiller krevde tatt opp er ført opp i krav om ekstraordinær generalforsamling, men det var ikke ført opp noe forslag til vedtak der. Forslag til vedtak ble lest opp og vist på lerret under møtet.

Opplysninger som har juridisk, administrativ eller økonomisk konsekvens for borettslaget må protokollføres. Ellers kan manglende protokollføring i praksis frita styret (og boligbyggelaget) fra å følge lover, regler og vedtekter.

Dette er også viktig som dokumentasjon på at det foreligger forhold som styret eller Sørlandet boligbyggelag må ta hånd om, samt for ettertiden for andelseiere og senere styremedlemmer. Ved mangelfull protokollføring kan verdifull informasjon bli underslått og hensikten med protokollføring går tapt. Mangelfull protokollføring øker muligheten for at en sak må tas opp flere ganger.

Med dette krever jeg at eksisterende protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 04.03.2025 blir makulert og at min nye protokoll blir signert av de 4 i protokollkomiteen og arkivert som endelig protokoll.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen 27.05.2025 vedtar at ny protokoll utarbeidet av Inger Marie Stenvik blir endelig protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 04.03.2025. Hennes opprinnelige saksfremlegg på 10 sider (krav om ekstraordinær generalforsamling) arkiveres sammen med innkalling, protokoll og liste over fullmakter.

Øvrig dokumentasjon:

Brønnøysundregisteret viser at Tom Høiland fremdeles er oppført som styremedlem per 21.03.2025, han kan ikke sitte i styret i henhold til vedtekter og lovverk.

Statens kartverk viser per 21.03.2025 at leiligheten han bor i er eid 100% av Hilde Feuerherm.

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 21.03.2025 kl. 12.48
Oppdatert per: 21.03.2025 kl. 12.47
RINGVEIEN BORETTSLAG
Organisasjonsnummer: 948 921 022 Andelsnummer: 31

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/199920-1/201  07.12.2006 HJEMMEL TIL ANDEL
FEUERHERM HILDE
P NO - 120966

Med hilsen

Inger Marie Stenvik, 21.03.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i RINGVEIEN BORETTSLAG tirsdag 04.03.2025 kl. 18:00 – Huset vårt – Korvettveien 60.

Tilføyelser i kursiv er gjort av Inger Marie Stenvik da det er en del mangler i protokollen. Manglene har administrativ, juridisk og økonomisk konsekvens og må tas inn i protokollen. Samtlige forslag til vedtak skal refereres og samtlige vedtak skal refereres.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Møteleder har ansvar for å styre tiden og rekkefølge på dem som skal få taletid.

Vedtak:

Arne M Kristiansen valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Gert Holgersen valgt som protokollfører

1.3 Valg av to til å signere protokollen sammen med møteleder og protokollfører

Vedtak:

Hilde Follerås og Linda Beate Tørklep velges til å signere protokollen sammen med møteleder og protokollfører

Disse velges også til å være tellekorps.

Ikke «digitale andelseiere» kan også signere protokollen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Oppmøte og antall stemmer samt fullmakter registreres digitalt i frammøteliste når andelseierne ankommer møte. Fullmaktene ble lest opp og godkjent.

Vedtak:

Det var 65 stemmeberettigede og 14 fullmakter. Det vil si 79 stemmer totalt. Inger Marie Stenvik hadde med seg en rådgiver. Det ble flertall for at rådgiveren ikke skulle ha talerett.

Følgende opplysning under møtet hadde administrativ og juridisk konsekvens i registrering av deltakere: Tom Høiland i Korvettveien 61c hadde møtt opp. Han er ikke andelseier og kunne ikke stemme under generalforsamlingen. Han ble valgt inn i styret 10.09.2024 og det er feilaktig etter vedtektene samt lovverket. Statens kartverk var sjekket. Han sa at han den neste dag skulle kontakte Statens kartverk. Søbo må oppdatere fratreden fra styret i Brønnøysundregisteret. En vararepresentant rykker opp på fast styreplass. Totalt antall stemmer ble endret fra 80 til 79.

Runar Glad Bäckstrøm var rådgiver for Inger Marie Stenvik.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden:

Inger Marie Stenvik mente at innkallingen som var sendt ut manglet vedlegg. Hun hadde selv levert ut vedleggene til beboere i forkant av møtet.

Følgende opplysninger under møtet hadde administrativ og juridisk konsekvens i Godkjenning av innkalling og dagsorden: Styret hadde fjernet 4 ark av innlevert sak med krav om ekstraordinær generalforsamling. I de 4 arkene var blant annet noe av begrunnelsen til ekstraordinær generalforsamling fjernet. Komplett innlevert sak på 10 sider må arkiveres sammen med innkalling og protokoll fra denne ekstraordinære generalforsamlingen.

2. Saker innmeldt fra eierne

2.1 Tilbakeholdelse av dokumentasjon for andelseierne. Skriv angående styreleder som ble lest opp under ekstraordinær generalforsamling 10.09.2024 må utleveres slik at informasjon og påstander der kan ettergås.

Forslagsstillers forslag til vedtak ble lest opp, det var: Hvis dokumentet ikke blir utlevert: a) Skrivet som ble lest opp av Ellen Frick på generalforsamlingen den 10.09.2024 skal utleveres med protokollen fra dette møtet. Inger Marie Stenvik skal i tillegg ha dokumentet på epost. Denne delen av forslag til vedtak falt.

b) Vedtaksendring vedrørende praksisen for dokumentasjon og saksfremlegg ved generalforsamlingsmøter skal fremmes som ny sak til neste ordinære generalforsamlingsmøte. Dette punktet ble vedtatt og styret må legge frem forslaget på neste ordinære generalforsamling.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt mot 9 stemmer:

Begge parter ble innledningsvis gitt anledning til å få ordet for inntil 30 min for å legge fram sin sak muntlig. Forslagsstillerne hadde valgt en representant som framførte innlegget muntlig, men med støtte fra et notat. Dette var denne partens syn på saken og kan ikke kreves utlevert.

2.2 Mistanke om underslag. Det må stemmes over om det skal gjennomføres ekstra revisjon av årsregnskapene for 2021-2024. Eventuelt tilbake til 2015. Det er viktig at påstandene om underslag som tidligere styreleder har blitt beskyldt for blir undersøkt.

Nærmere begrunnelse for forslag om ekstra revisjon ble gitt under møtet, 3 punkter som Stenvik mente var feil i opplesing av Ellen Frick under generalforsamlingen 10.09.2024 mener hun er injurierende og derfor tok hun opp dette som egen sak. Det ble forklart at mulige økonomiske misligheter betyr en dårlig utført jobb av regnskapsfører og revisor. Tabell over de høyeste vedlikeholdskostnadene ble gjennomgått. Kopi av anvisningsfullmakt for godkjenning av faktura ble vist på lerret under møtet.

Hennes forslag til vedtak ble lest opp, det var: Påstander om underslag/misligheter skal protokollføres som døde og maktesløse. Det foretas ingen ekstra revisjon. (Forslaget falt, men det foretas ingen ekstra revisjon).

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt mot 7 stemmer:

Styret har ikke påstått eller hatt mistanke om at tidligere styreleder har gjort underslag. Styret vil på det sterkeste anbefale å ikke bruke tid og penger på en slik revisjon.

Styret nevner også at med dagens styreportal er det enkelt for styremedlemmer å se hverandre i kortene, alt ligger åpent. Senere styremedlemmer kan gå gjennom tidligere års regnskap og fakturaer om de ønsker. Vi har ingen grunn til å tro at de da vil finne at tidligere styreleder har gjort disposisjoner til egen vinning.

2.3 Feilbehandling under ekstraordinær generalforsamling 10.09.2024 må gjennomgås og ryddes opp i.

I konstituering av møtet ble dagsorden vedtatt, det inkluderer sak om gjennomgang av feilbehandling under ekstraordinær generalforsamling 10.09.2024. Inger Marie Stenvik forklarte at 23 personer hadde skrevet under på at saken skulle behandles. Hun gikk deretter gjennom flere punkter i gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling 10.09.2024. En feil var valg av Tom Høiland til styret, det er feil etter egne vedtekter og Lov om burettslag. Manglende overholdelse av likhetsprinsippet var å ikke lese opp innlegget til Jannicke Tønnesland, det ble lest opp.

Andre punkter var: styret har ikke kommet med skriftlig informasjon som dokumenterer mulighet for svar på påstander og levere dokumentasjon, hvordan skal et styre gå frem for å avsette et styremedlem, feilaktig henvisning til taushetsplikten angående vaktmesterinstruks, manglende utlevering av dokumentasjon til andelseierne, manglende dokumentasjon av mistanke om økonomiske misligheter, manglende opplesing av fullmakter, manglende oppfølging av stemmeantall når andelseiere forlot salen under generalforsamlingen.

Forslagsstillers forslag til vedtak ble lest opp, det var: Vedtak som ble truffet på ekstraordinær generalforsamling 10.09.2024 oppheves og erklæres ugyldig. Inger Marie Stenvik fratrer som styreleder. Forslaget falt.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt mot 5 stemmer:

Styret mener det ikke bør brukes tid på å gjennomgå detaljer i generalforsamlingen. Styret mener at generalforsamlingen ble gjennomført innenfor lovens krav. Vi legger også merke til at Stenviks advokat i vedlegg 2 ikke påviser at det forelå feilbehandling, kun viser til at Stenvik mener den er feil. Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til å gjennomgå punktene hun anfører.

2.4 Mistillitsforslag mot styremedlemmer må behandles.

Følgende nye forutsetning ble opplyst under møtet: Hvis hele styret må gå av, da trekker også hele valgkomiteen seg.

Inger Marie Stenvik redegjorde for episoder der styret hadde opptrådt på en uryddig måte, dette er oppført på et av arkene styret fjernet i innkallingen. Videre tok hun opp flere episoder der styremedlemmer hadde opptrådt uprofesjonelt og uetisk, blant annet med innlegg på facebook angående etterlysning av beboere til å ta trappevasken, noe hun som styreleder ikke var informert om.

Det ble informert om Lov om burettslag § 7-10 (2) om røysterett og habilitet, styret var inhabile til å kunne stemme og ha fullmakt til å kunne stemme i denne saken.

Forslagsstillers forslag til vedtak ble lest opp, det var: Hele styret avsettes. Nytt styre velges (1 styreleder og 4 styremedlemmer). Forslaget falt.

Inger Marie hadde en påstand om at styret ikke kunne stemme og fikk dette bekreftet av rådgiveren. Styret stemte ikke under avstemmingen.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt mot 4 stemmer:

Styret ønsker å fortsette. Styret anbefaler at man stemmer nei til mistillitsforslaget.

70 stemmer totalt. Det var en del som var forlatt møtet.

Redegjørelse avgitte stemmer: 5 andelseiere hadde forlatt møtet. 4 styremedlemmer var inhabile og kunne ikke stemme, 1 styremedlem frasa seg stemmeretten under konstituering.



Kristiansand
kommune

RINGVEIEN BORETTSLAG
v/Sørlandet Boligbyggelag Rådhusgata 14B
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
PLAN-21/00175-9
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
17.01.2024

212 E1 Mindre reguleringsendring, Voiebyen III - nordre del - Behandlingsgebyr

Det vises til forslag til mindre reguleringsendring.

I samsvar med kommunens regulativ (vedlagt) er følgende gebyr beregnet:

Tekst	Varenr.	Pris	
Behandlingsgebyr	5007	kr.	38 500
Totalt		kr.	38 500

Ta kontakt hvis det er spørsmål om gebyrberegningen.

Med vennlig hilsen

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign

Åsmund Åmdal
Saksbehandler
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg

Lokal forskrift for reguleringsplan, bygge- og delesaksbehandling, oppmåling og eierseksjonering for år 2022 vedtatt av bystyret 15.12.2022

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Plan

Saksbehandlers
telefonnummer:
95941693

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Lokal forskrift for reguleringsplan, bygge- og delesaksbehandling, oppmåling og eierseksjonering

Hjemmel: Plan- og bygningsloven § 33-1, jf. også byggesaksforskriften, matrikkelloven § 32, jf. også matrikkelforskriften, og eierseksjonsloven § 15.
Vedtak: Fellesnemnda (Søgne, Songdalen og Kristiansand) 18.06.2019
Ikrafttredelse: Kristiansand kommune 1. Januar 2020

Kapittel 1 – Generelle bestemmelser

§ 1-1. Betalingsplikt

Alle som får utført tjenester etter dette regulativ skal betale gebyr. Gebyret ilegges tiltakshaver. Gebyret forfaller til betaling 30 dager etter fakturadato. Ved for sen betaling påløper purregebyr og forsinkelsesrenter. Det beregnes ikke merverdiavgift på gebyrer etter plan- og bygningsloven, matrikkelloven eller eierseksjonsloven.

§1-2. Fakturerings- og betalingstidspunkt

Gebyr etter plan- og bygningsloven, matrikkelloven og eierseksjonering beregnes etter de satser som gjelder på det tidspunktet fullstendig søknad er mottatt av kommunen.

Med mindre annet er spesifisert, faktureres saken når vedtak fattes eller når kommunen har ferdigbehandlet eller avsluttet saken. Kommunen kan kreve inn gebyr på forhånd.

§ 1-3. Gebyrene i regulativet

Gebyrene reflekterer kommunens arbeid med de enkelte sakstypene og er beregnet i samsvar med selvkostprinsippet. Gebyrregulativet vedtas årlig av bystyret.

§ 1-4. Tilbaketrekking av søknad

Dersom søknad trekkes tilbake, skal søker betale en andel av gebyret avhengig av hvor langt kommunen har kommet i behandlingen av søknaden. Det fremgår av regulativet hvor mye som skal betales.

§ 1-5. Avslag

Saksbehandlingen anses som avsluttet dersom det ikke er sendt klage innen klagefristens utløp. For å etterleve selvkostreglene skal det ved avslag betales 100 % av ordinært gebyr. Avslagsgebyr godskrives ikke ved innsending av ny revidert søknad.

§ 1-6. Klage

Det er ikke anledning til å klage på gebyrer som er vedtatt av bystyret, med unntak av de tilfeller hvor kommunen etter eget skjønn har tatt i bruk § 1-7 om åpenbart urimelig gebyr. Kommunens vedtak om reduksjon av gebyr kan påklages til Statsforvalteren i Agder etter reglene i forvaltningsloven.

§ 1-7. Urimelig gebyr

Kommunen kan i helt særlige tilfeller redusere gebyret, hvis gebyret anses å bli åpenbart urimelig i forhold til det arbeid og de kostnader kommunen antas å ha med saken.

Særlige tilfeller vil ikke gjelde enkeltpriser i regulativet, som eksempelvis større garasjer, men større gebyrer som er utregnet ved hjelp av en eller flere komponenter som pris per m² eller per boenhet.

§ 1-8. Definisjoner og forklaringer

I denne forskriften menes med:

- a. *Boenhet*: Bruksenhet som har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett, og har egen inngang og er fysisk atskilt fra øvrige enheter, jf. SAK § 2-2.
- b. *Bolig/boligeiendom*: Eiendom med bygg som brukes til boligformål, herunder fritidsbolig. Bygningstype 111 – 163 etter NS-3457.
- c. *Bruksareal (BRA)*: Bruksareal for eiendom som er registrert i matrikkelen og beregnet med utgangspunkt i NS-3940.
- d. *Bruksenhet*: Bygning eller del av bygning (lokale), f.eks. boenhet, kontorenhet, verksted og lager.
- e. *Bygningstype*: Standardisert kategorisering av den enkelte bygning etter NS-3457. Bygningstyper fra 111 til 199 tilhører bygningshovedgruppe boligbygning.
- f. *Eiendom*: Fast eiendom definert med et eget gårds- og bruksnummer, festenummer og/eller seksjonsnummer i matrikkelen. Seksjon etablert i henhold til eierseksjonsloven regnes som selvstendig eiendom.
- g. *Fritidsbolig*: Bygg som er registrert som fritidsbolig i matrikkelen. Bygningstype 161 – 163 etter NS-3457.
- h. *Kombinasjonseiendom*: Eiendom med en eller flere boenheter, samt en eller flere bruksenheter som ikke er bolig. Eiendom med en eller flere boenheter samt en eller flere bygninger for fiskeri eller landbruk klassifiseres som kombinasjonseiendom.
- i. *Matrikkel*: Nasjonalt eiendomsregister hvor hver eiendom har et unikt nummer bestående av kommunenummer, gårdsnummer (gnr), bruksnummer (bnr), festenummer (fnr) og seksjonsnummer (snr). Dersom bruket ikke har feste- og/eller seksjonsnummer har disse verdien null (0). Tidligere kalt GAB-registeret (Grunneiendoms-, Adresse- og Bygningsregisteret).
- j. *Næringseiendom*: Eiendom som ikke er bolig- eller kombinasjonseiendom. Bygg for offentlige formål klassifiseres som næringseiendom.
- k. *SAK*: Forskrift om byggesak (byggesaksforskriften)
- l. *Saksbehandlingsgebyr*: Gebyr som skal dekke oppgavene i saksbehandlingsprosessen som er avhengig av tiltakets kompleksitet og størrelse.
- m. *Søknadspliktige tiltak*: Tiltak definert i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3, 20-4.
- n. *TEK*: Forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift)
- o. *Tiltaksklasse*: Inndeling av oppgaver i tiltaket basert på vanskelighetsgrad, kompleksitet og konsekvenser av mangler og feil, jf. SAK § 9-4.

Kapittel 2 – Reguleringsplan

§ 2-1. Generelt

Forskrift med hjemmel i plan- og bygningslovens § 33-1. Forskriften gjelder saker som omfattes av pbl. kap 12.

Gebyret er delt i gebyr for oppstartsmøte, behandlingsgebyr og arealgebyr.

§ 2-2. Faktureringstidspunkt

Planforslaget legges ikke ut til offentlig ettersyn før gebyret er betalt. Kommunen kan avslutte saker hvor det er mer enn 1 år siden siste kontakt mellom kommunen og regulant.

Oppstartsmøter faktureres når regulant anmoder om oppstartsmøte. Gebyr for avklaring av reguleringssspørsmål eller pbl. 12-8 faktureres når regulant anmoder om en slik sak.

§ 2-3. Timepris

For de tjenester som ikke omfattes av dette regulativet kan det tas gebyr etter medgått tid. Timesatsen dekker også støttefunksjoner og administrasjon av tjenesten.

Private reguleringsplaner		
Varenr.	Timepris	Gebyr
5001	For tjenester som skal faktureres etter medgått tid	1350
	Oppstart, jf. pbl § 12-8	
5002	Oppstartsmøte	31 000
5003	Planinitiativ der politisk utvalg tar stilling til reguleringssspørsmål, jf. pbl § 12-8 første og annet ledd.	38 500
	Behandlingsgebyr for behandling av planforslag, jf. pbl §§ 12-10, 12-11	
5004	Behandling av forslag til detaljreguleringsplan	155 000
5005	Behandling av forslag til detaljreguleringsplan med planprogram og konsekvensutredning	300 000
	Variabelt arealgebyr for behandling av planforslag	
5006	Pr kvadratmeter beregnet etter bruksareal (jf. NS 3940) som planforslaget hjemler	11
	Utfylling eller endring av planforslag, jf. pbl § 12-14 andre ledd	
5007	Mindre reguleringsendringer, pbl § 12-14 annet ledd	38 500
5008	Vesentlige endringer som er å betrakte som ny sak etter §12-14 første ledd, gebyrlegges som om det er en ny sak	155 000
	Trekk av søknad	
	Ved trekk av planforslag eller manglende oppfølging fra regulant skal regulanten betale en andel av gebyret avhengig av hvor langt kommunen har kommet i saksbehandlingen.	
5009	For saker som trekkes etter varsel om oppstart, men før innsendt planforslag er mottatt	Faktureres etter medgått tid
5010	For saker som avsluttes etter innsendt planforslag, men før førstegangsvedtak	75 000

VEDTEKTER

For Ringveien Borettslag org. Nr. 948 921 022. Tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag (SØBO)

Vedtatt på generalforsamlingen den (sett inn dato)

Vedtektene erstatter vedtektene som ble vedtatt i generalforsamlingen den 11.06.1986 (sist endret den 27.05.2024)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold (1)

(1) Borettslaget har forretningskontor i Kristiansand kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag (SØBO) som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Endring av vedtekter

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

(2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelsen om godkjenning av vedtektsendringer

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på SØBO Min side.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,- skriver etthundrekroner 00/100
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.
- (3) I borettslag med fem eller flere andeler kan staten, en fylkeskommune eller en kommune likevel eie til sammen minst en andel og inntil ti prosent av andelene, jf. borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og husordensregler.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte 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. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.
- (6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest medlemmene i boligbyggelaget forkjøpsrett.

- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1(3)

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.
- (3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.
- (5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

4. Boret, bruksoverlating og enerett til fellesarealer

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.
- (4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
- (3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- (4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (7) Borettslaget kan kreve kostnader ved behandling av søknad om bruksoverlating og oppfølging av bruksoverlatingen dekket av andelseier.

4-3 Parkering

- (1) Garasje i garasjerekke i Skuteveien 2 (11 stk) og i Skuteveien 12 (22 stk) er underlagt andelseiers enerett og tilknyttet andelen, og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan garasjer leies ut og selges, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Øvrige parkeringsplasser er til felles bruk for andelseiere og besøkende.
- (2) Det er ikke tillatt å montere el-bil ladere i garasjene.
- (3) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke garasjeplasser og hvilke garasjeplasser som leies ut og til hvem.
- (4) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan søke styret om å disponere en parkeringsplass som er særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HCplass). Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres.
- (5) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Borettslaget har satt opp 6 ladepunkter som andelseierne kan benytte.
- (6) Krav om ladepunkt etter (5) må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Andelseierne er selv ansvarlige for å ha innboforsikring for sin andel.
- (2) Hvis andelseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt kan styret kreve kostnaden dekket i sin helhet av andelseier. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (3) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, dusjkabinett, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdsplikten etter (3) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og åpnevinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3). Andelseiere har ansvar for

nødvendig utskifting av fastmonterte vinduer. Alle vinduer skal ha ventil. Thermo vindusglass skal ved bytte være med argongass.

- (5) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.
- (6) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.
- (7) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade på innvendig inventar se punkt 5-1 (1), det gjelder også skade påført ved innbrudd og uvær.
- (9) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.
- (10) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig melding til borettslaget.

Styret (vaktmester) skal ha beskjed om defekte brannspjeld på kjøkken, defekte brannveggventiler slik at de kan byttes ut, samt branndør (ytterdør i bolig).

- (11) Hvis det oppstår skader på grunn av manglende vedlikehold/utskifting av varmtvannsbereder så tilfaller kostnaden andelseier se punkt 5-1 (2). En bereder bør optimalt sett byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Varmtvannsbereder skal ved utskifting plasseres i vaskerom i de leiligheter som har vaskerom. I leiligheter uten vaskerom skal bereder ved utskifting plasseres på bad av hensyn til avløpet i gulvet, alternativt i kjøkkeninnredning med et kar under og montert med vannstopper.
- (12) De som pusser opp bad eller vaskerom og bytter sluk kan gis refusjon av utgiftene på kr 7 676,- per sluk fra borettslaget (per 01.01.2025). Beløpet oppjusteres år for år etter indeks; Bustadblokk, i alt og spesifisert for rørleggerarbeider. Arbeidet må være utført av autorisert rørlegger og dokumenteres med kopi av faktura. Ved oppussing av våtrom kreves det at firmaet er en godkjent våtromsbedrift av Fagrådet for våtrom (bad og vaskerom).

Arbeid med skifte av rør, sluk, membran, ventilasjon og/eller elektriske installasjoner skal alltid utføres av autorisert firma, og det tillates ikke egeninnsats på denne type arbeid. Våtromsnormen må følges. Arbeidet må kunne dokumenteres med faktura.

- (13) Det er ikke tillatt å sette inn kamin/ovn/peis i leilighetene (grunnet fyringsforbud).
- (14) Av hensyn til støy og brannvern skal vaskemaskiner, tørketromler og oppvaskmaskiner ikke brukes i tiden kl 2300-0700.
- (15) Andelseier plikter å gi styret/vaktmester adgang etter nærmere avtale før overtakelse, slik at kontroll kan gjennomføres sjekk av:
 - Systemnøkler, skal være 3 stk til leiligheten (entredøren) pluss eventuelle systemnøkler som er kjøpt under botiden/eierperioden, nøkkel til sikringsskap, umbrakonøkkel til skyvedører på balkongen. Hvis det mangler systemnøkkel/nøkler til

leiligheten, da bør låssystemet skiftes og faktureres andelseier/selger. Styret plikter å opplyse kjøper om antall utleverte systemnøkler. Ved manglende systemnøkler kan kjøper kreve nytt låssystem.

- At ventilator på kjøkken er uten motor og at brannspjeldet over er tilgjengelig for kontroll,
- At det er brann veggventil på bad/wc-rom/vaskerom, og at det er åpning over dørterskler inn til rom med veggventil/ventilator.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter. Dette gjelder lukkevinduer.
- (4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

- (3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).
- (5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.
- (6) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven. Inkasso fra Klare finans AS varsles på Digipost, dersom du ikke har Digipost vil du bli varslet i brevpost.

6-2 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 tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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 og brudd på vedtekter og husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

- (1) Oppfører andelseieren eller brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.
- (2) Dersom en andelseier er voldelig i forhold til de andre beboerne vil dette klart gå inn under bestemmelsen, men også sjikane eller trusler om vold er også grunnlag for fravikelse.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 medlemmer og 4 varamedlemmer. Det skal være en valgkomite som består av minst 2 medlemmer. Styreleder og styremedlemmer skal velges blant borettslagets beboere.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Valgkomite velges for to år. Varamedlemmer velges for et år. Styremedlemmer og varamedlemmer 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) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.
- (4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.
- (5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

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, gjelder det møtelederen stemte for. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen representerer minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Saker som fremmes av andelseiere til ekstraordinær generalforsamling må være av vesentlig betydning og være grundig begrunnet, eventuelt dokumentert.
- (3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret minst åtte og høyst tjue dager før møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. 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 disse skriftlig innen fristen i (1).
- (4) Årsregnskap, revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes til andelseierne senest åtte dager før ordinær generalforsamling.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9-3 (3)
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning fra styret
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning
- Andre saker dersom alle andelseierne samtykker

9-5 Behandling av tidligere avgjorte saker

Saker som allerede er behandlet og avgjort på generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling kan ikke fremmes på nytt før det følgende årets generalforsamling, med mindre det foreligger:

- Vesentlige nye opplysninger som kan påvirke vurderingen av saken,
- Endringer i lovgivning, vedtekter eller rammebetingelser som har direkte betydning for saken, eller
- Anmodning fra minst 1/3 av stemmeberettigede andelseiere.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som nevnt i punkt 9-4
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) 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 klar personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig stemme 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

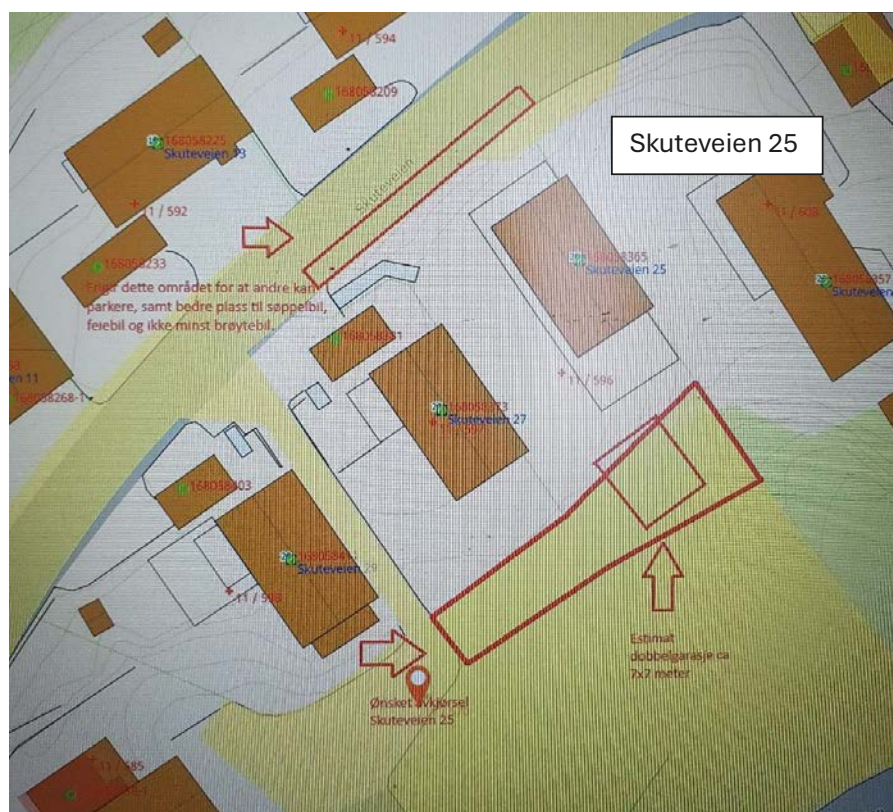
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag kan ikke gi opplysninger til uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

Vedtatt i generalforsamling den.....

Tomt som vurderes solgt ved eneboligene i Skuteveien.



FULLMAKT

NAVN: _____

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

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____/____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

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

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

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

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

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i RINGVEIEN BORETTSLAG torsdag 20.11.2025 kl. 18:00
- Huset vårt- Korvettveien 60.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Jarle Frajdenrajch

Vedtak:

.

1.2 Valg av protokollfører

Elin Frøitland

Vedtak:

Det stemmes 29 stemmer for Deloitte mot 1 stemme.

1.3 Valg av 2 til å signere protokollen sammen med møteleder

Olaf Theodor Messel
Skuteveien 3C
4624 Kristiansand

Vedtak:

Else Marie Lundgreen
Korvettveien 61 G

4624 Kristiansand

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

I telle korps Laila Kristensen

26 møtte, 4 fullmakter 30 stemmer

Vedtak:

Deloitte Spinco AS ble valgt til nytt revisor selskap med 29 mot 1 stemme.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Godkjent

Vedtak:

Godkjent

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for SØBO. Flertallet av borettslag og revisjonspliktige sameier i SØBO bruker også PWC. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

SØBO/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden. Mer informasjon gis på møtet.

Vedtak:

Godkjent

Protokoll ekstraordinært møte for RINGVEIEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jarle Frajdenrajch (sign.)	20.11.2025
Sekretær	Elin Frøitland (sign.)	20.11.2025
Protokollvitne	Olaf Theodor Messel (sign.)	20.11.2025
Protokollvitne	Else Marie Lundgreen (sign.)	20.11.2025

ERKLÆRING



Borettslaget Ringveien Borettslag eier av gnr. 11 bnr. 478 og 479, gir herved Kristiansand kommune full bruksrett til all regulert veigrunn, lekeplasser og friarealer, slik disse er anlagt i marka og inntegnet på overtakelseskart datert 10. mai 1979, og i samsvar med overtakelsesavtalen. Bruksretten gir kommunen rett til fullt vedlikehold av veier, grøfter og skråning, også rensk av skråning og skjæringer.

Lekeplasser og friarealer kan opparbeides og trær hugges etter parkvesenets anvisning.

Bruksretten gir også kommunen rett til å legge vann-, kloakk og overvannsledninger over gnr. 11 bnr. 478 og 479 og vedlikehold av disse.

Dersom borettslaget oppløses skal kommunen få overskjøttet vederlagsfritt restarealet av gnr. 11 bnr. 478 og 479 etter at de regulerte tomter er utskilt.

Denne erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra ordføreren i Kristiansand kommune.

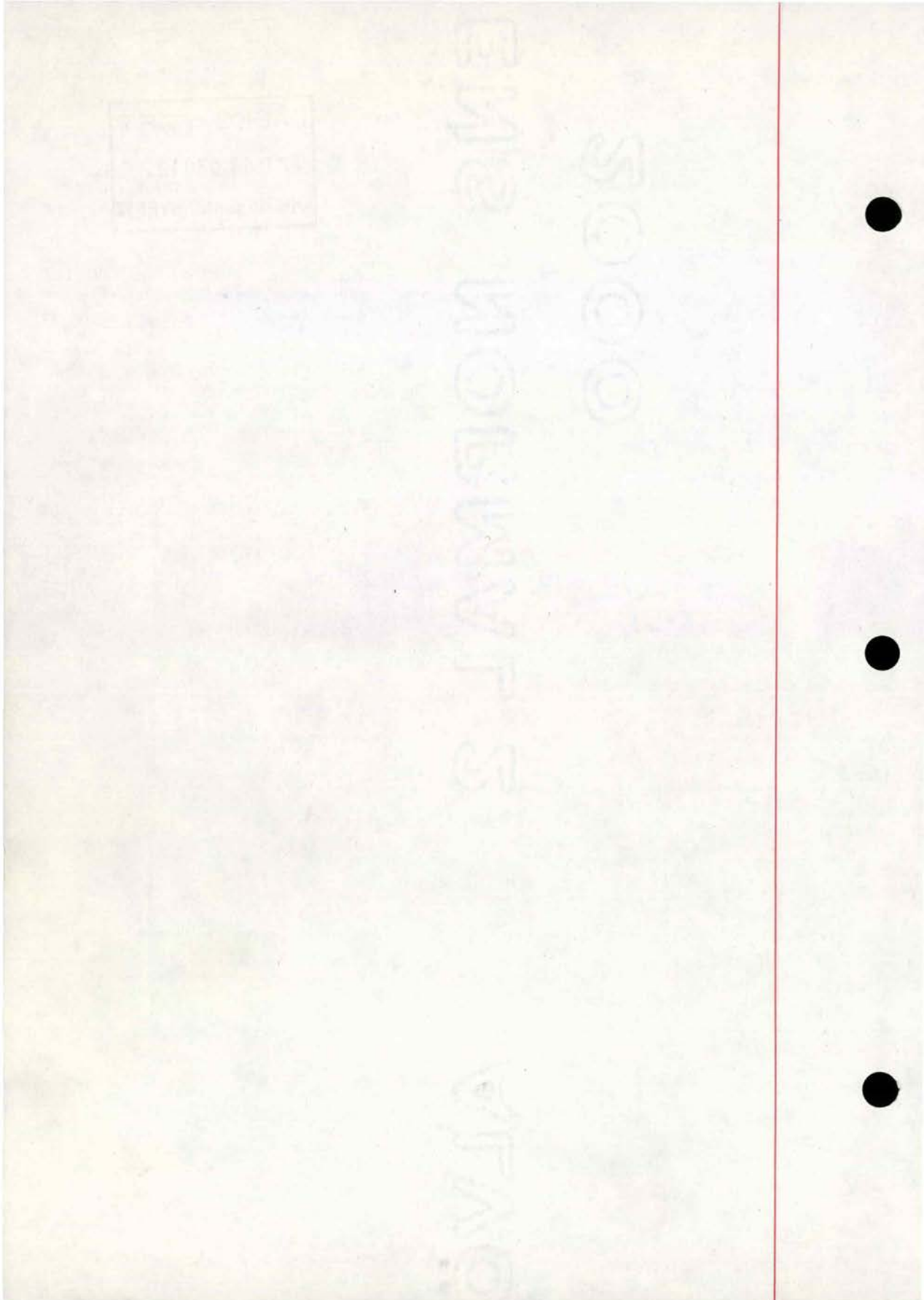
Kristiansand, den 10.9.85

For borettslaget

Harv. A. Røed
formann

H. H. Fjager

P. B. Beldhøjde





FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

Kristiansand og omegn boligbyggelag

anmeldte byggearbeide på **Skuteveien 6**

Boligblokk

er utført i henhold til godkjent byggemelding

Gjenpart: Brannvesenet

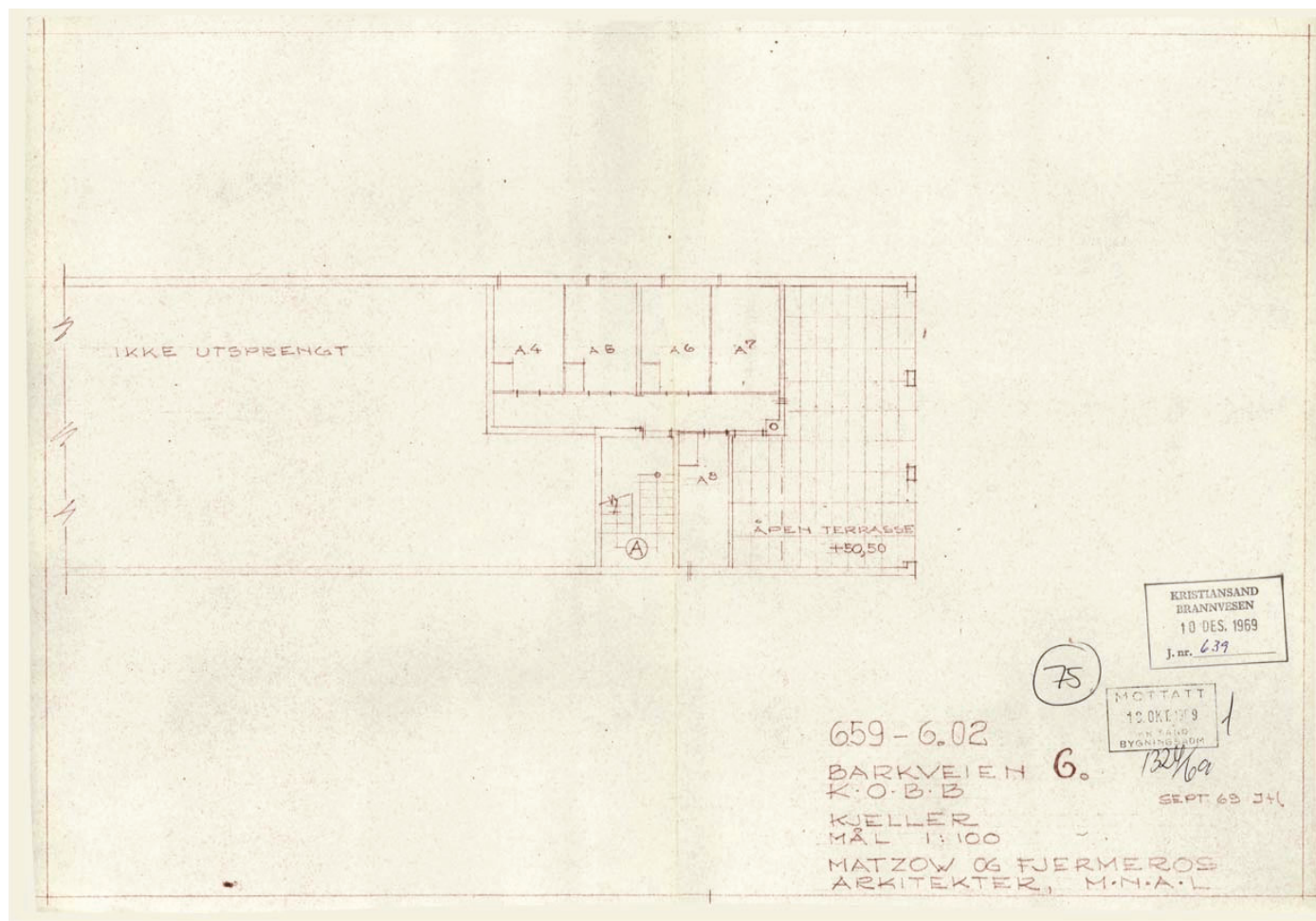
Kristiansand S. den **29.11. 1973** 19

bygningssjef

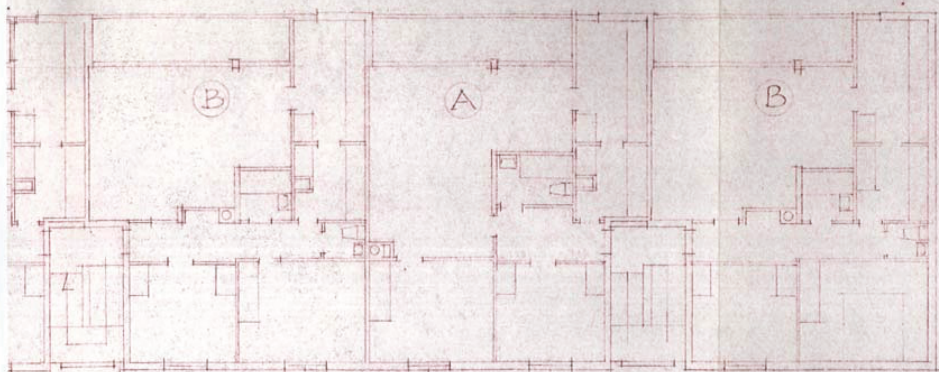
P. Dalen

THV. OLSENS TRYKKERI

Alf M. Olsen



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



DETALJ AV LEILIGHETSTYPER SE TEGN:
659-6.03

LEILIGHETSTYPER 1-2 OG 3. ETG.

3-ROMS LEILIGHET			
TYPE A	18 STK	700 M ²	
TYPE B	18 STK	700 M ²	

659-6.04

BARKVEIEN 6.

K.O.B.B.

1-2 OG 3. ETASJE

MÅL 1:100

MATZOW OG FJERNERØD
ARKITEKTER, MINA.L.

KRISTIANSAND
BRANNVÆSEN
10 DES. 1969
J. nr. 637

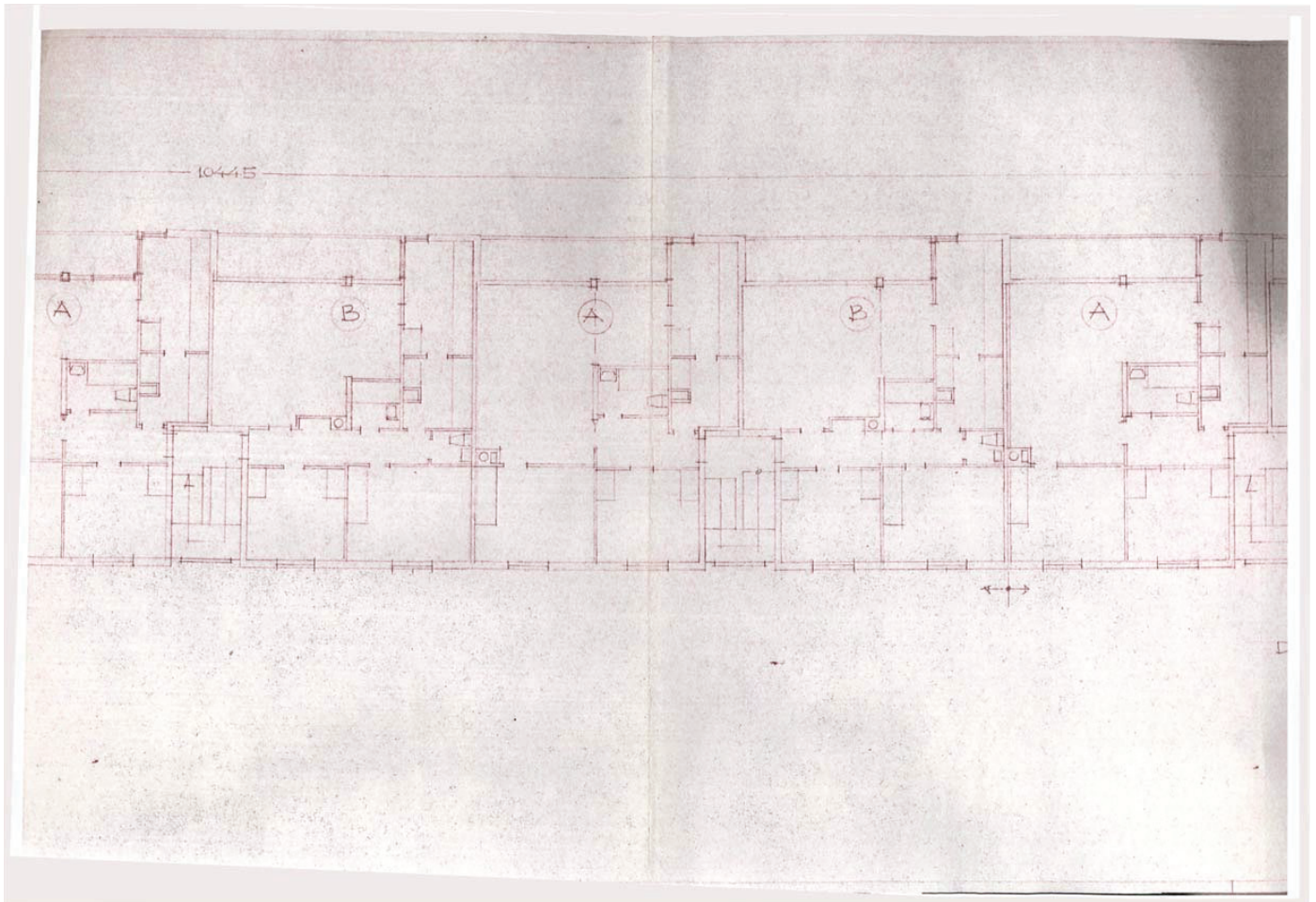
MOTTATT
12.01.1969
F. F. F. V.
BYGNINGSADP.

(75)

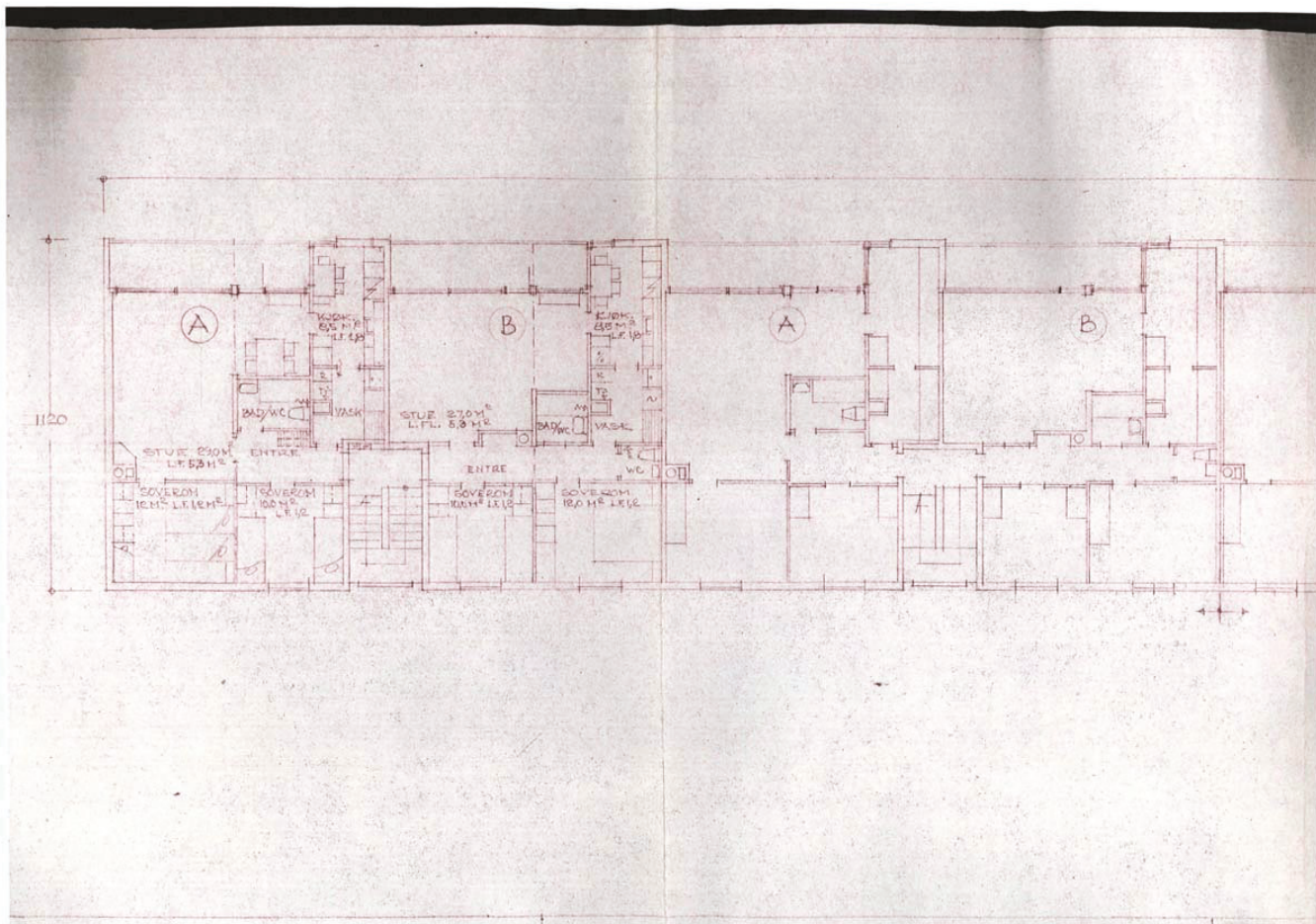
SEPT. 69. JH

659-

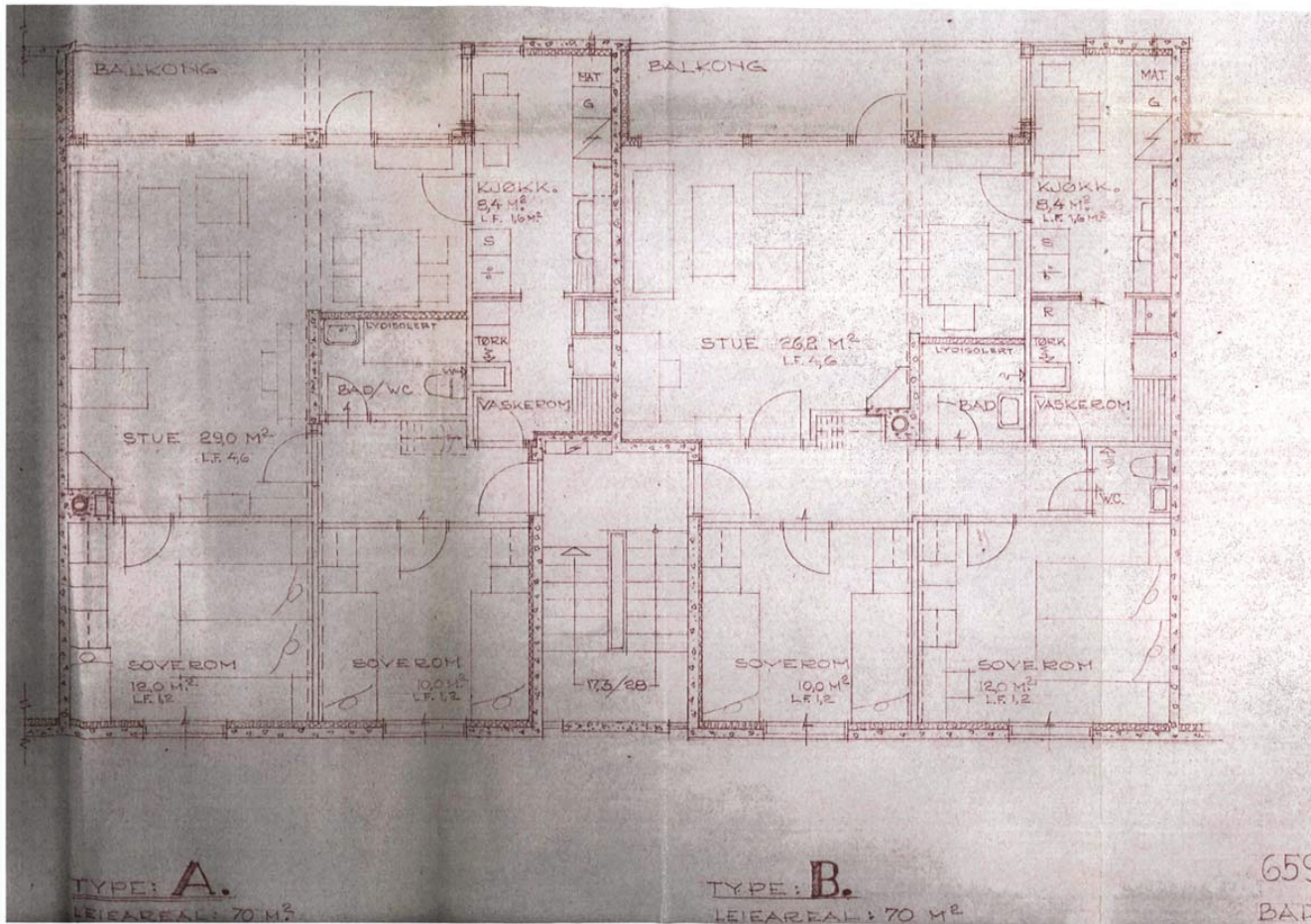
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



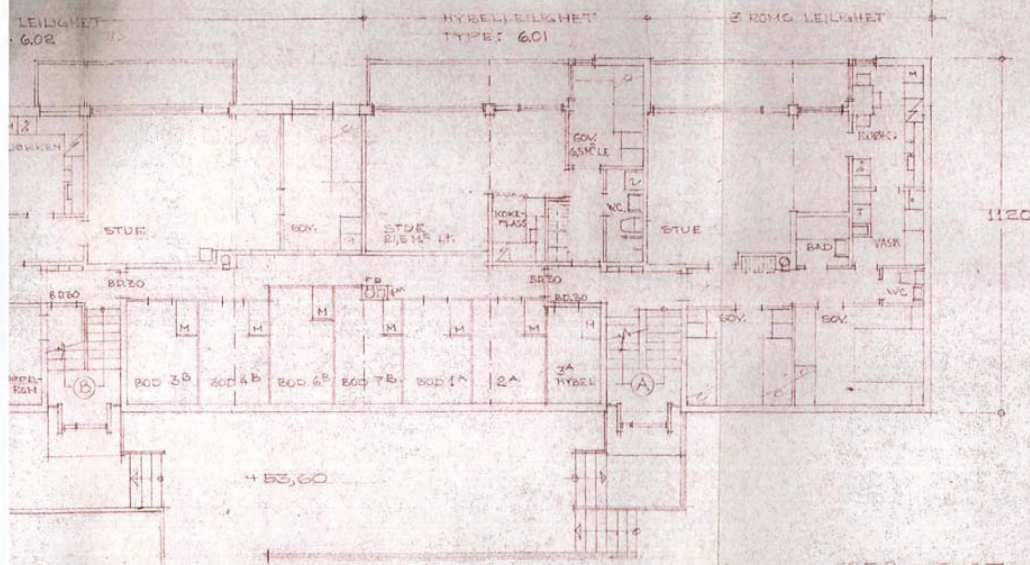
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



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



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



LEILIGHETSTYPER:

TYPE	3-ROMS	2-ROMS	HYBEL	LEILIGHET	AREAL
601	1 STK		1 STK		70,0 M ²
602	1 STK				41,8 M ²
603		2 STK			73,0 M ²
604			1 STK		57,0 M ²
SUM	2 STK	2 STK	2 STK		240,8 M ²

659-6.03

BARKVEIEN 6.
K. O. B. B.

SØKRETTASJEN
HÅL 1:100

MATZOW OG FJERNERØS
ARKITEKTER, M.H.A.L.

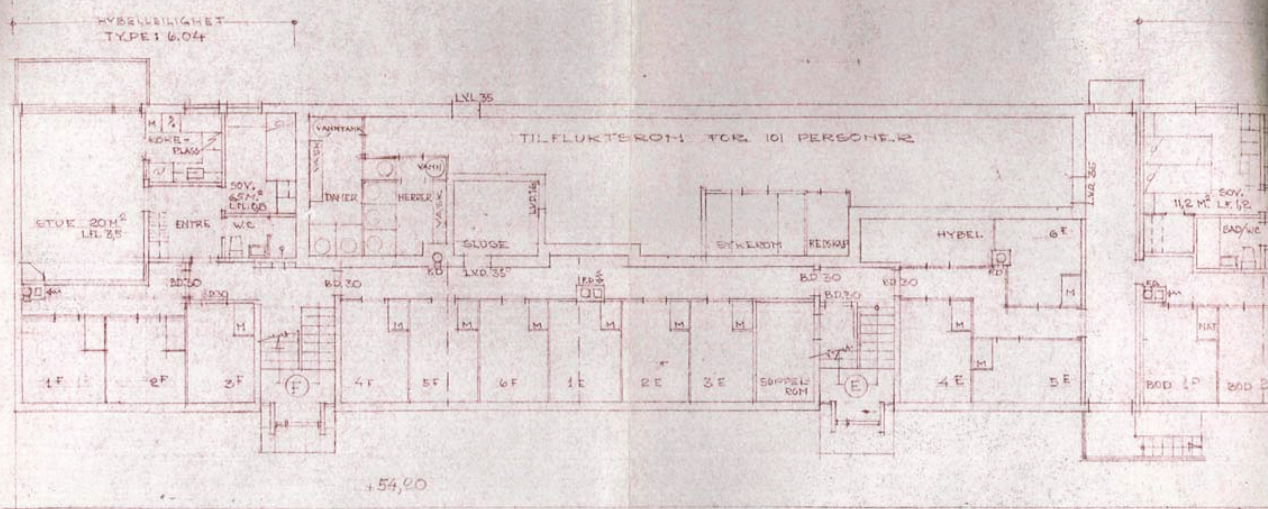
KRISTIANSTAD
BYGNINGSSEN
10 DES. 1969
J. nr. 6.39

MOTTATT
12. OKT. 1969
AR. 3400
BYGNINGSSEN

SEPT. 68 JH

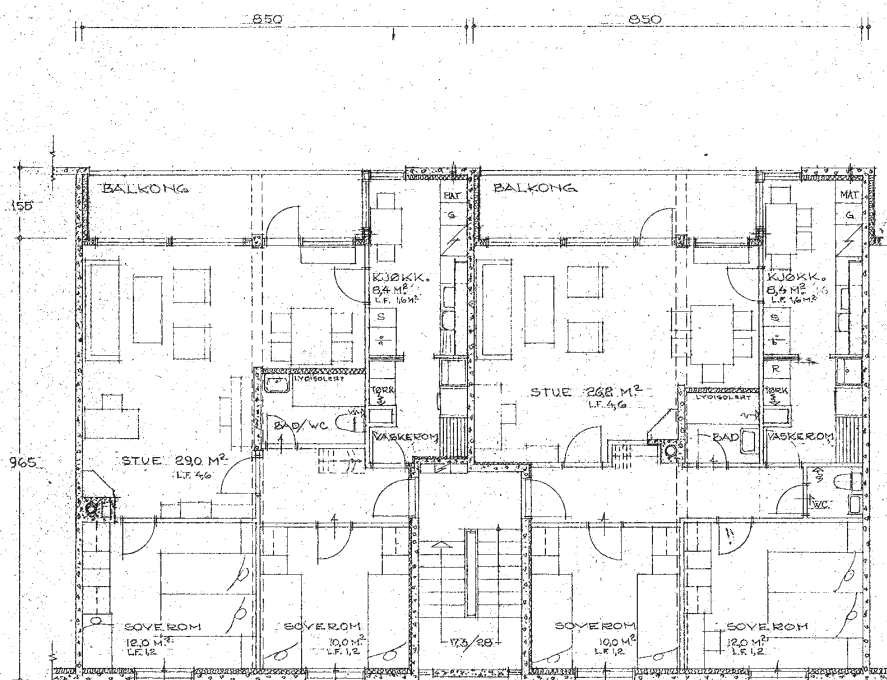
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S





KJELLERBUER CA 70 M²
 I HVRE BU MONTERES MATERKAP AV
 NETTING 57.5x217 (50M EIDSVOLL RIVETABRIKKS
 KOMPLETT MATROD)
 HVRE BU FAR FRISKLUFTVENTIL 10x15 CM,
 LYTERVEGG, OG FRA KJELLERGAANG BLIR
 AVTREKK OVER TAK. KORBILDER OG
 OVER DØRHOYDE LAGES 2.5 CM

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



TYPE: **A.**
LEIAREAL: 70 M²

TYPE: **B.**
LEIAREAL: 70 M²

659-6.08

BARKVEIEN **G.**

K.O.B.B. **A** **B**

LEILIGHETSTYPEN **A** **B**

MÅL 1:50

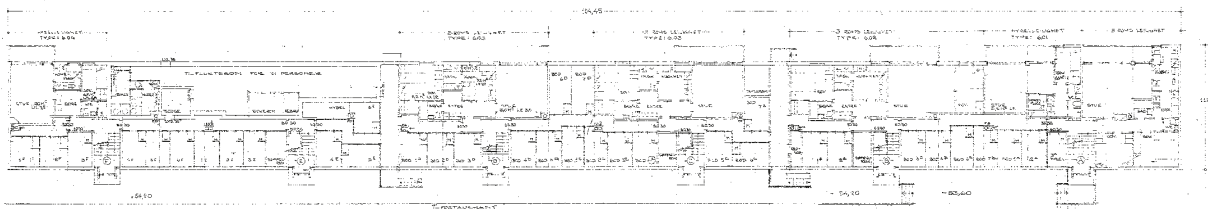
MATZOW OG FJERNEROS
ARKITEKTER

KONTROLLAV
BRANNF. 10
10. DES. 1968
J.nr. 6.29

13.01.1969
1969/09

(75)

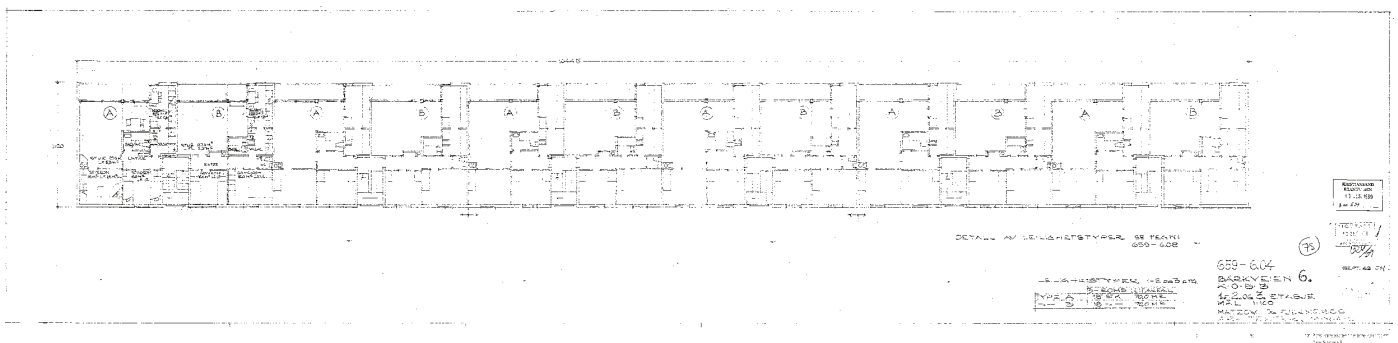
SEPT. 69 JK



1. ALL DIMENSIONS IN FEET
 2. ALL DIMENSIONS IN METERS
 3. ALL DIMENSIONS IN METERS
 4. ALL DIMENSIONS IN METERS
 5. ALL DIMENSIONS IN METERS
 6. ALL DIMENSIONS IN METERS
 7. ALL DIMENSIONS IN METERS
 8. ALL DIMENSIONS IN METERS
 9. ALL DIMENSIONS IN METERS
 10. ALL DIMENSIONS IN METERS

NO.	DESCRIPTION	QTY	UNIT	PRICE	TOTAL
1	CEILING	100	SQ. FT.	1.00	100.00
2	FLOOR	100	SQ. FT.	1.00	100.00
3	WALL	100	SQ. FT.	1.00	100.00
4	DOOR	100	EA.	1.00	100.00
5	WINDOW	100	EA.	1.00	100.00
6	STAIR	100	SQ. FT.	1.00	100.00
7	ROOF	100	SQ. FT.	1.00	100.00
8	FOUNDATION	100	SQ. FT.	1.00	100.00
9	MECHANICAL	100	SQ. FT.	1.00	100.00
10	ELECTRICAL	100	SQ. FT.	1.00	100.00

555-603
 6. 555-603
 6. 555-603
 6. 555-603
 6. 555-603
 6. 555-603
 6. 555-603
 6. 555-603
 6. 555-603
 6. 555-603
 6. 555-603





Forum Arkitekter AS
Torgny Segerstedts vei 27
5143 FYLLINGSDALEN

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200606910-2

Saksbeh: Geir Beurling

Dato: 11072006

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	SKUTEVEIEN 6	Eiendom:	11/478
Tiltakshaver:	Ringveien BRL v/ Kari Røed	Adresse:	Skuteveien 8C, 4624 KRISTIANSSAND
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Torgny Segerstedts vei 27, 5143 FYLLINGSDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

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 tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Geir Beurling
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
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



Forum Arkitekter AS
Torgny Segerstedts vei 27
5143 FYLLINGSDALEN

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200410543-2

Saksbeh: Geir Beurling

Dato: 01102004

TILLATELSE

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

Byggeplass:	SKUTEVEIEN 6	Eiendom:	11/478
Tiltakshaver:	Ringveien BRL v/ Kari Røed	Adresse:	Skuteveien 8C, 4624 KRISTIANSAND S
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Torgny Segerstedts vei 27, 5143 FYLLINGSDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 pkt b, godkjennes søknaden.

Søknaden omfatter balkongutvidelse med klimavegg. Klimaveggen utføres i stål, glass og aluminium.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for området er Voiebyen III, endret reg for nordre del. Stadfestet 24.01.70.
Endringene er ikke i strid med gjeldende reguleringsplan.

Estetikk:

Plan- og bygningssjefen er av den mening at omsøkte endring vil være med på å forskjønne området.
Endringene er tilfredsstillende, jfr pbl § 74.2.

Ansvarlige foretak:

Ansvarlig søker og ansvarlig for prosjektering og kontroll av prosjektering, arkitektur, brannteknisk, lyd og bygningsfysisk:
Forum Arkitekter AS. Sentral godkjenning. Gebyr kr. 250,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Prosjektering og kontroll av prosjektering for balkonger og utførelse og kontroll av utførelse for montering av balkonger med tak og innglassing:
Balco AS, Sandstuveien 60 A, 1184 Oslo. Sentral godkjenning. Gebyr kr. 250,-.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningssjefen viser til ovennevnte og godkjenner søknaden.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt.



Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema, vedlagt kontrollerklæring for utførelse.

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr. 750,- må innbetales. Faktura ettersendes til Ringveien Borettslag v/ Kari Røed, Skuteveien 3C, 4624 Kristiansand.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må framsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter at denne melding er mottatt.

Med hilsen

Geir Beurling
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

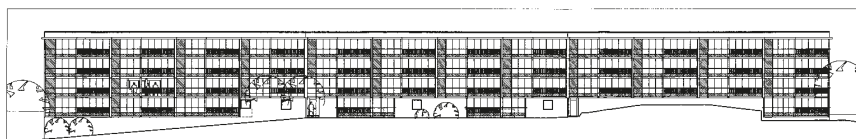


PLAN 1-3.ETASJE

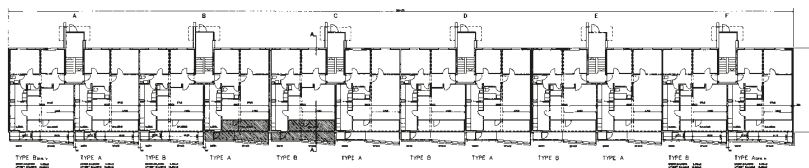
[illegible]

E2

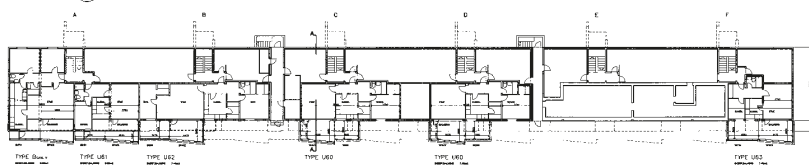
[illegible]



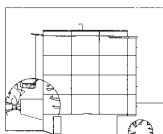
FASADE MOT SYD-VEST



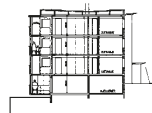
PLAN 1.-3. ETASJE



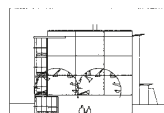
PLAN KJELLER-ETASJE



FASADE MOT NORD-VEST



SNITT A-A



FASADE MOT SØR-ØST

E3

PROSJEKTET		15.07.2014	
RUNDVEIEN 6, KRISTIANSAND.		15.07.2014	
PLANER, SNITT A-A OG FASADER SV. 50 OG NV		15.07.2014	
1535		3102	
ARKITEKTEN: NVA, SIA - LØYSEBUDSTILLETTERE AREA - 1. ETASJESNITT OG SV. 50 FORUM ARKITEKTER			



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Skuteveien 6B

Dato: 10.12.2025

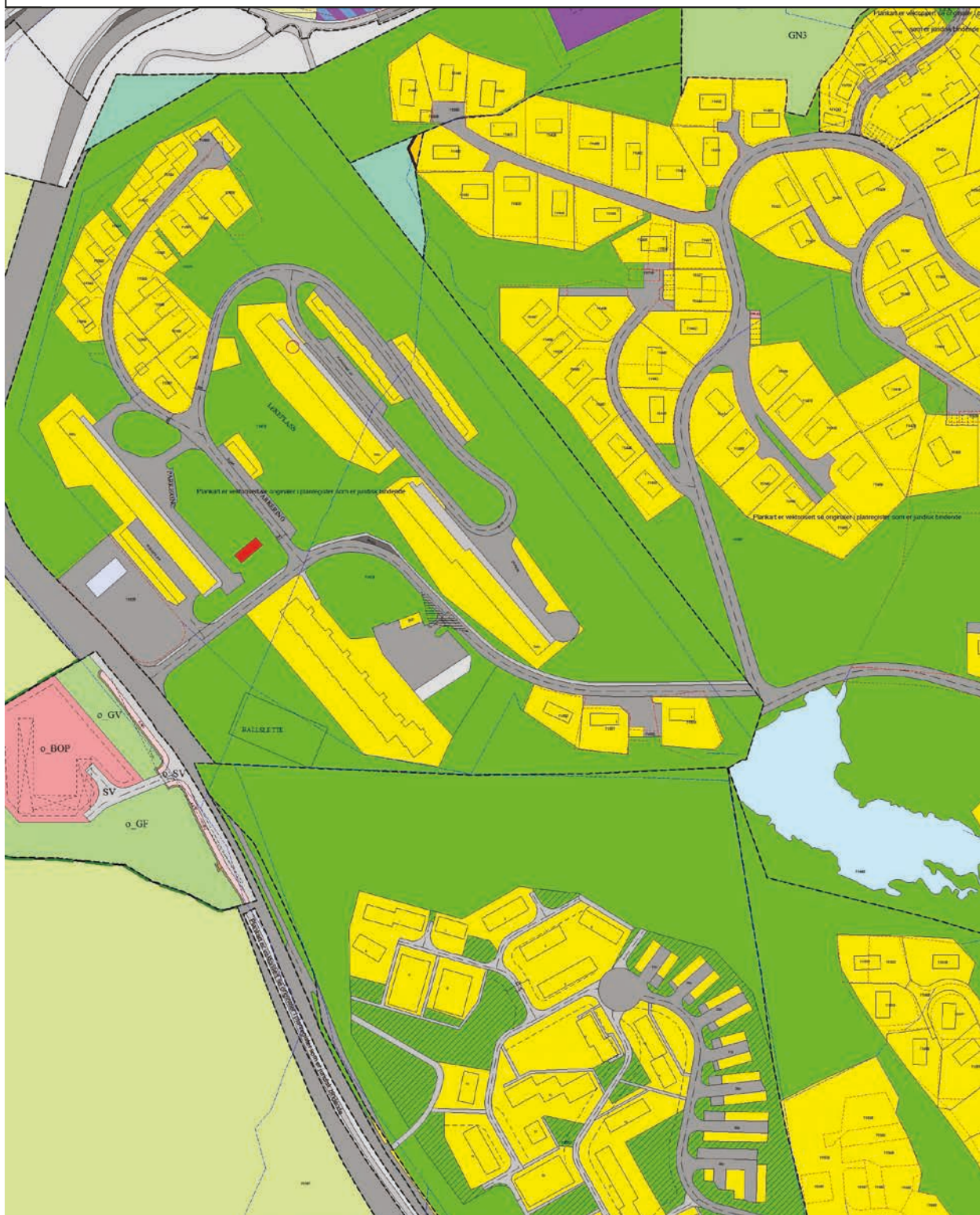
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 212 VOIEBYEN III, endr. reg. for nordre del

Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til endret reguleringsplan for nedre del av Voiebyen III, Kristiansand kommune.

Stadfestet 24.01.1970

§ 1.

Det regulerte området skal innenfor reguleringsgrense bebygges som angitt i planen med hensyn til husplasseringer, etasjetall og møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates av byplanrådet når dette ikke er til ulempe for omliggende tomter eller for området som helhet.

§ 2.

Småhus kan tillates plassert i nabogrense uten brannvegg når avstanden mellom husene er minimum 8 m.

§ 3.

Eventuelle gjerder eller innhegninger skal utføres etter en samlet plan for hver gruppe hus, og skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 4.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe og gateflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 5.

Fellesgarasje-anlegg i området kan plasseres slik som angitt på planen, og skal utformes under ett for hver gruppe.

§ 6.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

Mindre endring godkjent av Areal- og miljøutvalget i Kristiansand den 02.05.2024 som sak nr.83/24

Plan- og bygningssjefen



REGULERINGSGRENSE

KJØRETRAFIKK

FOTGJENGERTRAFIKK

BOLIGBLOKKER

GARASJER

SMÅBOLLIGER

FORRETNINGS- OG SERVICEBYGG

BARNEHAGE, DAGHJEM O.L.

TOMTEOMRÅDER

~~FRIOMRÅDER~~, FRIOMRÅDER

FYLKESMANNEN I VEST-AGDER

602051

16.10.89

Pl.

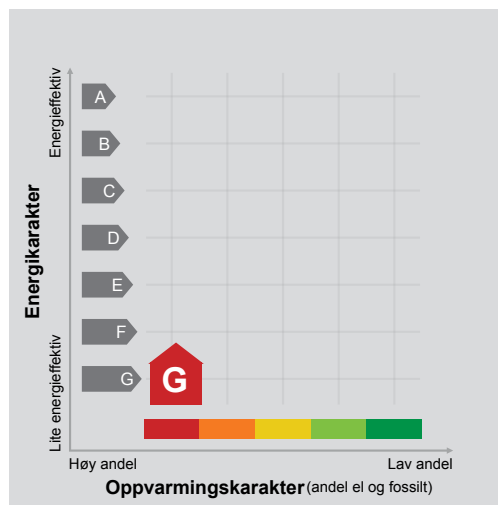
MOTATT
-2. DES. 1989
BYGNINGSÅLM

533/65

ENERGIATTEST



Adresse	Skuteveien 6B
Postnummer	4624
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	478
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168058772
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-242252
Dato	21.12.2025



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

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

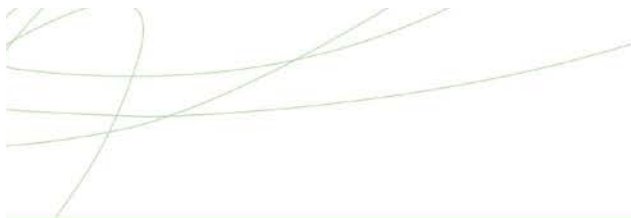
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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 innnetemperaturen

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)

- Vask med fulle maskiner

- Montere automatikk på utebelysning

- Montere urbryter på motorvarmer

- Etterisolering av yttervegg

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1972
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 78
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- 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 skyllprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Skuteveien 6B - Nabolaget Skuteveien - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Skuteveien Linje M2, N2, A26	5 min 0.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min 7 km
Kristiansand Kjevik	28 min

Skoler

Voiebyen skole (1-7 kl.) 309 elever, 17 klasser	13 min 1.1 km
Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 43 elever, 5 klasser	15 min 1.3 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	7 min 3.9 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	14 min 8.4 km

«Nærhet til turløyper og godt kollektivtilbud»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

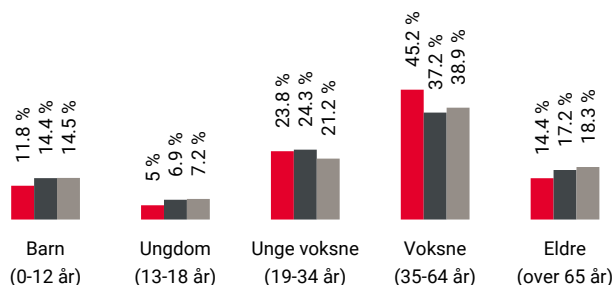
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skuteveien	383	222
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ravneheia barnehage (0-5 år) 64 barn	12 min 1 km
Voietun barnehage (1-5 år) 51 barn	13 min 1.1 km
Bråvannsåsen barnehage (0-5 år) 49 barn	5 min 2.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Voiebyen Post i butikk, PostNord	14 min 1.2 km
Meny Vågsbygd PostNord	15 min 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering

Lett 85/100

Sport

	Korvettveien balløkke, vestre Ballspill	4 min	0.3 km
	Klipperveien nedre balløkke Ballspill	7 min	0.6 km
	Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	6 min	
	Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	7 min	

Boligmasse



15% enebolig
85% blokk

«Hyggelige folk, rolig og sentralt. Nærme skole og barnehage for dem som trenger det. Gode turområder.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Vågsbygd

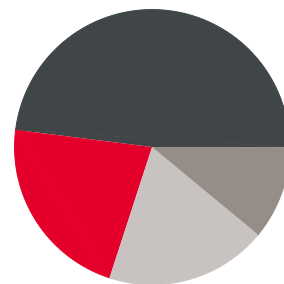
8 min



Boots apotek Vågsbygd

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder
48% 6-12 år
11% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



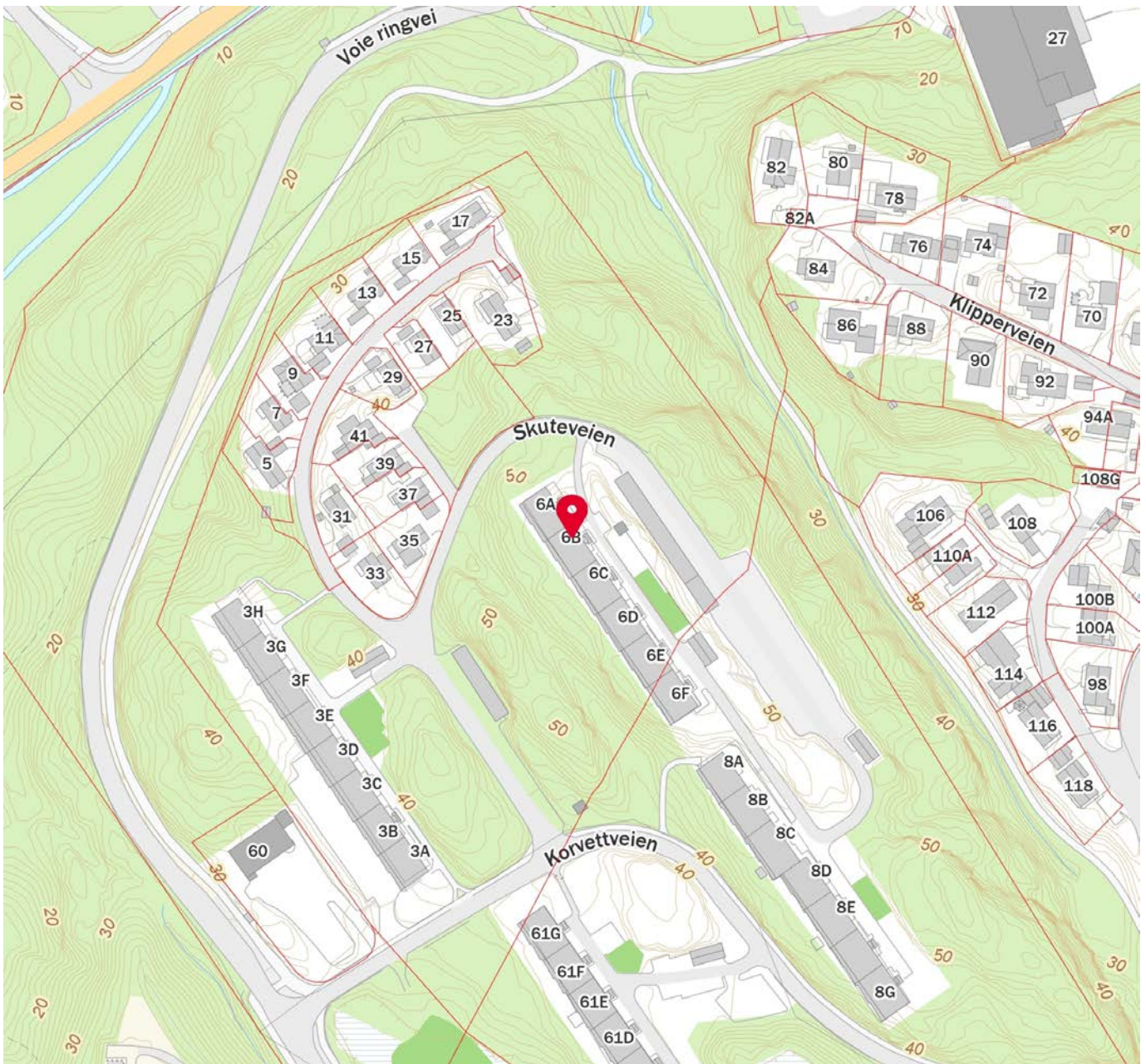
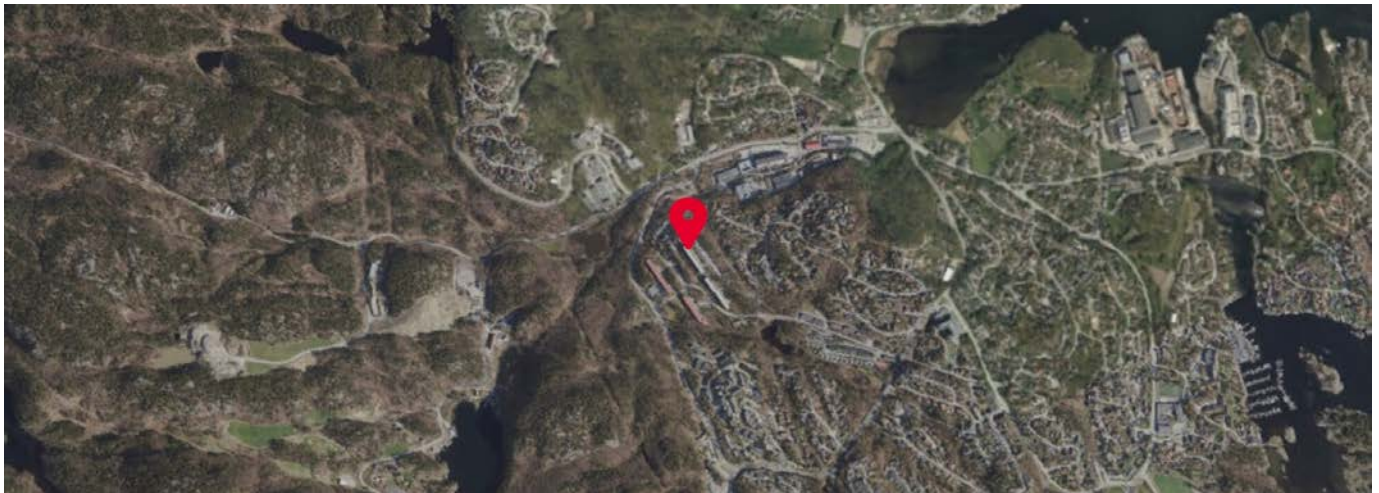
0%

57%

Skuteveien
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER 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 landbrukseiendom, 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: Skuteveien 6B
4624 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Simon Aarhus

Telefon: 918 86 234
E-post: simon.aarhus@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 videreført 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