

Verven 1

Bystranda/Tangen



Prisantydning: **kr 8 990 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Her kan deilige sommerdager nytes.



Plass til utemøbler på balkong



Utsikt mot Otra



Utsikt



Flott og innbydende leilighet i 5.etg. med en fantastisk sjøutsikt. Garasjeplass/elbillader. Heis. 2 boder. Velkommen!

OMRÅDE

Bystranda/Tangen

ADRESSE

Verven 1, 4608 KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 8 990 000,-

Omkostninger: **kr 235 940,-**

Totalpris: **kr 9 225 940,-**

Formuesverdi: **kr 1 455 168,-**

Eiendomskatt: **kr 9 416,-**

Fellesutgifter: **kr 4 216,-**

BRA-i: 102 m²

BRA-e: 7 m²

BRA Total: 109 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2021

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 5

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 6995.2 m²



Henrik Lossius

Eiendomsmegler

476 00 602

henrik.lossius@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

VERVEN 1

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 150, bnr. 1905, snr. 48, ideell andel 1/1 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 102 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 109 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerbod.

5. etasje

BRA-i: 102 m² Gang, vaskerom, bad v/gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad v/ soverom.

BRA-e: 2 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

19 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrekk for utboksing til evnt. røropplegg/ ventilasjonsanlegg: Gang: 12,2 m2. Vaskerom: 4,8 m2. Bad v/gang: 3,7 m2. Stue/kjøkken: 46,5 m2. Soverom: 8 m2. Soverom: 15,5 m2. Bad v/soverom: 4,4 m2.

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA): 19 m2.

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e): Kjellerbod: 4,7 m2.

Tomtetype og tomtestørrelse

Eiet, 6995.2 m²

Tomt eies i fellesskap med de andre seksjonseierne.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Bystranda som er et av de mest attraktive boligområdene i Kristiansand. På bystranda er det blitt et riktig utvalg av mange fasiliteter. Aquarama som en av byens stolthet med flott badeanlegg, treningssenter, SPA, idrettshall, cafe, apotek, etc. Det er flere matbutikker i gangavstand fra boligen. Flott badestrand og koselig promenade bort til Fiskebrygga.

Adkomst

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

Byggemåte

Boligblokk bygd på støpt plate/grunnmur. Betongkonstruksjon med teglfasade. For øvrig vises det til utfyllende opplysninger i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 03.03.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato (27.02.2025). Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

"Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes: Ytterdører og vinduer er i god stand. Det er etablert lokalfall til gulvsluket på begge bad. Bad ved soverom er bygd med baderomskabin, hulltaking i vegg ikke aktuelt. Hulltaking ble utført i vegg mellom vaskerom og bad, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. STRAI-kjøkkeninnredning er i god stand, induksjon platetopp er montert. Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer, dokumentasjon for utførte el-arbeider ved ny leilighet ligger oppbevart i sikringsskapet. Rørøppegget ligger rør i rør, kontrollskap for rørøppegget er montert i vaskerom hvor også innvendig stoppekran står montert. Felles varmtvann i blokka. Vannbåren varme i alle rom utenom på begge soverommene, iflg. eier. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Våtrom > 5. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Fukt som følge av lekkasje i parkeringsanlegget. Pågående reklamasjonssak mot utbygger.

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

Sølvkre/skjeggkre i sommer. Vi tok livet av 5 dyr. Fikk feller fra borettslaget i august 2024, som ble lagt inn på baderom og vaskerom uten at det er fanget dyr i dem, eller observert visuelt. Feller har vært utplassert hele tiden fra august og frem til i dag.

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

I stue, gang og i det store soverommet, er det brukt Jotun Supermatt maling. Den er meget ømfintlig for berøring og det er derfor synlige merker på veggene.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Standard

Sørmeegleren ved Henrik Lossius ønsker deg velkommen til Verven 1!

Dette er en flott leilighet beliggende i byggets 5. etg. Du parkerer bilen i felles garasje. På plassen finner du også en elbillader. Heistilgang opp til leilighet. Du kommer inn i en stor gang med med gode oppbevaringsmuligheter.

Fra gang er det inngang til et praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Det er også gode oppbevaringsmuligheter her. Videre inn til en innbydende stue/kjøkkendel. Malte flater på vegg og parkett på gulv. Flotte vindusflater som gi mye lys inn til stuen. God plass til sofagruppe og spisebord. Utgang til delikat og solrik balkong. God plass til utemøbler. Her har du sol til 20.00 tiden på sommerstid. Praktisk åpen stue/kjøkkendel. Pent kjøkken med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer. Kjøkken inneholder blant annet komfyr, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Her ligger alt til rette for god matlaging. I leiligheten er det 2 gode soverom hvor hovedsoverom har direkte inngang til bad. Begge bad med dusjhjørne, servant og wc. Soverom 2 passer bra som barnerom eller gjesterom. Det er også en skyvedørsgarderobe i gang entré til oppbevaring. Balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

Tilhørende bod rett utenfor leilighet, samt i kjeller.

Velkommen til visning!

Innbo og løsøre

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

Følgende medfølger ikke:

- taklamper på begge soverom
- to lamper over kjøkkenøy
- to oransje lamper over spisebordet
- reoler i kjellerboden

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: integrerte hvitevarer.

Parkering

Tilhørende garasje plass med elbillader (plass 26). Bod utenfor leilighet og i kjeller.

Utleie av p-plassene skal fortrinnsvis skje sammen med leiligheten. Dersom bare p-plassen skal leies ut, skal det fortrinnsvis bare være internt i sameiet.

Forsikringsselskap og polisenummer

If Skadeforsikring NUF - SP0003226078

Diverse

På denne eiendommen er det forurensset grunn eller mistanke om forurensset grunn og det er forbudt å foreta seg noe som kan medføre fare for forurensning. Lokalitetsnr: 14294. Lokalitetsnavn: Bystranda Blå. Påvirkningsgrad: Liten / Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk. Myndighet: Kommune. Lokalitetsnr: 3292. Lokalitetsnavn: Tangen avfalls plass. Påvirkningsgrad: Liten / Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk. Myndighet: Fylkesmann. På <http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no> finnes mer detaljerte opplysninger om de registrerte forurensningene.

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

Sameiet har etablert sykkelverkstedet i sykkelboden som ligger i garasjeanlegget under Bygg A. På sykkelverkstedet kan man stelle og vedlikeholde sin egen sykkel, skifte hjul mm. Alle som bor på Bystranda Blå kan fritt benytte sykkelverkstedet med det verktøyet som er kjøpt inn.

ENERGI

Oppvarming

Vannbåren varme i alle rom utenom på begge soverommene, iflg. eier. Felles varmtvann i blokken. Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

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

Info strømforbruk

Eier opplyser om et strømforbruk på 3644 kWh for år 2024, noe som utgjorde kr 7651,-. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energikarakter og energifarge

B - Lys grønn

ØKONOMI

Eiendomsskatt

Kr 9 416 pr. 2024

Formuesverdi primær

Kr 1 455 168 pr. 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 820 670 pr. 2023

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN

Eierbrøk

101/21175

Felleskostnader inkluderer

Telia (kr 327,-), parkeringsplass nr. 26 (kr 100,-), drift av fellesrom (kr 675,-), strøm i bod x 2 (kr 84,-) samt driftskostnader (kr 3030,-).

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk, og kommer i tillegg til de månedlige felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 216

Andel fellesformue

Kr 12 998 pr. 31.12.2024

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Bystranda Blå

Organisasjonsnummer

926363085

Om sameiet

Sameiet består av 4 leilighetsbygg som er bygget oppå en felles stor bod- og garasjekjeller: Bygg A - 67 leiligheter. Bygg B - 59 leiligheter. Bygg C - 68 leiligheter. Bygg D - 54 leiligheter. Til sammen 248 boligseksjoner. I tillegg er det opprettet 11 seksjoner for å organisere boder og p-plasser. Totalt 259 seksjoner i sameiet.

Alle boligseksjonene har privat uteareal på balkong og/eller markterrasse som en del av seksjonen. Alle boligseksjoner har bruksrett på 1 bod i kjelleretasjen.

Regnskap/budsjett

Sameiet hadde et årsresultat på kr 1 154 514 i 2023, og det er budsjettet et resultat på kr 0 i 2024.

Styret opplever at sameiet har god økonomi. Det er avsatt penger på høyrentekonto. God økonomi gir sameiet spillerom ifht nødvendige innkjøp som trengs i et nytt sameie. Pga. god økonomi har sameiet unngått å sette opp fellesutgiftene tross høyere kommunale avgifter og utgifter til drift av sameiet.

Styregodkjennelse

Styregodkjennelse av ny eier kreves ikke.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda eller i fellespark.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Hver dør og postkasse skal ha navneskilt merket med navn til beboer. Design og mal er fastsatt og skiltene bestilles hos Xpressprint i Kristian IVs gate 23. Navneskilt til leiligheter på utleie skal til enhver tid være oppdaterte med leietakers navn.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

Eierskiftegebyr

Kr 6570

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 900045. Tinglyst: 17.08.1868. Bestemmelse om vannledning. Bestemmelsen er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

Dagboknr.: 900098. Tinglyst: 27.08.1892. Bestemmelse om fiskerett. Bestemmelsen er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

Dagboknr.: 906710. Tinglyst: 02.03.1893. Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelsen er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

Dagboknr.: 2316696 (2-8)/200. Tinglyst: 07.04.2020. Erklæring avtale. Bestemmelse om vann/kloakk, bestemmelse om elektriske ledninger, bestemmelse om fiber-/data-/telekabel, bestemmelse om bebyggelse, bestemmelse om gjerde og bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:
Ingen rettigheter funnet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på to leilighetsbygg (byggetrinn 2) datert 07.04.2022. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 1473 "Tangen - delfelt B2-4 og B2-5, detaljregulering", datert 23.05.2018. Eiendommen tilhører også kommunedelplan nr. 1264 for Kvadraturen og Vestre Havn, del 1 - Kvadraturen 2011-2022, datert 12.02.2014. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel. Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

Styret skal orienteres om utleie og kan nekte utleie dersom det er saklig grunn. Det vil bl.a være saklig grunn dersom utleien har karakter av hotellvirksomhet og /eller utleien er av kortere og hyppigere varighet. Sameiet tillater korttidsutleie i maks 60 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Navneskilt til leiligheter på utleie skal til enhver tid være oppdaterte med leietakers navn.

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 8 990 000

Totalpris

Kr 9 225 940

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

224 750,00 (Dokumentavgift)

10 100,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

225 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

235 940,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

9 215 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

9 225 940,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeqleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 0,90 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.900,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 122 155,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Trond Henry Blattmann og Mette Jakobsen Blattmann

Oppdragsansvarlig

Henrik Lossius og Kristian Lossius

Ansvarlig megler

Henrik Lossius

Eiendomsmegler

henrik.lossius@sormegleren.no

Tlf: 476 00 602

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

05.03.2025



Stor skyvedør ut til balkong fra stue



Flott solrik balkong vendt ut mot Otra



God plass til sofagruppe i stue



Romslig og åpen stue/kjøkkendel



Delikat kjøkken med integrerte hvitevarer



Plass til spisebord ved kjøkken



Kjøkken med mye skap- og benkeplass



Kjøkken hvor alt ligger til rette for god og sosial matlaging



Gang med parkett på gulv



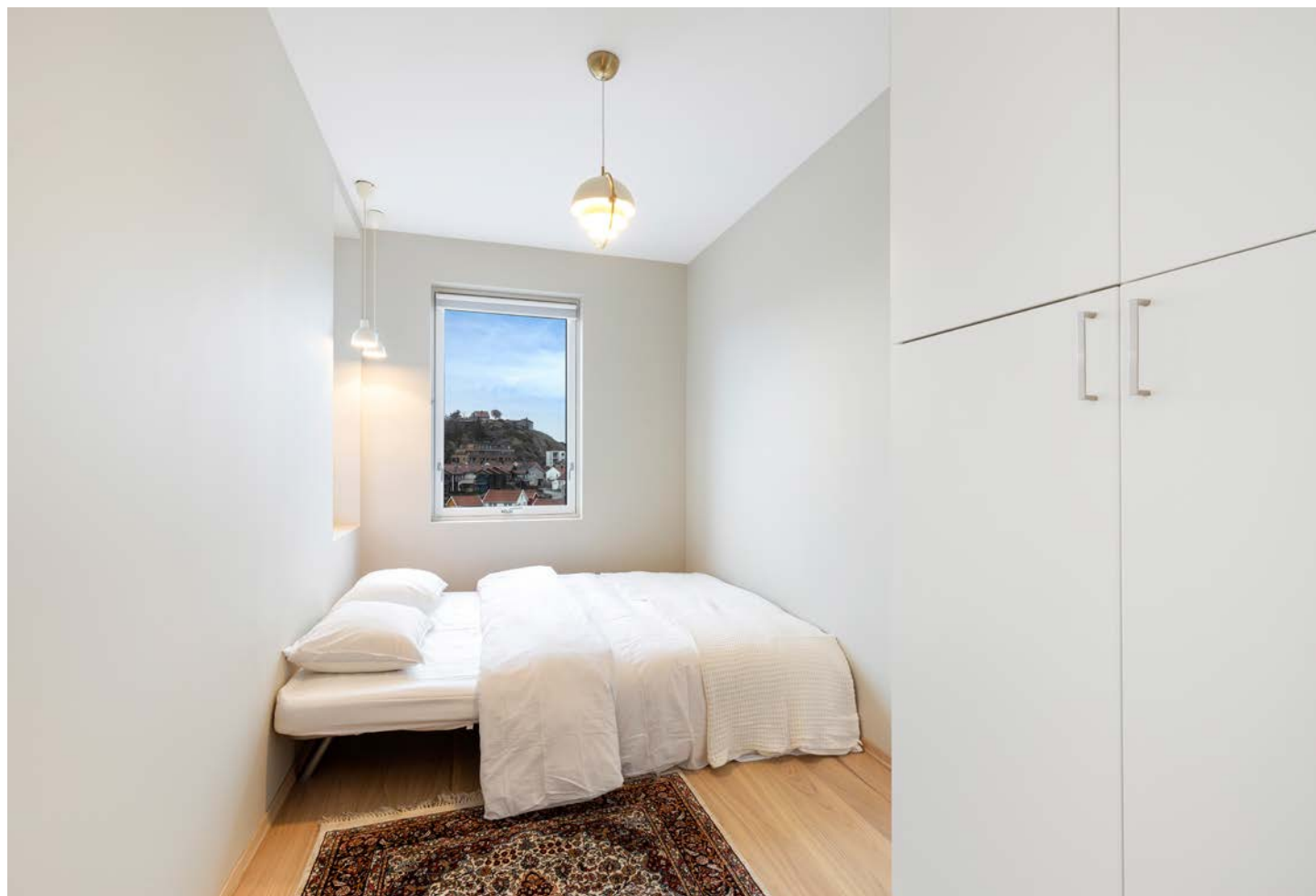
Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng. Skyvedørgarderobe.



Inngang direkte til bad fra hovedsoverom



Pent flislagt bad med dobbelservant



Soverom 2 passer bra som barnerom eller gjesterom



Gang malt i fine matte farger



Opplegg for vaskemaskin



Vegghengt wc og dusjhjørne



Praktisk vaskerom/oppbevaringsrom



Flislagt bad nr. 2 med dusjhjørne, servant og wc



Gang. Dør-calling



Leiligheten har en flott beliggenhet i byggets 5. etasje



Tilhørende p-plass i kjeller



Vannspeil. Fasade.



Fasade



Fasade



Uteområde



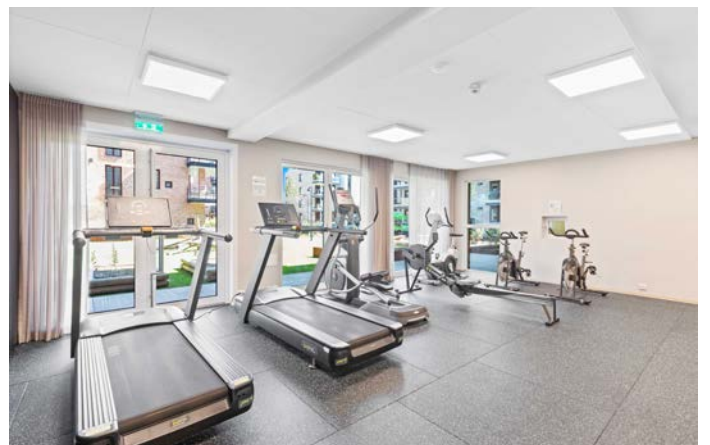
Fellesområde



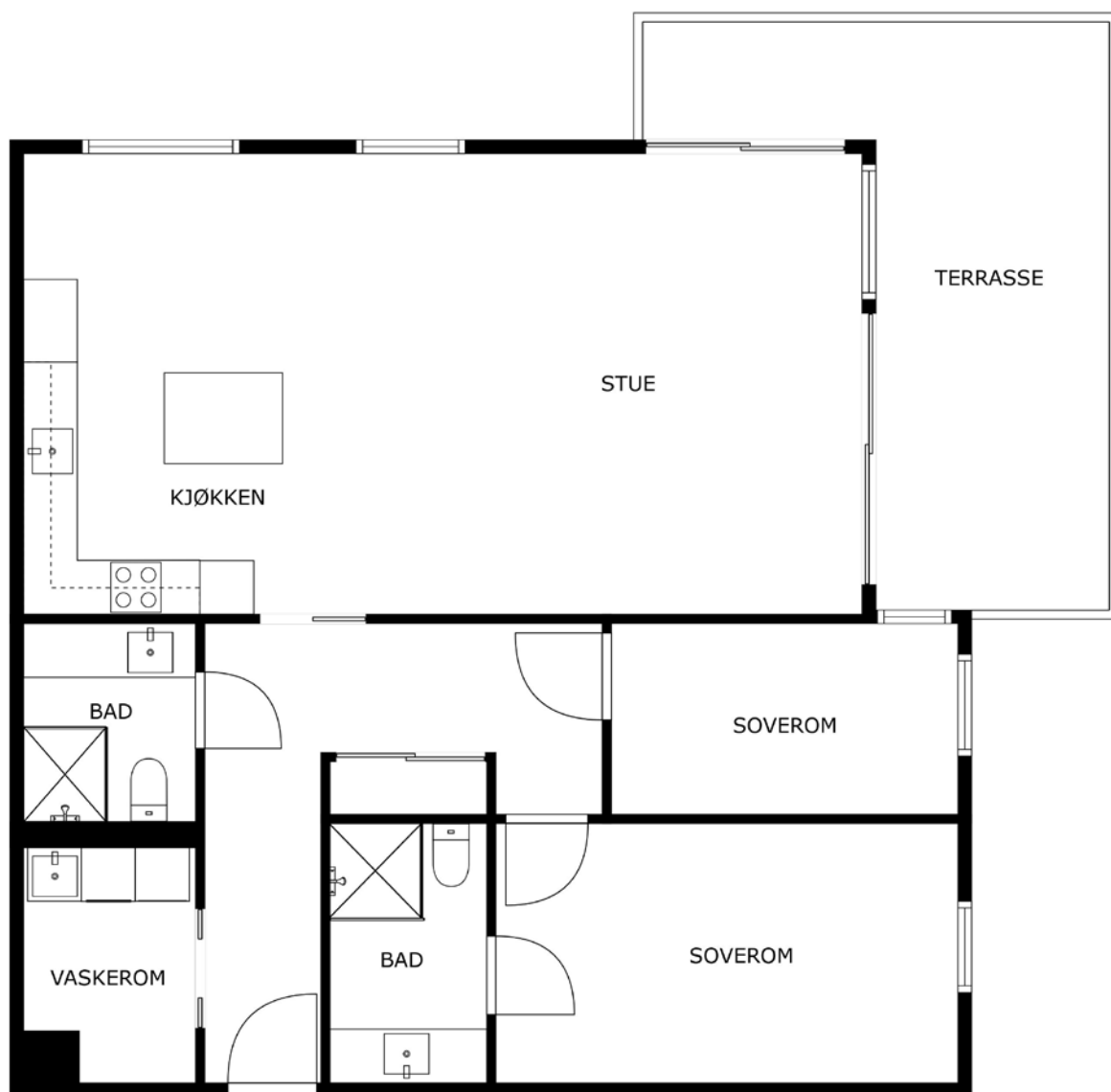
Lokale til leie



Lokale til leie



Felles treningsrom



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Nabolagsprofil

Verven 1 - Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Kvadraturen videregående skole	11 min
Totalt 25 ulike linjer	
0.8 km	
Kristiansand rutebilstasjon	20 min
Buss, tog	
1.5 km	
Kristiansand stasjon	27 min
Linje F5	
1.9 km	
Kongshavn brygge	17 min
Linje 91	
12.9 km	
Randøyane	20 min
Linje 91	
14.2 km	

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	22 min
146 elever, 13 klasser	
1.6 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	26 min
449 elever, 21 klasser	
1.8 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	27 min
191 elever, 10 klasser	
2 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	28 min
423 elever, 30 klasser	
2 km	
Grim skole (8-10 kl.)	9 min
472 elever, 34 klasser	
3.3 km	
Tangen videregående skole	5 min
850 elever	
0.4 km	
Akademiet vgs Kristiansand	8 min
180 elever	
0.6 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

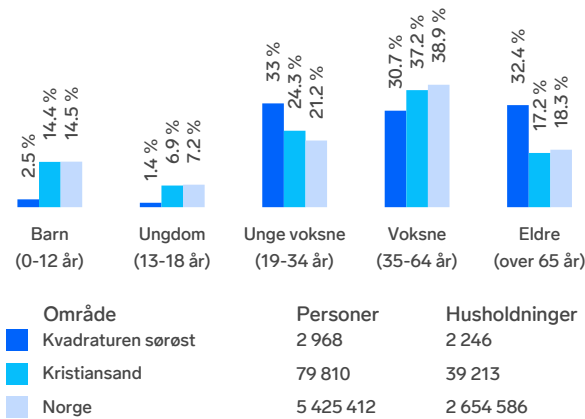
Veldig trygt 76/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	19 min
38 barn	
1.3 km	
Bamsebo barnehage (1-5 år)	6 min
83 barn	
2 km	
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	7 min
32 barn	
2.3 km	

Dagligvare

Rema 1000 Tangen	7 min
Post i butikk, PostNord	
0.5 km	
Kiwi Elvegata	9 min
PostNord	
0.6 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 84/100

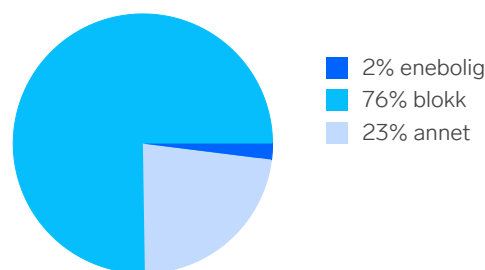
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 83/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 83/100

Sport

-  Tangenparken Nærmiljøpark 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  Bystranda sandvolleybane 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  SATS Aquarama 6 min 
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 21 min 

Boligmasse



«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

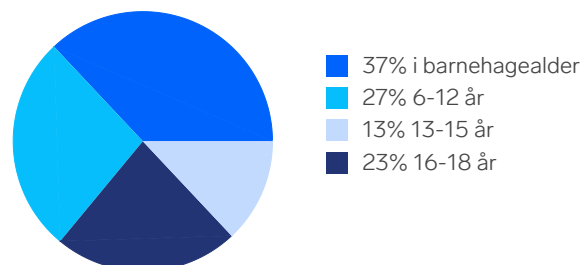
Sitat fra en lokalkjent



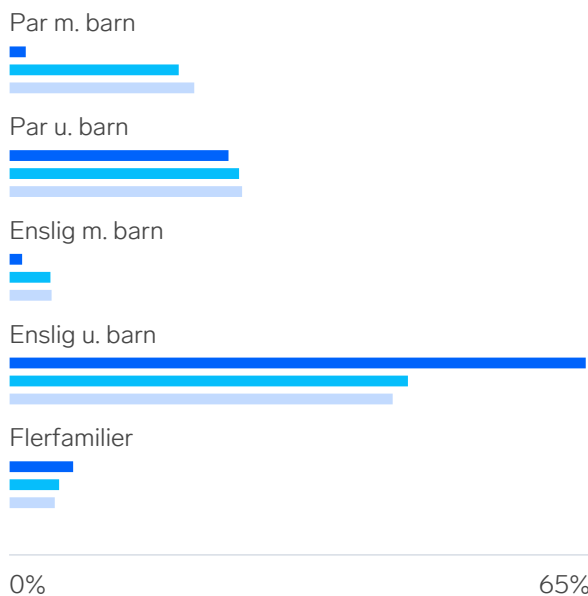
Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 19 min 
-  Apotek 1 Aquarama 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



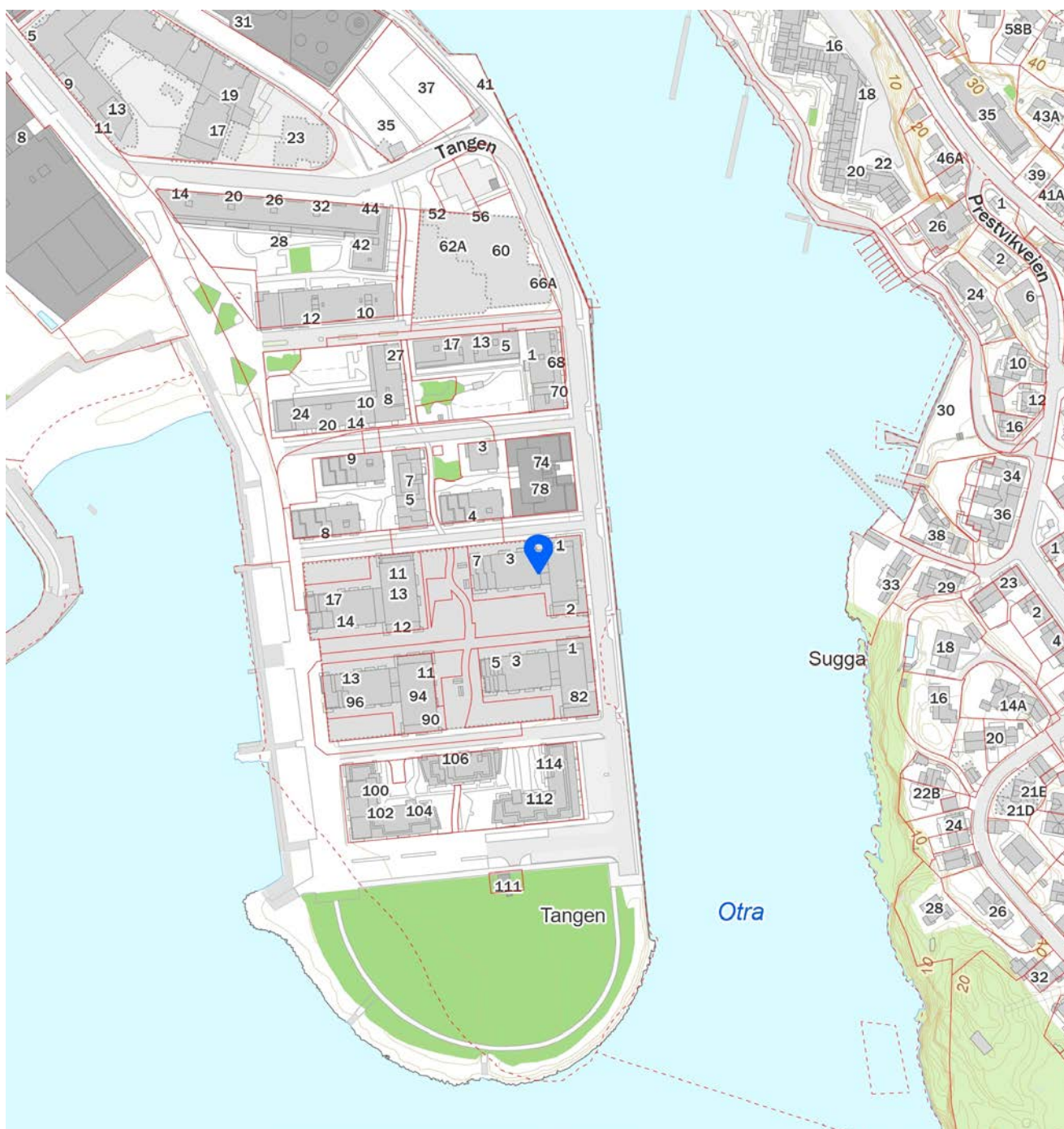
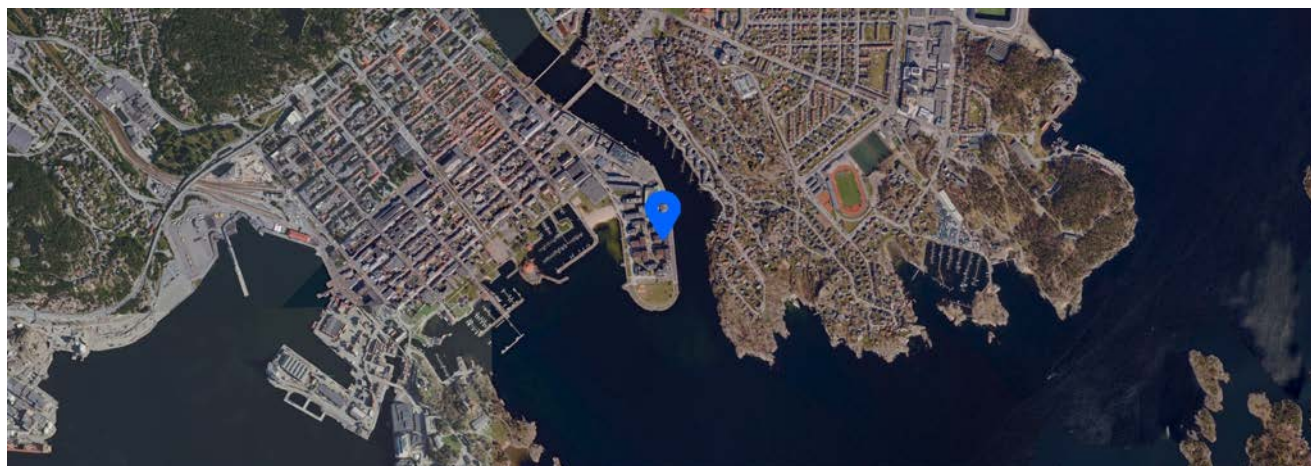
Familiesammensetning



-  Kvadraturen sørøst
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

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



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Frysenskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Følgende medfølger ikke:

- taklamper på soverom

- 2 lamper over kjøkkenøy

- to oransje lamper over spisebord

- reoler i kjellerbod

Kristiansand, 18.02.25

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Blattmann, Mette Jakobsen	13.06.1966	BANKID	19.02.2025 11:35
Blattmann, Trond Henry	23.08.1964	BANKID	19.02.2025 11:31



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

Egenerklæring

Verven 1, 4608 KRISTIANSAND S

19 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Verven 1

Postadresse

Verven 1

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja

☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

30.11.2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Bodd i leiligheten hele tiden.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Blattmann, Trond Henry

Medselger

Blattmann, Mette Jakobsen

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fukt som følge av lekkasje i parkeringsanlegget. Pågående Reklamasjonssak mot utbygger.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fukt i garasjeanlegg, pågående reklamasjonssak mot utbygger.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sølvkre/skjeggkre i sommer. Vi tok livet av 5 dyr. Fikk feller fra borettslaget i august 2024, som ble lagt inn på baderom og vaskerom uten at det er fanget dyr i dem, eller observert visuelt. Feller har vært utplassert hele tiden fra august og frem til i dag.

- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Blattmann, Trond Henry

Date

2025-02-19

Name

Blattmann, Mette Jakobsen

Date

2025-02-19

Identification

 Blattmann, Trond Henry

Identification

 Blattmann, Mette Jakobsen



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

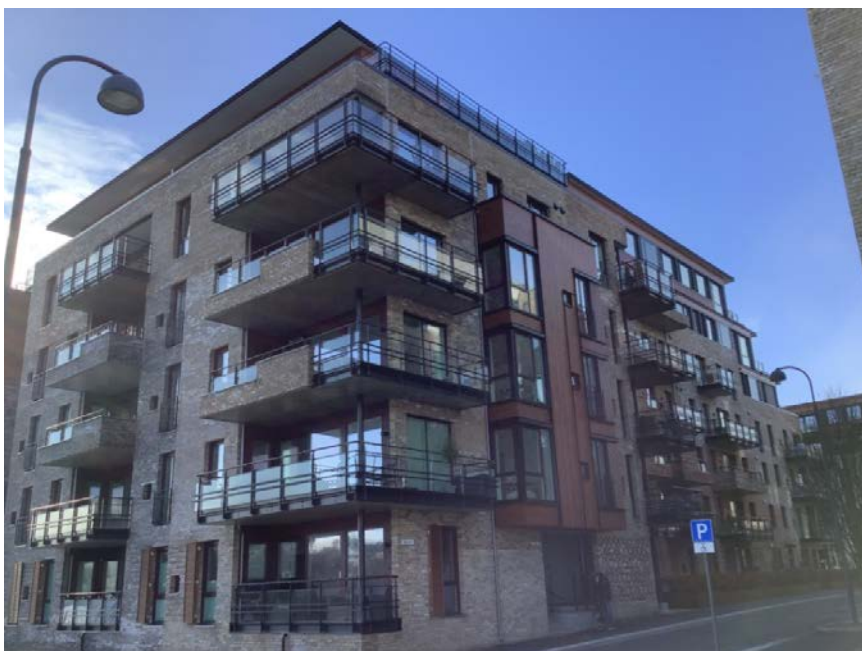
Tilstandsrapport

📍 Verven 1, 4608 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 1905, snr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 27.02.2025

Rapportdato: 03.03.2025

Oppdragsnr.: 18128-2044

Referansenummer: UQ2127

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN Δ/S



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsmeglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verdivurdering-bolig
- Tilstandsrapport-bolig
- Konsulenthjelp ved byggesaker



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern
Uavhengig Takstingeniør
post@grundetjern.no
919 98 000



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteteyer.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes:

Ytterdører og vinduer er i god stand. Det er etablert lokalfall til gulvsluket på begge bad. Bad ved soverom er bygd med baderomskabin, hulltaking i vegg ikke aktuelt. Hulltaking ble utført i vegg mellom vaskerom og bad, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. STRAI-kjøkkeninnredning er i god stand, induksjon platetopp er montert. Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer, dokumentasjon for utførte el-arbeider ved ny leilighet ligger oppbevart i sikringsskapet. Røropplegget ligger rør i rør, kontrollskap for røropplegget er montert i vaskerom hvor også innvendig stoppekran står montert. Felles varmtvann i blokka. Vannbåren varme i alle rom utenom på begge soverommene, iflg. eier.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

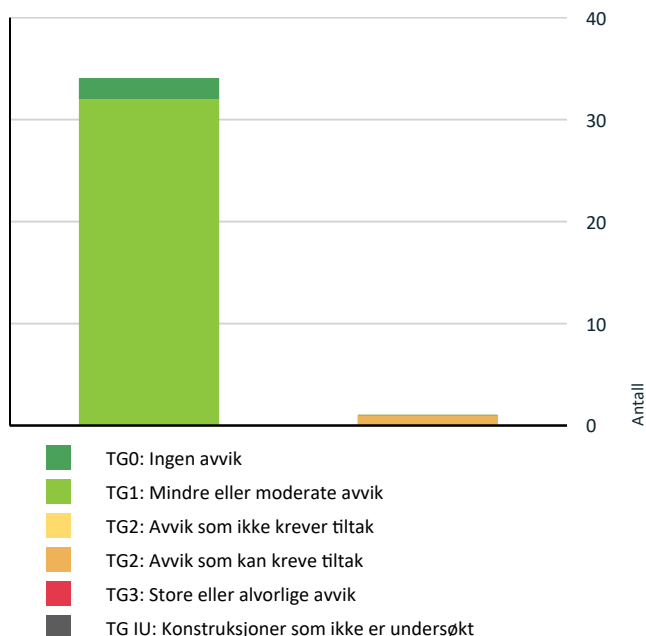
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

NB: Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, det er ikke foretatt kontroll av utvendige bygningsdeler. Rapport som gjelder leiligheter er undersøkelsen kun beregnet til leiligheten innvendig. Dette da utvendige forhold anses å være endel av sameiets eller borettslaget felles forpliktelse og vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 5. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer er i god stand.

Vinduer er aluminiums-kledd på ytersiden, noe som er en optimal løsning mht. vedlikehold.

Dører

Ytterdører er i god stand.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er i god stand, rekkverk er i henhold til krav.

INNENDIG

Overflater

Overflater gulv:

Gang, stue/kjøkken og soverom x 2: Parkettgulv.

Vaskerom: Fliser.

Bad x 2: Fliser

Forbehold om feil må tas.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang, avvik i rommet var 2 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 3 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 4 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

Radon

Radonmåling er ikke utført da leiligheten ligger minimum 3. etasjer over bakkenivå, radonmåling er ikke relevant.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Andre innvendige forhold

Mindre merker etter hundehold enkelte steder.

Eier opplyser om at maling som er benyttet er "var" for ytre påkjenning før det kommer merker.

VÅTROM

5. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Malt tak og malte vegger.

5. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er stort sett flatt gulv i rommet.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



Tilstandsrapport

5. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

5. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert vaskekum/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble registrert.

5. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

5. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og vaskerom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.

5. ETASJE > BAD V/GANG

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

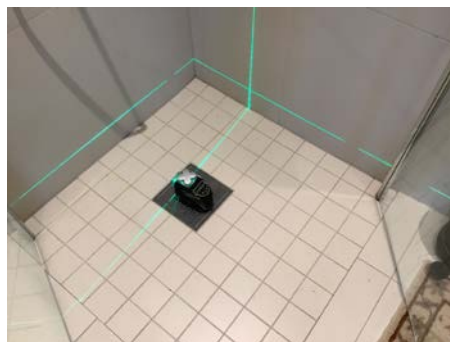
5. ETASJE > BAD V/GANG

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulv i dusjhjørnet er nedsenket, og det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.



5. ETASJE > BAD V/GANG

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

5. ETASJE > BAD V/GANG

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen er i god stand.

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

5. ETASJE > BAD V/GANG

! TG 1 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

5. ETASJE > BAD V/GANG

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og vaskerom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD V/SOVEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

5. ETASJE > BAD V/SOVEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulv i dusjhjørnet er nedsenket, og det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.



5. ETASJE > BAD V/SOVEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

5. ETASJE > BAD V/SOVEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i god stand.

5. ETASJE > BAD V/SOVEROM

! TG 1 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

5. ETASJE > BAD V/SOVEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bad er bygd med baderomskabin.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Strai-kjøkkeninnredning er i god stand.

Induksjon-platetopp er montert.

Lekkasjevarsler er montert.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator er i god stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rørøppegget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i fordelerskapet som står plassert i vaskerom.

! TG 1 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

! TG 1 Ventilasjon

Boligventilasjon er montert i leiligheten, anlegget ble ikke kontrollert.

! TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Felles varmtvann i blokka.

TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon er montert.



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i alle rom utenom på soverom x 2, iflg. eier.

TG 1 Elektrisk anlegg

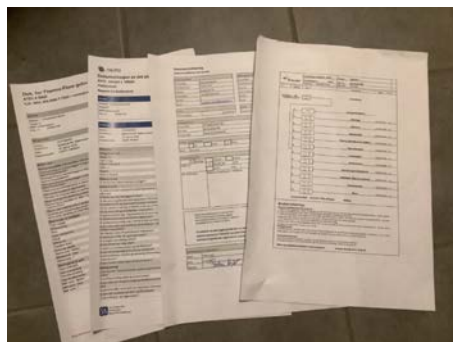
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt og dokumentasjon for utførte el. arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet.

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)?
Ja



Dokumentasjon på utførte el-arbeider ved ny leilighet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslings- og sprinkleranlegg er montert i blokka/leiligheten.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

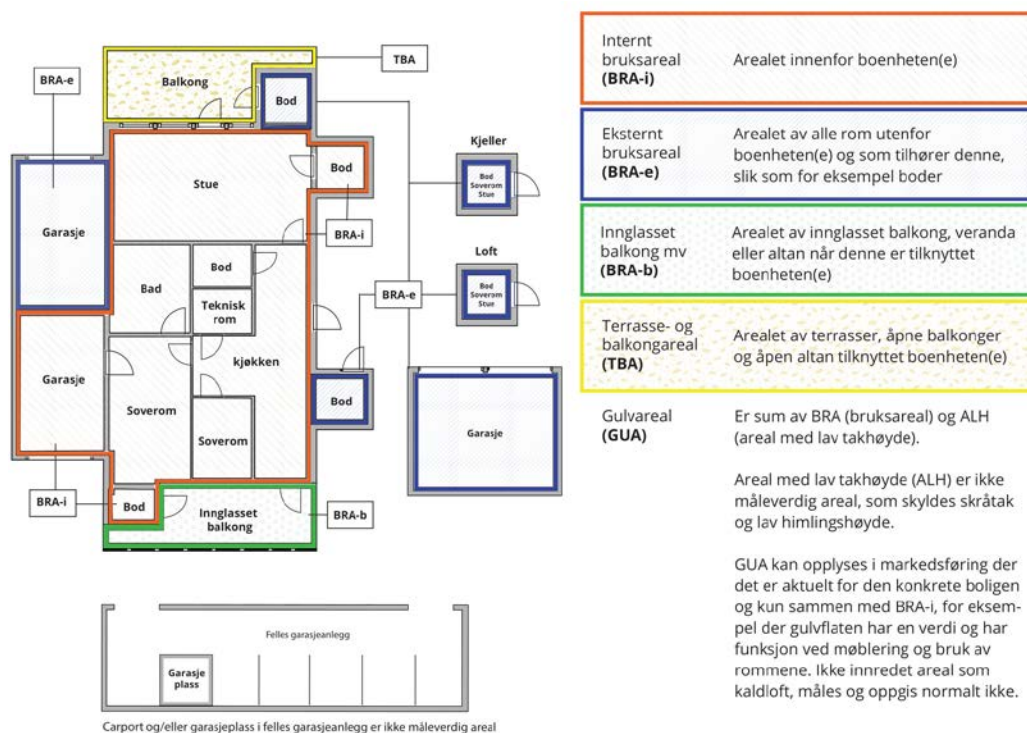
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	102	2		104	19
Kjeller		5		5	
SUM	102	7			19
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Gang, Vaskerom, Bad v/gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad v/soverom	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrekk for utboksing til evt. røropplegg/ventilasjonsanlegg:

Gang: 12,2 m²
Vaskerom: 4,8 m²
Bad v/gang: 3,7 m²
Stue/kjøkken: 46,5 m²
Soverom: 8 m²
Soverom: 15,5 m²
Bad v/soverom: 4,4 m²

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA): 19 m²

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e):

Kjellerbod: 4,7 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Ny bolig i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Arild Grundetjern	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1905		48	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Verven 1

Hjemmelshaver

Blattmann Mette Jakobsen, Blattmann Trond
Henry

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 982 500	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.02.2025	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten. Det anbefales å lese egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.02.2025	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.02.2025	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperring 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 slitasjegrade:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

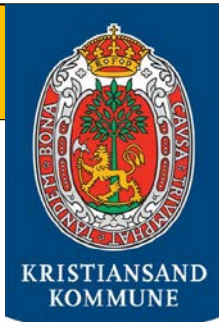
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-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/UQ2127>

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



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 150 Bnr.: 1905 Fnr.: Snr.:

Adresse: Verven 1

Areal i m²: 6995,2

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

----- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

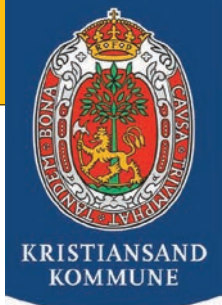
Målestokk: 1:1000



Dato: 19.02.2025

Sign.: Anita Raustøl





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Verven 1

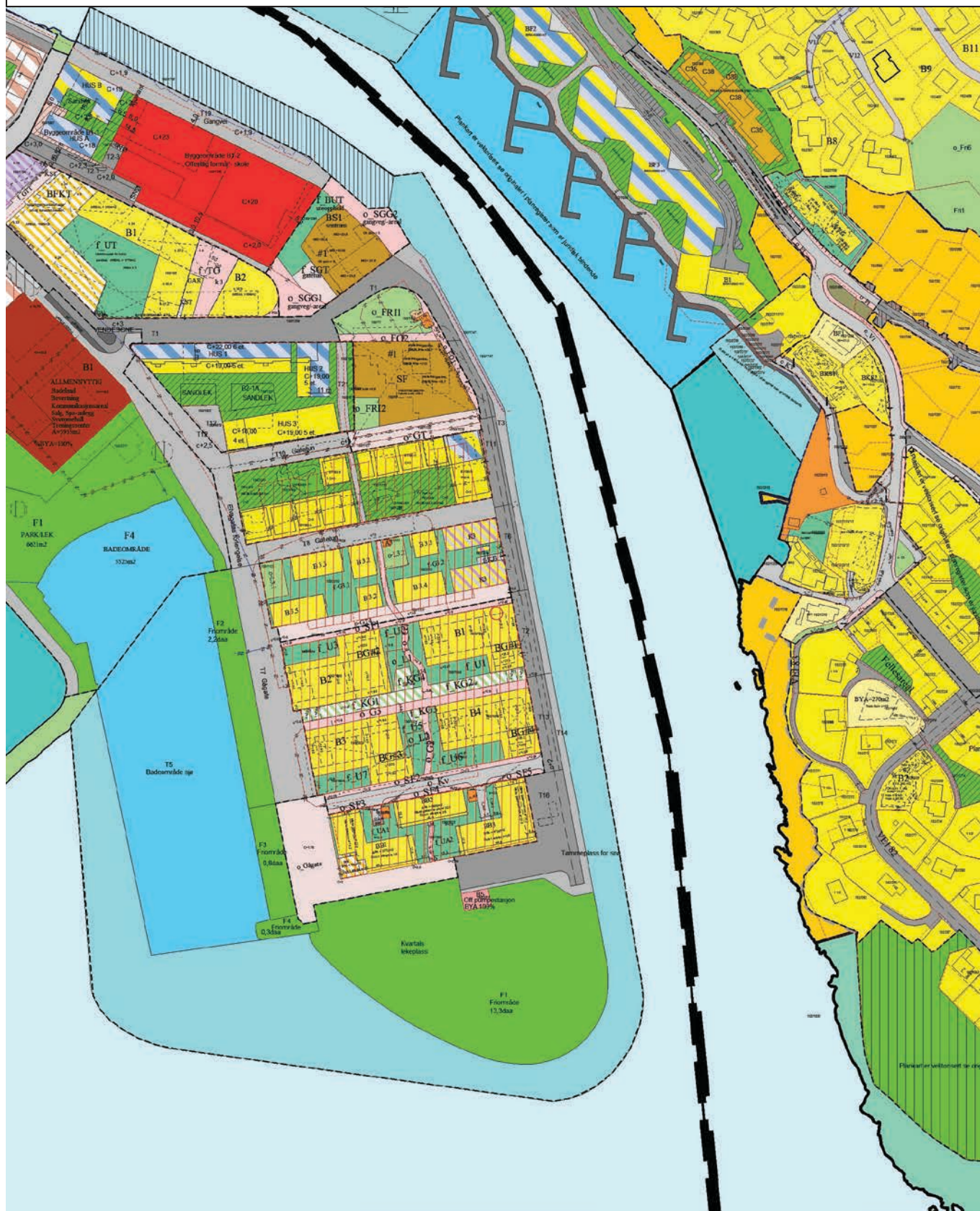
Målestokk: 1:3000

Dato: 19.02.2025



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIE BYSTRANDA BLÅ

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiets navn er Sameie Bystranda Blå. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 150 og bnr 1905 i Kristiansand kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst ...

Sameiet består av 4 leilighetsbygg som er bygget oppå en felles stor bod- og garasjekjeller:

Bygg A	67 leiligheter	Sum BRA-S	5 492,6 m ²
Bygg B	59 leiligheter	Sum BRA-S	5 097,7 m ²
Bygg C	68 leiligheter	Sum BRA-S	5 589,6 m ²
Bygg D	54 leiligheter	Sum BRA-S	4 858,0 m ²

Til sammen 248 boligseksjoner med et samlet BRA-S på 21 037,9 m². I tillegg er det opprettet 11 seksjoner for å organisere boder og p-plasser. Totalt 259 seksjoner i sameiet. Disse vedtekter, lov om eierseksjoner samt tabell under som, som viser areal og sameiebrøk pr seksjon:

Seksjon Nr.	Leilighet Nr.	Areal BRA-S m ²	Formål	Adresse:	Bolig nr.	Sameiebrøk
BYGG A – 67 Seksjoner / Leiligheter						
PLAN 1						
1	A1.1.1	64,4	Bolig	Verven 1	H0101	64
2	A1.1.2	64,5	Bolig	Verven 1	H0102	65
3	A1.1.3	76,6	Bolig	Batterigata 2	H0101	77
4	A1.1.4	65	Bolig	Verven 1	H0103	65
5	A1.1.5	83,2	Bolig	Verven 1	H0104	83
6	A1.1.6	81	Bolig	Verven 1	H0105	81
7	A2.1.1	100,7	Bolig	Verven 3	H0101	101
8	A2.1.2	38,5	Bolig	Verven 3	H0102	39
9	A2.1.3	38,5	Bolig	Verven 3	H0103	39
10	A2.1.4	79,9	Bolig	Verven 5	H0101	80
11	A2.1.5	79,7	Bolig	Verven 7	H0101	80
	SUM	772,0 m²				
PLAN 2						
12	A1.2.1	107,3	Bolig	Verven 1	H0201	107
13	A1.2.2	64,5	Bolig	Verven 1	H0202	65
14	A1.2.3	76	Bolig	Verven 1	H0203	76
15	A1.2.4	76,7	Bolig	Verven 1	H0204	77
16	A1.2.5	58,4	Bolig	Verven 1	H0205	58
17	A1.2.6	76,7	Bolig	Verven 1	H0206	77
18	A1.2.7	82,5	Bolig	Verven 1	H0207	83
19	A2.2.1	82,9	Bolig	Verven 3	H0201	83
20	A2.2.2	53,8	Bolig	Verven 3	H0202	54
21	A2.2.3	70,9	Bolig	Verven 3	H0203	71

22	A2.2.4	96,5	Bolig	Verven 3	H0204	97
23	A2.2.5	44,1	Bolig	Verven 3	H0204	44
	SUM	890,3 m²				
PLAN 3						
24	A1.3.1	107,3	Bolig	Verven 1	H0301	107
25	A1.3.2	64,5	Bolig	Verven 1	H0302	65
26	A1.3.3	76,1	Bolig	Verven 1	H0303	76
27	A1.3.4	76,7	Bolig	Verven 1	H0304	77
28	A1.3.5	99,9	Bolig	Verven 1	H0305	100
29	A1.3.6	76,7	Bolig	Verven 1	H0306	77
30	A1.3.7	82,5	Bolig	Verven 1	H0307	83
31	A2.3.1	82,9	Bolig	Verven 3	H0301	83
32	A2.3.2	53,8	Bolig	Verven 3	H0302	54
33	A2.3.3	71	Bolig	Verven 3	H0303	71
34	A2.3.4	96,2	Bolig	Verven 3	H0304	96
35	A2.3.5	44,1	Bolig	Verven 3	H0305	44
	SUM	931,7 m²				
PLAN 4						
36	A1.4.1	107,3	Bolig	Verven 1	H0401	107
37	A1.4.2	64,5	Bolig	Verven 1	H0402	65
38	A1.4.3	76,1	Bolig	Verven 1	H0403	76
39	A1.4.4	76,7	Bolig	Verven 1	H0404	77
40	A1.4.5	99,8	Bolig	Verven 1	H0405	100
41	A1.4.6	76,7	Bolig	Verven 1	H0406	77
42	A1.4.7	82,5	Bolig	Verven 1	H0407	83
43	A2.4.1	82,9	Bolig	Verven 3	H0401	83
44	A2.4.2	53,8	Bolig	Verven 3	H0402	54
45	A2.4.3	71	Bolig	Verven 3	H0403	71
46	A2.4.4	96,2	Bolig	Verven 3	H0404	96
47	A2.4.5	44,1	Bolig	Verven 3	H0405	44
	SUM	931,6 m²				
PLAN 5						
48	A1.5.1	100,9	Bolig	Verven 1	H0501	101
49	A1.5.2	64,5	Bolig	Verven 1	H0502	65
50	A1.5.3	73	Bolig	Verven 1	H0503	73
51	A1.5.4	73,6	Bolig	Verven 1	H0504	74
52	A1.5.5	99,9	Bolig	Verven 1	H0505	100
53	A1.5.6	76,7	Bolig	Verven 1	H0506	77
54	A1.5.7	82,8	Bolig	Verven 1	H0507	83
55	A2.5.1	82,9	Bolig	Verven 3	H0501	83
56	A2.5.2	107,1	Bolig	Verven 3	H0502	107
57	A2.5.3	125	Bolig	Verven 3	H0503	125
	SUM	886,4 m²				
PLAN 6						
58	A1.6.1	113,7	Bolig	Verven 1	H0601	114
59	A1.6.2	134,5	Bolig	Verven 1	H0602	135
60	A1.6.3	72,5	Bolig	Verven 1	H0603	73
61	A2.6.1	82,9	Bolig	Verven 3	H0601	83
62	A2.6.2	78,9	Bolig	Verven 3	H0602	79
63	A2.6.3	97,5	Bolig	Verven 3	H0603	98
	SUM	580,0 m²				

PLAN 7						
64	A1.7.1	87,3	Bolig	Verven 1	H0701	87
65	A1.7.2	125,6	Bolig	Verven 1	H0702	126
66	A2.7.1	147,6	Bolig	Verven 3	H0701	148
67	A2.7.2	140,1	Bolig	Verven 3	H0702	140
	SUM	500,6 m ²				
	SUM BYGG A	5 492,6 m ²				
BYGG B – 59 Seksjoner / Leiligheter						
PLAN 1						
68	B1.1.1	89,5	Bolig	Batterigata 12	H0101	90
69	B1.1.2	83,2	Bolig	Batterigata 12	H0102	83
70	B1.1.3	65	Bolig	Batterigata 12	H0103	65
71	B1.1.4	79,3	Bolig	Verven 13	H0101	79
72	B1.1.5	79,7	Bolig	Verven 11	H0101	80
73	B1.1.6	70,7	Bolig	Batterigata 12	H0104	71
74	B1.1.7	70,7	Bolig	Batterigata 12	H0105	71
75	B2.1.1	79,3	Bolig	Batterigata 14	H0101	79
76	B2.1.2	100,9	Bolig	Batterigata 14	H0102	101
77	B2.1.3	79,5	Bolig	Batterigata 16	H0101	80
78	B2.1.4	79,5	Bolig	Verven 17	H0101	80
	SUM	877,3 m ²				
PLAN 2						
79	B1.2.1	82,6	Bolig	Batterigata 12	H0201	83
80	B1.2.2	76,7	Bolig	Batterigata 12	H0202	77
81	B1.2.3	58,4	Bolig	Batterigata 12	H0203	58
82	B1.2.4	74,3	Bolig	Batterigata 12	H0204	74
83	B1.2.5	73,9	Bolig	Batterigata 12	H0205	74
84	B1.2.6	82,5	Bolig	Batterigata 12	H0206	83
85	B1.2.7	79,1	Bolig	Batterigata 12	H0207	79
86	B2.2.1	94,2	Bolig	Batterigata 14	H0201	94
87	B2.2.2	126,9	Bolig	Batterigata 14	H0202	127
88	B2.2.3	131,6	Bolig	Batterigata 14	H0203	132
	SUM	880,2 m ²				
PLAN 3						
89	B1.3.1	82,6	Bolig	Batterigata 12	H0301	83
90	B1.3.2	76,7	Bolig	Batterigata 12	H0302	77
91	B1.3.3	101,9	Bolig	Batterigata 12	H0303	102
92	B1.3.4	73,9	Bolig	Batterigata 12	H0304	74
93	B1.3.5	73,9	Bolig	Batterigata 12	H0305	74
94	B1.3.6	64,5	Bolig	Batterigata 12	H0306	65
95	B1.3.7	52,2	Bolig	Batterigata 12	H0307	52
96	B1.3.8	79,1	Bolig	Batterigata 12	H0308	79
97	B2.3.1	94,2	Bolig	Batterigata 14	H0301	94
98	B2.3.2	126,8	Bolig	Batterigata 14	H0302	127
99	B2.3.3	131,6	Bolig	Batterigata 14	H0303	132
	SUM	957,4 m ²				
PLAN 4						
100	B1.4.1	82,4	Bolig	Batterigata 12	H0401	82
101	B1.4.2	76,7	Bolig	Batterigata 12	H0402	77
102	B1.4.3	101,8	Bolig	Batterigata 12	H0403	102

103	B1.4.4	73,9	Bolig	Batterigata 12	H0404	74
104	B1.4.5	73,9	Bolig	Batterigata 12	H0405	74
105	B1.4.6	64,5	Bolig	Batterigata 12	H0406	65
106	B1.4.7	52,2	Bolig	Batterigata 12	H0407	52
107	B1.4.8	79,1	Bolig	Batterigata 12	H0408	79
108	B2.4.1	94,9	Bolig	Batterigata 14	H0401	95
109	B2.4.2	126,9	Bolig	Batterigata 14	H0402	127
110	B2.4.3	131,6	Bolig	Batterigata 14	H0403	132
	SUM	957,9 m²				
PLAN 5						
111	B1.5.1	73,7	Bolig	Batterigata 12	H0501	74
112	B1.5.2	70,8	Bolig	Batterigata 12	H0502	71
113	B1.5.3	70,8	Bolig	Batterigata 12	H0503	71
114	B1.5.4	64,5	Bolig	Batterigata 12	H0504	65
115	B1.5.5	52,2	Bolig	Batterigata 12	H0505	52
116	B1.5.6	73,6	Bolig	Batterigata 12	H0506	74
117	B1.5.7	53,7	Bolig	Batterigata 12	H0507	54
118	B2.5.1	114,5	Bolig	Batterigata 14	H0501	115
119	B2.5.2	106,1	Bolig	Batterigata 14	H0502	106
120	B2.5.3	124,7	Bolig	Batterigata 14	H0503	125
	SUM	804,6 m²				
PLAN 6						
121	B1.6.1	73,7	Bolig	Batterigata 12	H0601	74
122	B1.6.2	82,1	Bolig	Batterigata 12	H0602	82
123	B1.6.3	64,5	Bolig	Batterigata 12	H0603	65
124	B1.6.4	121,8	Bolig	Batterigata 12	H0604	122
125	B2.6.1	148	Bolig	Batterigata 14	H0601	148
126	B2.6.2	130,2	Bolig	Batterigata 14	H0602	130
	SUM	620,3 m²				
SUM BYGG B		5 097,7 m²				
BYGG C – 68 Seksjoner / Leiligheter						
PLAN 1						
127	C1.1.1	64,4	Bolig	Batterigata 1	H0101	64
128	C1.1.2	64,4	Bolig	Batterigata 1	H0102	64
129	C1.1.3	79,3	Bolig	Tangen 82	H0101	79
130	C1.1.4	79,1	Bolig	Tangen 84	H0101	79
131	C1.1.5	65	Bolig	Batterigata 1	H0103	65
132	C1.1.6	83,3	Bolig	Batterigata 1	H0104	83
133	C1.1.7	81	Bolig	Batterigata 1	H0105	81
134	C2.1.1	100,7	Bolig	Batterigata 3	H0101	101
135	C2.1.2	38,6	Bolig	Batterigata 3	H0102	39
136	C2.1.3	38,6	Bolig	Batterigata 3	H0103	39
137	C2.1.4	79,9	Bolig	Batterigata 5	H0101	80
138	C2.1.5	79,7	Bolig	Batterigata 7	H0101	80
	SUM	854,0 m²				
PLAN 2						
139	C1.2.1	108,2	Bolig	Batterigata 1	H0201	108
140	C1.2.2	65,3	Bolig	Batterigata 1	H0202	65
141	C1.2.3	74,9	Bolig	Batterigata 1	H0203	75
142	C1.2.4	74,9	Bolig	Batterigata 1	H0204	75

143	C1.2.5	59,1	Bolig	Batterigata 1	H0205	59
144	C1.2.6	77,4	Bolig	Batterigata 1	H0206	77
145	C1.2.7	83,5	Bolig	Batterigata 1	H0207	84
146	C2.2.1	83,6	Bolig	Batterigata 3	H0201	84
147	C2.2.2	53,8	Bolig	Batterigata 3	H0202	54
148	C2.2.3	71,8	Bolig	Batterigata 3	H0203	72
149	C2.2.4	97,3	Bolig	Batterigata 3	H0204	97
150	C2.2.5	44,1	Bolig	Batterigata 3	H0205	44
	SUM	893,9 m²				
PLAN 3						
151	C1.3.1	108,1	Bolig	Batterigata 1	H0301	108
152	C1.3.2	65	Bolig	Batterigata 1	H0302	65
153	C1.3.3	74,5	Bolig	Batterigata 1	H0303	75
154	C1.3.4	74,9	Bolig	Batterigata 1	H0304	75
155	C1.3.5	102,6	Bolig	Batterigata 1	H0305	103
156	C1.3.6	77,2	Bolig	Batterigata 1	H0306	77
157	C1.3.7	83,5	Bolig	Batterigata 1	H0307	84
158	C2.3.1	83,6	Bolig	Batterigata 3	H0301	84
159	C2.3.2	53,8	Bolig	Batterigata 3	H0302	54
160	C2.3.3	71,7	Bolig	Batterigata 3	H0303	72
161	C2.3.4	97	Bolig	Batterigata 3	H0304	97
162	C2.3.5	44,1	Bolig	Batterigata 3	H0305	44
	SUM	936,0 m²				
PLAN 4						
163	C1.4.1	107,9	Bolig	Batterigata 1	H0401	108
164	C1.4.2	65	Bolig	Batterigata 1	H0402	65
165	C1.4.3	74,5	Bolig	Batterigata 1	H0403	75
166	C1.4.4	74,9	Bolig	Batterigata 1	H0404	75
167	C1.4.5	101,9	Bolig	Batterigata 1	H0405	102
168	C1.4.6	77,2	Bolig	Batterigata 1	H0406	77
169	C1.4.7	83,5	Bolig	Batterigata 1	H0407	84
170	C2.4.1	83,6	Bolig	Batterigata 3	H0401	84
171	C2.4.2	53,8	Bolig	Batterigata 3	H0402	54
172	C2.4.3	71,7	Bolig	Batterigata 3	H0403	72
173	C2.4.4	97	Bolig	Batterigata 3	H0404	97
174	C2.4.5	44,1	Bolig	Batterigata 3	H0405	44
	SUM	935,1 m²				
PLAN 5						
175	C1.5.1	101,5	Bolig	Batterigata 1	H0501	102
176	C1.5.2	65	Bolig	Batterigata 1	H0502	65
177	C1.5.3	71,4	Bolig	Batterigata 1	H0503	71
178	C1.5.4	71,8	Bolig	Batterigata 1	H0504	72
179	C1.5.5	102,7	Bolig	Batterigata 1	H0505	103
180	C1.5.6	77,2	Bolig	Batterigata 1	H0506	77
181	C1.5.7	83,8	Bolig	Batterigata 1	H0507	84
182	C2.5.1	83,6	Bolig	Batterigata 3	H0501	84
183	C2.5.2	107,1	Bolig	Batterigata 3	H0502	107
184	C2.5.3	125	Bolig	Batterigata 3	H0503	125
PLAN 6						
185	C1.6.1	113,9	Bolig	Batterigata 1	H0501	114
186	C1.6.2	134,5	Bolig	Batterigata 1	H0502	135

187	C1.6.3	73,1	Bolig	Batterigata 1	H0503	73
188	C2.6.1	83,6	Bolig	Batterigata 3	H0501	84
189	C2.6.2	78,8	Bolig	Batterigata 3	H0502	79
190	C2.6.3	97,8	Bolig	Batterigata 3	H0503	98
	SUM	581,7 m ²				
PLAN 7						
191	C1.7.1	87,9	Bolig	Batterigata 1	H0701	88
192	C1.7.2	125,2	Bolig	Batterigata 1	H0702	125
193	C2.7.1	147	Bolig	Batterigata 3	H0701	147
194	C2.7.2	139,7	Bolig	Batterigata 3	H0702	140
	SUM	499,8 m ²				
SUM BYGG C		5 589,6 m ²				
BYGG D – 54 Seksjoner / Leiligheter						
PLAN 1						
195	D1.1.1	79,2	Bolig	Tangen 92	H0101	79
196	D1.1.2	79,6	Bolig	Tangen 90	H0101	80
197	D1.1.3	87,7	Bolig	Tangen 94	H0101	88
198	D2.1.1	100,8	Bolig	Batterigata 13	H0101	101
199	D2.1.2	79,2	Bolig	Batterigata 13	H0102	79
200	D2.1.3	79,5	Bolig	Tangen 96	H0101	80
201	D2.1.4	79,5	Bolig	Batterigata 15	H0101	80
	SUM	585,5 m ²				
PLAN 2						
202	D1.2.1	80,3	Bolig	Tangen 94	H0201	80
203	D1.2.2	83,2	Bolig	Tangen 94	H0202	83
204	D1.2.3	74,4	Bolig	Tangen 94	H0203	74
205	D1.2.4	74,6	Bolig	Tangen 94	H0204	75
206	D1.2.5	59,3	Bolig	Tangen 94	H0205	59
207	D1.2.6	77,2	Bolig	Tangen 94	H0206	77
208	D1.2.7	83,3	Bolig	Tangen 94	H0207	83
209	D2.2.1	94,9	Bolig	Batterigata 13	H0201	95
210	D2.2.2	127,7	Bolig	Batterigata 13	H0202	128
211	D2.2.3	132,8	Bolig	Batterigata 13	H0203	133
	SUM	887,7 m ²				
PLAN 3						
212	D1.3.1	80,3	Bolig	Tangen 94	H0301	80
213	D1.3.2	52,2	Bolig	Tangen 94	H0302	52
214	D1.3.3	65,1	Bolig	Tangen 94	H0303	65
215	D1.3.4	74,5	Bolig	Tangen 94	H0304	75
216	D1.3.5	74,6	Bolig	Tangen 94	H0305	75
217	D1.3.6	102,6	Bolig	Tangen 94	H0306	103
218	D1.3.7	77,2	Bolig	Tangen 94	H0307	77
219	D1.3.8	83,3	Bolig	Tangen 94	H0308	83
220	D2.3.1	94,8	Bolig	Batterigata 13	H0301	95
221	D2.3.2	127,6	Bolig	Batterigata 13	H0302	128
222	D2.3.3	132,2	Bolig	Batterigata 13	H0303	132
	SUM	964,4 m ²				
PLAN 4						
223	D1.4.1	80,3	Bolig	Tangen 94	H0401	80
224	D1.4.2	52,2	Bolig	Tangen 94	H0402	52

225	D1.4.3	65,1	Bolig	Tangen 94	H0403	65
226	D1.4.4	74,5	Bolig	Tangen 94	H0404	75
227	D1.4.5	74,6	Bolig	Tangen 94	H0405	75
228	D1.4.6	102,6	Bolig	Tangen 94	H0406	103
229	D1.4.7	77,2	Bolig	Tangen 94	H0407	77
230	D1.4.8	83,9	Bolig	Tangen 94	H0408	84
231	D2.4.1	95	Bolig	Batterigata 13	H0401	95
232	D2.4.2	128	Bolig	Batterigata 13	H0402	128
233	D2.4.3	132,5	Bolig	Batterigata 13	H0403	133
	SUM	965,9 m²				
PLAN 5						
234	D1.5.1	54,5	Bolig	Tangen 94	H0501	55
235	D1.5.2	74,6	Bolig	Tangen 94	H0502	75
236	D1.5.3	52,2	Bolig	Tangen 94	H0503	52
237	D1.5.4	65,3	Bolig	Tangen 94	H0504	65
238	D1.5.5	71,6	Bolig	Tangen 94	H0505	72
239	D1.5.6	71,6	Bolig	Tangen 94	H0506	72
240	D1.5.7	79,7	Bolig	Tangen 94	H0507	80
241	D2.5.1	115,2	Bolig	Batterigata 13	H0501	115
242	D2.5.2	106	Bolig	Batterigata 13	H0502	106
243	D2.5.3	124,1	Bolig	Batterigata 13	H0503	124
	SUM	814,8 m²				
PLAN 6						
244	D1.6.1	122,7	Bolig	Tangen 94	H0601	123
245	D1.6.2	114,9	Bolig	Tangen 94	H0602	115
246	D1.6.3	120,7	Bolig	Tangen 94	H0603	121
247	D1.6.4	73,1	Bolig	Tangen 94	H0604	73
248	D2.6.1	208,3	Bolig	Batterigata 13	H0601	208
	SUM	639,7 m²				
SUM BYGG D		4 858,0 m²				
SUM BYGG A,B,C,D		21 037,9 m²				21 067
Bod- og/eller parkeringsseksjon i kjeller						
249	Bod – Del 1 - B-bygget		Næring	1 stk bod		1
250	Bod – Del 2 - A-bygget		Næring	1 stk bod		1
251	Bod – Del 1 - A-bygget		Næring	1 stk bod		1
252	Boder 2-7 etg. Bygg A		Næring	11 stk boder		11
253	Boder 2-6 etg. Bygg B		Næring	10 stk boder		10
254	Boder 2-7 etg. Bygg C		Næring	6 stk boder		6
255	Boder 2-6 etg. Bygg D		Næring	7 stk boder		7
256	Bodseksjon kjeller		Næring	Kjeller Del 2 – Bygg A – 11 stk		11
	Bod 11, 12, 25, 26, 29, 34, 35, 51,70, 76, 78					
257	Bodseksjon kjeller		Næring	Kjeller Del 1 – Bygg B – 17 stk		17
	Bod 1, 35,36,38, 44, 45,46,60, 66,79, 80-86					
258	Bodseksjon kjeller		Næring	Kjeller Del 3 – Bygg C – 1 stk		1
	Bod 7					
259	Parkeringsseksjon i kjeller		Næring	Kjeller Bygg A, B, C og D		24
	P-plass nr 7, 120,123A,123B, 162,163,166,167 - 8 stk enkle = (1x8) 8					
	P-plass XL nr 124,125,126,127,128, 141, 145,147 - 8 stk doble = (2x8) 16					
259 stk						21157/21157

Alle boligseksjonene har privat uteareal på balkong og/eller markterrasse som en del av seksjonen.

Alle boligseksjoner har bruksrett på 1 bod i kjelleretasjen. Garasjeplass kan kjøpes i tillegg til seksjonen. Boder og p-plasser blir enten organisert som tilleggsareal til seksjonen eller som andel av en seksjon. En seksjon kan ha flere boder og p-plasser. Disse blir organisert som andel av en næringsseksjon. Tildelingen av bod- og parkeringsplass tildes før overtakelsen av utbygger og kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte samtykker i det. Dog kan det finne sted en midlertidig omplassering. Det er dimensjonert for 8 stk HC plass for forflytningshemmende i garasjekjelleren, og dersom følgende vilkår i punkt 2.5 er tilstede, kan det forekomme en midlertidig omplassering.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. All oppføring av bygg og bruk av tomt skjer i samsvar med «Tangen – delfelt B2-4 og B2-5. Detaljregulering», plan nr. 1473 behandlet i Bystyret 23.mai 2018, utbyggingsavtale for Tangen datert 7.sept. 2005 og addendum til utbyggingsavtale datert 6. sept. 2018. Her henvises spesielt til pkt. 7, sitat:

Utvidelse punkt 8- særskilte bestemmelser:

På bebygd eiendom innenfor regulert område skal det tinglyses rettigheter/avtale som ivaretar følgende forutsetninger:

- *Sikrer kommunen og allmennheten ferdsels- og bruksrett til arealene f-KG 1 til og med f-KG4 og f-U4 til og med f-U5. Teksten som tinglyses skal ha følgende ordlyd:
Allmennheten, representert ved Kristiansand kommune, har til enhver tid rett til fri ferdsel og opphold på arealene angitt f-KG 1 til og med f-KG4 og f-U4 til og med f-U5. Rettighet innebærer ingen drifts- og vedlikeholdsplikt for kommunen.*
- *Gir kommunen en rett (uten innsigelse fra eiere) til å kreve/pålegge eierne alternativ opparbeidelse og drift for f-KG 1 - f-KG4 jfr planbestemmelsenes rekkefølgekrav 5.1 a og g.
«Dersom vannanlegget er tomt i mer enn 6 mnd, skal området planlegges for alternativ bruk slik beskrevet i rekkefølgebestemmelsen punkt 5.1a».
Opparbeidelse/drift skal ikke medføre kostnader for kommunen.*

Tekst skal utbygger tinglyse som hefte på berørte eiendommer. Tinglysing skal gjennomføres ifm deling av eiendom innenfor utbyggingsområdet.

Sitat slutt.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter,

forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Utleie av p-plassene skal fortrinnsvis skje sammen med leiligheten. Dersom bare p-plassen skal leies ut, skal det fortrinnsvis bare være internt i sameiet. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

Sameiet Bystranda Blå er regulert til boligformål. Styret skal orienteres om utleie og kan nekte utleie dersom det er saklig grunn. Det vil bl.a være saklig grunn dersom utleien har karakter av hotellvirksomhet og /eller utleien er av kortere og hyppigere varighet. Sameiet tillater korttidsutleie i maks 60 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Alle seksjonseiere som leier ut sin leilighet pålegges å føre opp navn, mailadresse og telefon på leier i portalen. Styret vil anmelde seksjonseiere hvor det oppdages ulovlig virksomhet/ulovlig utleie. Ved skriftlige klager fra beboere som sjeneres av bråk og festing i leiligheter vil styret vurdere klagen og eventuelt gi advarsel til seksjonseier.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

De boligseksjoner som har et privat uteareal i 1. etasje er organisert som en del av seksjonen. Hekker og annen beplantning i 1. etasje er felles for alle boligseksjoner. Klipping av hekk og plen inngår i sameiets vedlikeholdsplan og er sameiets ansvar. Styret skal utarbeide retningslinjer for blant annet høyder på hekker, beplantning og plener.

Alle adkomstveier til leilighetsinngangene brøytes for sameiets regning.

Parkeringsplasser i kjeller skal nyttes til bilparkering/motorkjøretøy og ikke lagring av sykler og annet løsøre.

Det blir utarbeidet system for ladning av el. biler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte

funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte HC parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Rekkefølgebestemmelser ved tildeling av HC plass utøves ved at den første som søker og oppfyller kravene, jf avsnittet over, skal ha **den plassen som ligger nærmest heisoppgangen** for vedkommende. Ved flere tildelinger blir det nestnærmest.

Ved bytte av HC-plass mot annen parkeringsplass vil det kunne påløpe merkostnader og midlertidig dekning/månedisleie for verdiforskjell mellom HC-plass og annen parkeringsplass.

Generelt etableres følgende typer parkeringsplasser i underetasjen:

- Ordinære p-plasser
- HC plasser
- ekstra bredde (xl plasser)

Under ingen omstendighet må det lagres eller settes noe på parkeringsplassen som stikker utenfor parkeringsplassens definerte areal.

Utbygger vil etablere gjesteparkeringsplasser i felles garasjeanlegg i samsvar med detaljreguleringsplanens vedtekter pkt. 1.1.13, sitat: «*Eksisterende gjesteparkering i tilknytning til gatetunet Verven, felt o_SF1, erstattes av tilsvarende antall gjesteplasser i felles garasjeanlegg.*» sitat slutt

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan det fastsettes en annen fordeling. Det kan fordeles etter nytten eller fordeles med en andel pr seksjon.

Styret fastsetter et beløp pr p-plass pr md. Dette skal dekke driften av plassene samt kunne skille med de som har parkeringsplass(er) og de som ikke her.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et fastsatt beløp pr. md/kvartall som fastsettes på årsmøtet for å dekke felleskostnadene. Det kan også være avsetninger til fremtidig vedlikehold.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for

seksjonseierens felles forpliktelser.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, inngår i sameiets drift. Skal inntektene fordeles mellom seksjonseierne, skal de fordeles etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseiers erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører

andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD MV.

Seksjonseiers og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold mv. reguleres av eierseksjonsloven (p.t) §§ 34- 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.
- d) Velge valgkomite.

Bare myndige og fysiske personer som har fast bopel på Bystranda Blå kan ha tillitsverv i sameiet.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-7, tre til syv styremedlemmer og en av disse skal være styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan velge inntil 2 varamedlemmer til styret. Disse bør være stedfortreder for den enkelte valgte styremedlem.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratre. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen

nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

I felles anliggender representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og to styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

8.8 Valgkomite, valg, tjenestetid og oppgaver

Sameiet skal ha en valgkomite bestående av tre personer som velges for to år. For å sikre overlapp kan medlemmer ved behov velges for ett år, slik at det ved senere valg blir ett medlem på valg det ene året og to på valg det påfølgende år. Styret skal til årsmøte foreslå

medlemmer til valgkomiteen. Valgkomite skal til årsmøte foreslå medlemmer til styret.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR UTBYGGER/SELGER I UTBYGGINGSPERIODEN.

Inntil utbyggingsprosjektet med de forskjellige byggetrinn i BYGG A, B, C og D, og iht. reguleringsplan er ferdig utbygd, er nåværende og fremtidige eiere av Sameiet Bystranda Blå i Kristiansand kommune forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers/utbyggers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la selger/utbygger

vederlagsfritt benytte deler av Sameiets innvendige og utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne vedtektsbestemmelsen punkt 12 kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger.

Sameiet kan ikke kreve fellesutgifter for seksjoner som ikke er ferdig utbygg og at det er utstedte ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Alle direkte utgifter med ubygde seksjoner dekkes av utbygger.

Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer i siste byggetrinn er overtatt.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018, med senere vedtatte forskrifter.

Kristiansand, 15.03.2023

Hjemmelshaver: Bystranda Blå AS, Org.nr 993 356 905

for Bystranda Blå AS, iht firmaattest

.....
Nina Norheim
Styrets leder

.....
Harald Vetrhus
Styremedlem

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BYSTRANDA BLÅ

(Vedtatt på stiftelsesmøte 11.11.2020, revidert 15. mars 2023)

Sameiet og eiendommen

Den enkelte seksjonseier er pliktig til å verne om sin og sameiets eiendom, både innvendig og utvendig, og etter evne, bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte.

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i sameiets boregler og følge de beslutninger som sameiets organer treffer.

Manglende vedlikehold, hærverk og forfall bidrar ikke til verdiskapning, verken økonomisk, miljømessig eller sosialt. Skader som oppstår på fellesarealer eller bygning skal omgående rapporteres til styret.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. Støy kan være sjenerende om den vedvarer over lengre tidsrom, også i perioden før kl. 23.00.

Arbeid i boligen slik som håndverksmessige arbeider, reparasjoner ved flytting og oppussing som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer og tillates på hverdager i tidsrommet kl 0700 – 2000, men ikke på søn- og helligdager.

Dugnad

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

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system. Sameiet har to avfallsstasjoner, en mellom bygg A og B og en mellom bygg C og D, og brukes i samsvar med de av kommunen fastsatte regler. Det er kun stasjon mellom bygg C og D som har container for glass.

Merknad:

- a Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Avfallsstasjonene er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.

- b Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom.

Parkering

Parkering av biler skal skje innenfor det planlagte system. En bil pr plass er utgangspunktet. Det er avtatt særskilte plasser til sykler, motorsykler og kajaker. Parkeringsplass kan ikke benyttes til oppbevaring av andre ting enn bil, motorsykel, eller sykkel så lenge dette er innenfor oppmerket felt. Sykler kan bli fjernet om de ikke settes innenfor merket område.

Det må bare parkeres på oppmerkede plasser. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare.

Utleie av parkeringsplass skjer etter regler i Sameiets vedtekter paragraf 2.3

Gjesteparkering kan kun benyttes av besøkende gjester ihht de til enhver tid gjeldende regler. Parkeringsbevis må plasseres godt synlig i bilen.

Det er ikke anledning til å vaske biler, motorsykler, sykler eller annet utstyr i parkeringsarealene.

El- bil eiere må selv sørge for godkjent opplegg for lading av egen bil i garasjen. Ladekontakt skal være koplet opp mot måler for den respektive leilighet. El-bil lading skal ikke skje fra stikkontakt i felles strømanlegg.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda eller i fellespark.

Bruk av veranda

Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektrisk grill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet.

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekkverket, men plasseres på balkonggulvet.

Vannsluk/drenering på veranda må holdes åpen og renses med jevne mellomrom. Verktøy for å løfte opp terrasseflis kan lånes i Servicesenteret.

Risting av tøy, matter og lignende fra veranda er ikke tillatt.

Snøskuffing fra veranda er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret.

Sigarettsneiper, snusposer, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaene eller på sameiets fellesareal for øvrig.

Fellesareal ved heis og korridorer

Fellesareal ved heis og korridorer skal holdes ryddig og pent. Inngangspartier og ganger i alle etasjer er fellesareal. Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander, henge opp bilder /plassere møbler eller å «privatisere» eget inngangsparti. Dørmatter skal være nøytrale.

Skilting av dører og postkasser

Hver dør og postkasse skal ha navneskilt merket med navn til beboer. Design og mal er fastsatt og skiltene bestilles hos Xpressprint i Kristian IVs gate 23. Åpningstid man-fre 08-16. Telefon 38 04 04 66. Mail post@xpressprint.no. Navneskilt til leiligheter på utleie skal til enhver tid være oppdaterte med leietakers navn.

Synlige gjenstander

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

Det er ikke anledning til å feste gjenstander på fasadevegger og ytterdør til leilighet.

Styret fastsetter regler for farge, type og størrelse på terrassemarkiser.

Bruksoverlating

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, skal styret orienteres. Det er eiers ansvar å registrere leieforholdet på Min Side i Portalen. Korttidsutleie som har karakter av hotellvirksomhet tillates ikke. Viser til vedtekter for sameiet paragraf 2.3.

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke ved hovedinnganger, i heis, trappoppganger, garasjekjeller, øvrige innvendige fellesarealer eller på steder som kan medføre at røyk trekkes inn i ventilasjonsanlegget til andre leiligheter, eller sjenerer naboer.

Adgang og låsing

Ytterdører skal holdes låst. Kun personer som skal besøke en selv skal kunne slippes inn via ringeklokke og åpningssystem. Ved bruk av garasjeport må det tilsees av ingen uvedkommende kommer seg inn under inn- og utkjøring.

Overholdelse av fastsatte boregler

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse reglene etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til sameiets styre som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lover og regler.

Den enkelte seksjonseier må vise hensyn til de øvrige seksjonseiere i sameiet og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for hvile og trygghet.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET BYSTRANDA BLÅ mandag 11.03.2024 kl. 18:00 - Scandic Bystranda.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Stig Meberg fra SBBL velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Helle Geheb velges som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Kirsten Toft, seksjon C, velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det er kun 1 stemme pr seksjon/fullmakt. Stemmesedler blir utlevert samtidig med registrering av fremmøte og innlevering av fullmakter.

Antall stemmeberettigete skal registreres, sammen med innleverte fullmakter.

Vedtak:

Det ble registrert 101 stemmeberettigete, inkludert 6 innleverte fullmakter.

Valgkomiteen ved Marit Løvland og Frank Eikeland velges som tellekorps.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Styret har invitert Servicesenteret til å være observatører på årsmøte for å få informasjon.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Regler for gjesteparkering - forslag fra Janne Næss og Vidar Otto Neset

Vi synes at reglene for bruk av gjesteparkeringsplassene bør endres fra dagens regel som er ett døgn til ny regel på to døgn. Når beboere får besøk er ofte dette i helger, høytider og ferier. Eksempelvis mener vi at gjester må kunne parkere sammenhengende fra ankomst fredag til avreise søndag. Vi mener også at dette er en så viktig sak at den faktisk bør bestemmes av alle sameiets beboere og ikke kun av styret. Denne saken ønsker vi at det skal stemmes over på årsmøtet.

Janne Næss og Vidar Otto Neset
A2.1.1.

Vedtak:

Forslag fra Janne Næss og Vidar Otto Neset ble vedtatt med 59 stemmer, 41 stemmer stemte mot og 1 blank. Gjesteparkering økes fra 1 til 2 døgn sammenhengende parkering.

4.2 gym flerbruksapperat - forslag fra Thor Mørch

Treningsrommet er begrenset til 3 personer av gangen og da tenker jeg følgende. For at dette skal være lavterskel mener jeg vi mangler noe vesentlige, et flerbruksapperat. Bildet og lenke vedlagt.

Når det er maks 3 stk er det vel ikke behov for 3 sykler?Kanskje selge 1?

Og med litt flytting av ro-benk,sykler og andre ting burde det vær plass til et slikt apparat.

Jeg brukte rommet 5-6 ganger i begynnelsen, men savnet sterkt et slikt apparat som gjør at jeg ikke har brukt rommet siste 2 år.

Jeg syntes nok utstyret som er der i dag er mer for kondisjonstrening.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med overveldende flertall på å kjøpe et flerbruks apparat og får i oppgave å innhente tilbud og beslutte innkjøp. Valg av apparat vurderes ihht plass og pris.

4.3 Nytt vedtak vedrørende endring av plen til terrasser i første etasje - forslag fra Connie Bentzrud

Bakgrunnen for forslaget:

På årsmøtet/generalforsamlingen i 2023 ble det gjort følgende vedtak om å nekte andelseiere i første etasje å erstatte plen med platting:

"Søknader om endring fra gress til terrasse avslås mot 38 stemmer. Styret følger opp klagen ifht dårlig plen i private hager med Landskapsentreprenørene."

Det som var hovedargumentet var at det da var snakk om å grave, fjerne plen for å legge platting. Argumentene mot å tillate omgjøring var blant annet at utbyggers garanti ville kunne trekkes dersom det ble gravd eller fjernet plen for å legge platting fordi det var fare for lekkasje, eller skade på membran.

Disse argumentene førte til at vedtaket ble negativt for de som ønsket å legge platting.

Samtidig ble det lovet fra utbyggers side, at det skulle gjøres befarings for å sjekke om plenene var i så dårlig forfatning slik mange av andelseierne har klaget på.

Når flere av andelseierne i første etasje ønsker å ha platting i stedet for gress, er det fordi solforhold gjør at plenene ikke holder mål.

Resultatet er at store deler av plenen blir nærmest ubrukelig ettersom gresset erstattes av mose, at det blir gjørmete og det tiltrekkes seg dermed både fluer og mygg.

Etter en befaring med Landskapsentreprenørene og styremedlemmene Anne Berit Thorsen og Jan Olav Sørensen i fjor vår/sommer, kom det tydelig fram at dersom eksisterende plen ble erstattet med ny plen, ville samme problem oppstå etter kort fordi solforholdene rett og slett ikke er gode nok. Problemet er felles for veldig mange av andelseierne i første etasje, både på grunn av solforhold, men også fordi hekkene skygger og gjør at plen ikke er egnet.

Styret skal ha mottatt en tilsvarende skriftlig uttalelse fra Landskapsentreprenørene nå for kort tid siden.

Slik forholdene er i dag, er det rimelig vanskelig å bruke det som i praksis er halvdelen av det uteområde man faktisk eier. Man kan jo tenke seg oppover i etasjene hvis halve terrassen man eier ikke kunne brukes fordi den var full av gjørme, mygg og fluer, og at man i tillegg måtte sørge for å flytte alle utemøbler fra halve terrassen en gang i uka fordi plenen skal klippes. Men, ettersom det ikke er satt en fast dag for klipping, og det på forespørsel heller ikke har vært mulig å få, må man i praksis enten fjerne møbler/krukker hver dag, eller godta at plenen ikke blir klippet i det hele tatt. Underforstått betyr det at man egentlig ikke burde ha krukker eller møbler deler av eget eid uteområde i det hele tatt.

Jeg skjønner at dette er og har vært en vanskelig sak for styret, ettersom man har hatt en trussel om å trekke garantier fra utbyggers side dersom det gjøres noen form for endring fra gress til terrasse. Det er selvfølgelig en forutsetning at garantien opprettholdes, det er ingen som ønsker å påføre sameiet store kostnader hvis det skulle oppstå en lekkasje. Men med retningslinjene som er skissert i forslaget, kan jeg ikke se at det skal være mulig å trekke en slik garanti, da må det i tilfelle dokumenteres grundig fra utbyggers side at mulighetene for endring slik det ligger i forslaget, skulle medføre en slik fare.

Vedtak:

Forslag fra Connie Bentzrud ble vedtatt med overveldende flertall og styret får i oppgave å utarbeide retningslinjer for etablering av platting og beskrivelse av ansvarsforholdet ifht dokumentasjonskrav.

Følgende ble vedtatt:

Søknader om endring fra gress til platting kan godkjennes etter søknad til sameiets styre under følgende forutsetninger:

1. Platting skal legges flytende, slik at den kan fjernes, tilbakeføres til gress
2. Det skal ikke graves eller fjernes gress eller jord når slik platting legges. Det skal kun legges ugressduk under ny platting.
3. Materialene skal være samme slag av som de allerede eksisterende plattingene, spesifikasjonene kan ikke fravikes.
4. Platting skal legges av et registrert firma eller godkjent byggmester.
5. Dersom forslaget vedtas, skal søknadene om omgjøring fra gress til platting, behandles av styret uten opphold, og senest innen en måned etter mottatt søknad.

Styret får i oppgave å utarbeide retningslinjer for etablering av platting og beskrivelse av ansvarsforholdet ifht dokumentasjonskrav.

Styret får fullmakt til å endre husordensreglene med: "Det er den enkelte beboer som har vedlikeholdsansvaret på de nye plattingene som legges".

5. Saker fra styret

Styret har ingen egne saker til dette årsmøtet.

Vedtak:

Ingen saker fra styret

6. Styrehonorar

Styrehonorar for 2023 foreslås økt til kr. 450.000,- hvilket tilsier kr 1.822,- pr seksjon (247 seksjoner).

Et vanlig styrehonorar i et sameiet/borettslag er estimert til ca kr 1200-2500 pr seksjon i sameiet. SØBO antyder mellom 1500-2000 pr seksjon.

Ved undersøkelse har Styret fått opplyst at andre nyopprettede Sameier i Kristiansand ligger mellom 2150-2500 pr seksjon.

Bystranda Blå er det største sameiet i Kristiansand.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 450.000 Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Nina Norheim ble i 2023 valg som styreleder i 2 år, og har 1 år igjen av sin valgperiode.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Nina Norheim har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styret består av 7 medlemmer inkludert styreleder.

Nina Norheim, Trond Blattmann, Anne Berit Thorsen og Leif Arild Jakobsen har 1 år igjen

av sin valgperiode. Det skal da velges 3 medlemmer for neste 2 års periode.

Se vedlagte innstilling fra valgkomiteen.

Vedtak:

Valgkomiteens forslag vedtas med følgende styremedlemmer:

Nina Norheim, Styreleder - har 1 år igjen av sin valgperiode

Laif Arild Jakobsen, styremedlem, har 1 år igjen av sin valgperiode

Anne Berit Thorsen, styremedlem, har 1 år igjen av sin valgperiode

Trond Blattmann, styremedlem, har 1 år igjen av sin valgperiode

Helle Geheb, styremedlem - valgt for 2 nye år

Harald Vetarhus, - valgt for 2 nye år

Øyvind Karlsen, - valgt for 2 år

Valgkomiteens forslag til styre vedtatt.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det ble i 2023 besluttet å ha kun 1 varamedlem som kan tre inn i styret hvis et av styremedlemmene trekker seg fra styret.

Hans Peter Ackermann ble valgt som vara som skal tre inn i styret hvis et medlem trekker seg.

Vedtak:

Det velges ikke varamedlem.

7.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen foreslår at ny valgkomite velges på årsmøtet.

Vedtak:

Årets valgkomitee fortsetter med Odd Nordmo og Marit Løvland. I tillegg trer avtroppende styremedlem Jan Olaf Sørensen inn som nytt medlem av valgkomiteen.

Styrets årsmelding for SAMEIET BYSTRANDA BLÅ 2023

SAMEIET BYSTRANDA BLÅ ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Nina Norheim, Batterigata 1

Styremedlem, Anne Berit Thorsen, Batterigata 12

Styremedlem, Jan Olaf Sørensen, Tangen 94

Styremedlem, Harald Vetthus, Batterigata 14, 4. Etg.

Styremedlem, Leif Arild Wang Jakobsen, Batterigata 14

Styremedlem, Trond Henry Blattmann, Verven 1

Styremedlem, Helle Geheb, Verven 3

Varamedlem, Hans Peter Ackermann, Verven 1

Styrets arbeid i 2023

1. Styrets arbeid

Det er gjennomført 12 ordinære styremøter i 2023, samt 1 ekstraordinært styremøte. I tillegg til disse har det vært tett dialog og mange uformelle diskusjoner og møter mellom styremedlemmene ifht ordinær drift av sameiet. Det har vært et arbeidskrevende år med mange forhold å avklare.

2. Styrefellesskapet på Tangen – samordning av driftsavtaler

Styreleder Nina Norheim har sammen med styremedlem Harald Vetthus deltatt på flere møter i Styrefellesskapet på Tangen. Formålet her er å jobbe for felles interesser overfor kommunen og å samkjøre ulike leverandøravtaler. Fokus i 2023 har vært sikkerhet for beboere rundt avvikling av Palmesus, samt inngåelse av ny felles avtale med Telia angående TV og internett.

3. Kontakt mellom Sameiet og Byggherre/Entreprenør

Representanter for styret har hatt flere oppfølgingsmøter med Byggherre/Entreprenør. Forhold som har vært diskutert er større eller mindre reklamasjoner, sykkelstativer og utomhusplan.

4. Sikkerhet i Sameiet

Styrets engasjement av styremedlem Jan Olaf Sørensen har vært videreført i 2023 og vil videreføres i 2024. Sørensen utfører tilnærmet daglige sikkerhetsrunder og kontroller av inngangsdører, trappeløp, garasje og garasjeport. Styret vurderer avtalen som særdeles nyttig ifht sikkerhet og tilgang til byggene. Sørensen har ved flere anledninger bortvist uvedkommende både fra garasje og felles trappeløp/ganger.

5. Servicesenteret

Avtalen om drift av Servicesenteret er blitt reforhandlet og forlenget med ytterligere 2 år med nåværende driver, dvs ut 2025. Styret har tett dialog med Siri og Sissel både ifht deres leveranser og de ulike tilbud de har til Sameiet og dets beboere. I tillegg til selve driften, arrangerer de fellesmiddager og ulike sosiale sammenkomster for oss som bor her. Styret er særdeles fornøyd med den serviceen de leverer og jobben de gjør.

6. Sykkelstativer

Etter flere diskusjoner har styret og utbygger kommet til enighet om kompensasjon for manglende sykkelstativer. Sameiet overtar vederlagsfritt en usolgt seksjon i kjeller samt en usolgt parkeringsplass. Seksjonen vil blant annet bli benyttet til sykkelparkering og vaktmesterbod. Parkeringsplassen vurderer vi å benytte til utleie for motorsykkelplass. Flere varianter av sykkelstativer har blitt vurdert. Styret vurderer alternative muligheter både ifht stødig parkering låsing. Behovet for sykkelstativ vurderes mot montering av låsbare dører til sykkelrom. Ferdigstilling forventes i løpet av våren 2024.

7. Drivhus

De siste 2 drivhusene ble satt opp før sommeren 2023. Alle 4 drivhus organiseres og stelles av "Drivhusgjengen" som mange beboere er delaktig i. Dette er med på å skape et godt samhold i Sameiet og et fint utemiljø til glede for alle. Alle som bor på Bystranda Blå er velkommen i drivhusgjengen.

8. Skilting av ringeklokker

Styret har brukt mye tid på å finne en god og fornuftig løsning for navnemerking knyttet til ringeklokkene. Det vanskelige har vært å finne en løsning som er lett å vedlikeholde for å bevare et fint uttrykk. Siden Bystranda Blå er et stort Sameie er det stadig noen som flytter ut og noen nye som flytter inn. Vi håper at den løsningen vi har landet på vil fungere.

9. Vask av vinduer og fasader.

Det viste seg å være vanskelig å finne en god og enkel løsning for tilbud om vask av vinduer utvendig våren 2023, både ifht det administrative og den økonomisk fordelingen av utgiftene. Det var få som benyttet seg av den ordningen som ble etablert. Iom at kosten skal gå til beboer som bestiller, er det ikke så mange leverandører som ønsker å tilby dette i en samordnet løsning. Styret vil evaluere ordningen vi hadde i 2023 før noe lignende tilbys i 2024.

10. Forsikringssak - skade på utvendig kledning.

Vi har hatt 1 forsikringssak i 2023 som gjaldt reprasjon av ødelagt kledning over inngang A1. Skaden antar vi er kommet fra en flyttebil uten at dette er fastslått.

11. Drift av ladeskinne

Det er inngått ny avtale om drift av ladeskinnen i parkeringskjeller. Nytt system skal tillate lading til spotpris for den enkelte beboer.

12. Merking av sykler

For å få kontroll på eierskap av sykler i parkeringskjeller og på uteområder har styret innført ordning med merking av sykler.

13. Påbud om brannøvelse

Brannøvelse har blitt gjennomført.

14. Dialog mellom Styret og beboere.

Styret har sendt ut 4 utgaver av Informasjonsskrivet "Bystrandanytt" i tillegg til mange eposter med ulik informasjon. I tillegg behandler styret mange individuelle henvendelser fra beboere ifht problemer rundt korttidsutleie som påvirker bomiljøet, nøkler/nøkkelbrikker, naboklager, søknader om markiser, meldinger om feil/mangler/reklamasjoner mm.

15. Økonomiske forhold

Styret opplever at Sameiet har god økonomi. Det er avsatt penger på høyrentekonto. God

økonomi gir oss spillerom ifht nødvendige innkjøp som trengs i et nytt sameie. Pga god økonomi har vi unngått å sette opp fellesutgiftene tross høyere kommunale avgifter og utgifter til drift av Sameiet.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 269 SAMEIET BYSTRANDA BLi

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		9 956 760	8 691 700	9 956 760	9 585 560
Innbetalt kabel TV/Internett		1 075 316	933 976	1 040 000	950 000
Inntekt garasjer		321 553	299 200	313 800	324 000
Andre leieinntekter		31 542	2 250	0	31 000
Oppvarming		1 670 574	1 716 876	2 250 000	1 600 000
Andre driftsinntekter	1	360 729	267 786	250 000	280 000
Sum inntekter		13 416 474	11 911 788	13 810 560	12 770 560
Drifts kostnader					
Revisjonshonorar		12 500	12 500	13 200	13 200
Styrehonorar		225 000	175 000	175 000	450 000
Forretningsfjrrerhonorar		241 720	236 438	236 000	240 000
R ³ dgivningstjenester		36 996	0	30 000	20 000
Vaktmestertjenester		528 386	558 476	450 000	575 000
Ljnn	2	0	45 654	112 000	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	2	32 290	31 112	40 467	65 142
Vedlikehold/serviceavtaler	3	1 726 450	1 366 114	2 413 093	2 215 218
Kabel-tv/Internett		1 163 566	965 087	1 040 000	950 000
Forsikring		620 303	577 021	600 000	650 000
Kommunale avgifter		2 179 852	1 900 791	2 550 000	2 500 000
Strøm		847 278	853 576	900 000	850 000
Oppvarming	4	2 018 787	2 196 897	2 800 000	2 000 000
Andre leiekostnader		0	3 454	0	0
Renhold, fellesareal		155 101	0	40 000	218 000
Verktjy, driftsmatriell, inventar		18 547	90 874	0	30 000
Kontorrekvisita, trykksaker		121	1 285	0	0
Telefon og porto		855	691	2 500	2 500
Andre driftsutgifter	5	2 474 463	2 416 272	2 410 800	2 070 000
Sum driftskostnader		12 282 215	11 431 242	13 813 060	12 849 060
Driftsresultat		1 134 259	480 546	-2 500	-78 500
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		20 770	3 026	2 500	78 500
Rentekostnad		515	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		20 255	3 026	2 500	78 500
i rsresultat	6	1 154 514	483 572	0	0
Disponering av resultat					
Overfrjring til opptjent egenkapital	7	-1 154 514	-483 572	0	0
Sum disponering av resultat		-1 154 514	-483 572	0	0

Balanserapport klient 269 SAMEIET BYSTRANDA BLi

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		273 323	414 651
Andre fordringer		769 200	504 603
Opptjente renter		12 468	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ² ende p ³ driftskonto		3 287 094	2 893 879
Sum omløpsmidler	6	4 342 085	3 813 133
SUM EIENDELER		4 342 085	3 813 133

Balanserapport klient 269 SAMEIET BYSTRANDA BLi

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 854 003	1 854 003
i rets resultat		1 154 514	0
Sum egenkapital	7	3 008 517	1 854 003
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		109 004	144 051
Gjeld til forretningsfjrer		0	10 505
Leverandrgjeld		1 218 279	1 392 336
Skyldig off. myndigheter		0	1 512
P ³ lqpt lqnn, honorarer og feriepenger		0	10 725
Annen kortsiktig gjeld		6 285	400 000
Sum kortsiktig gjeld	6	1 333 568	1 959 130
Sum gjeld		1 333 568	1 959 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 342 085	3 813 133

Sted: _____, dato: _____

Nina Norheim
Styreleder

Jan Olaf Sgrensen
Styremedlem

Harald Vetthus
Styremedlem

Helle Geheb
Styremedlem

Trond Henry Blattmann
Styremedlem

Anne Berit Thorsen
Styremedlem

Leif Arild Wang Jakobsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

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 tilstede. 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.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre inntekter består av:

Ladestrom til El-kjøretøy kr 360 729

Note 2 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Lønninger	0	39 942
5150 OPPJENTE FERIEPENSJONER	0	5 712
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	31 725	30 307
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENSJONER	0	805
5990 ANDRE SOSIALE KOSTNADER	565	0
Sum	32 290	76 766

Sameiet har gjennomført rettsrett hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årverk.

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

Det er kjøpt inn tjenester for kr 125 000 inkludert mva fra ett selskap som eies av et styremedlem.

Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	91 416	22 574
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	52 590	33 454
6602 VEDLIKEHOLD DIVERSE	2 625	0
6603 VEDLIKEHOLD VVS	162 736	166 720
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	21 916	139 489
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	322 258	274 275
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	305 480	148 677
6614 EGENANDEL SKADER	10 000	10 000
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	102 419	8 338
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	215 815	202 713
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	373 005	357 288
6630 BRØD YTING	23 790	2 588
6647 LADEANLEGG EL-KJØRETØY	42 400	0
Sum	1 726 450	1 366 114

Note 4 - Oppvarming

Oppvarmingskostnad som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning som er foretatt. Forbruk som ikke er avregnet er varmetap, samt oppvarmingskostnad til fellesareal.

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	2 380 800	2 380 800
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	5 729	0
7720 GENERALFORSAMLING	20 684	12 625
7770 BANKOMKOSTNINGER	10 896	10 184
7790 ANDRE KOSTNADER	56 355	12 663
Sum	2 474 463	2 416 272

Konto 6390 er kostnader til Bystranda BPS Servicecenter

Note 6 - Disponible midler

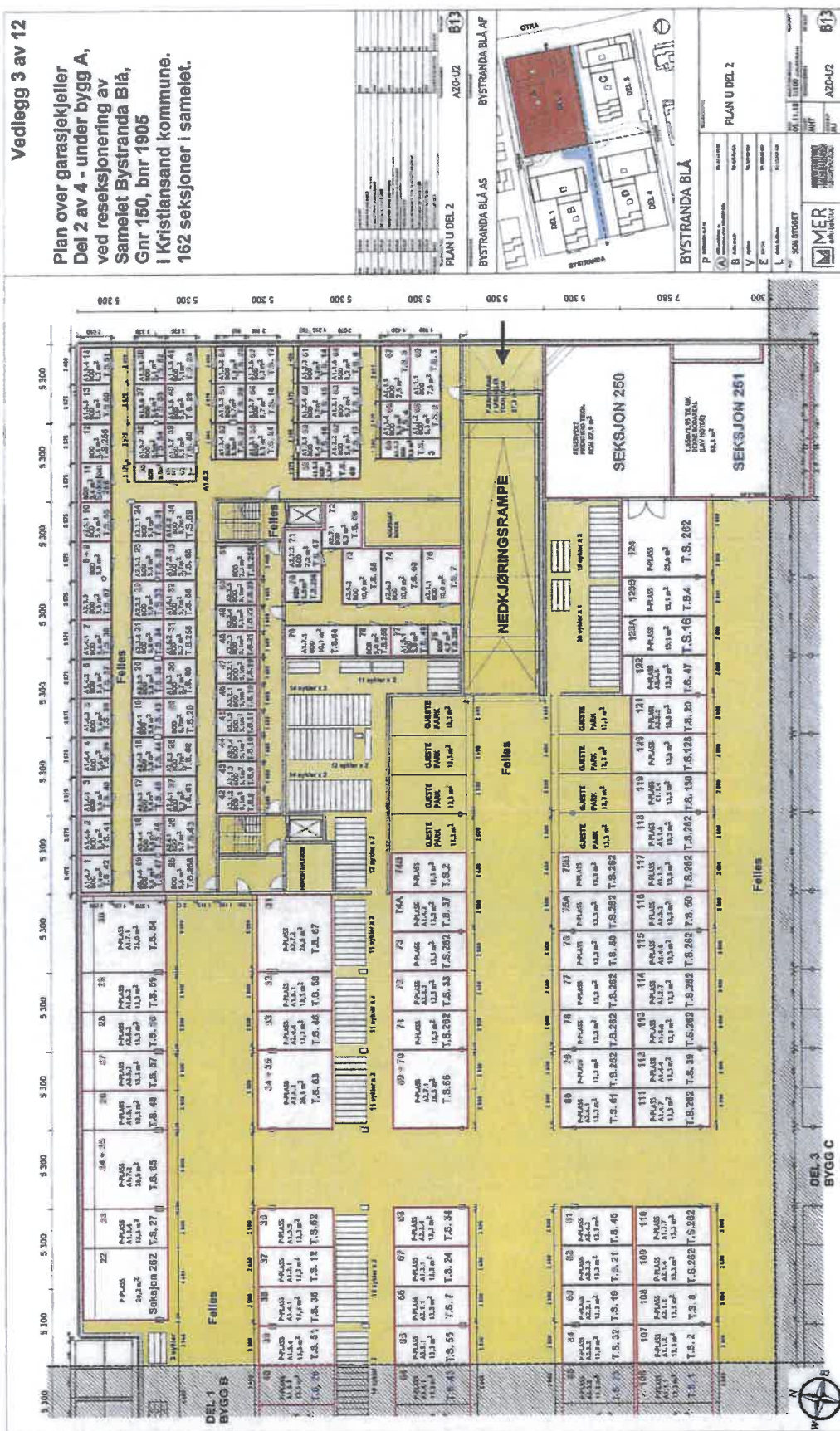
	2023	2022
A. Disponible midler IB	1 854 003	1 370 431
i rets resultat	1 154 514	483 572
B. i rets endringer i disponible midler	1 154 514	483 572
C. Disponible midler UB	3 008 517	1 854 003
Omløpsmidler	4 342 085	3 813 133
- Kortsiktig gjeld	1 333 568	1 959 130
Disponible midler 31.12	3 008 517	1 854 003

Note 7 - Egenkapital

	2023	2022
Annen egenkapital 01.01	1 854 003	1 370 431
i rets resultat	1 154 514	483 572
Sum egenkapital 31.12	3 008 517	1 854 003

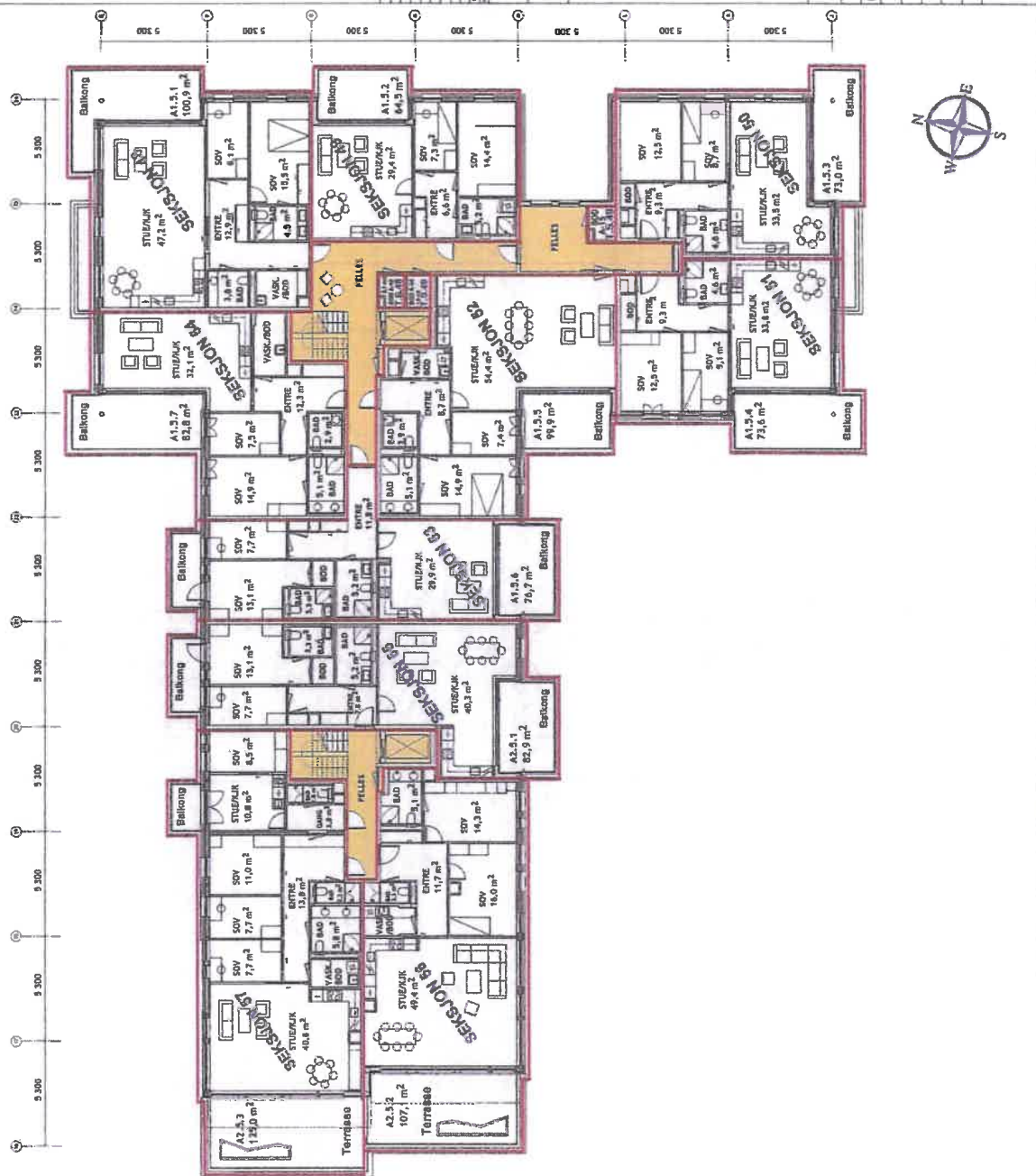
Vedlegg 3 av 12

**Plan over garasjekjeller
Del 2 av 4 - under bygg A,
ved reseksjonering av
Samelet Bystranda Blå,
Gnr 150, bnr 1905
i Kristiansand kommune.
162 seksjoner i samelet.**



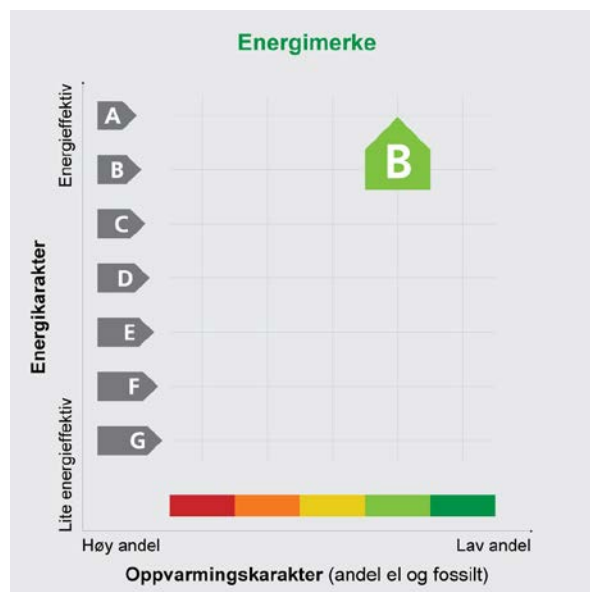
Vedlegg 6 av 12

Plan over 5. etasje - Bygg A,
ved reseksjonering av
Samelet Bystranda Blå,
Gnr 150, bnr 1905
i Kristiansand kommune.
162 seksjoner i samelet.



Adresse	Verven 1
Postnr	4608
Sted	KRISTIANSAND S
Leilighetsnr.	
Gnr.	150
Bnr.	1905
Seksjonsnr.	48
Festenr.	
Bygn. nr.	300747057
Bolignr.	H0501
Merkenr.	A2021-1309242
Dato	08.09.2021

Innmeldt av SWECO Norge AS v/ Håkon Skogheim



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

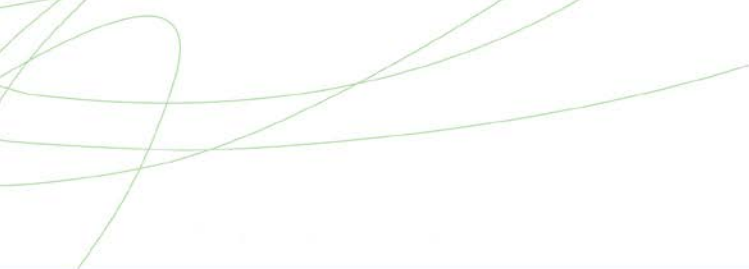
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

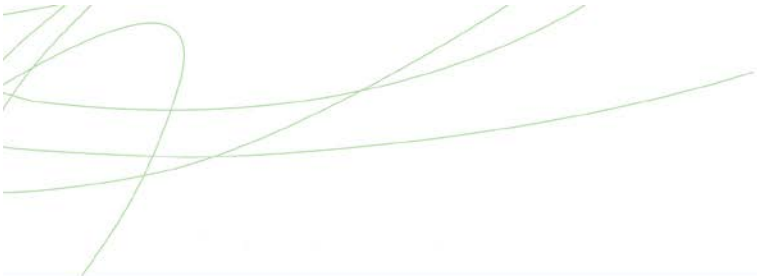
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2021

BRA: 101,0

Dato for lekkasjetallmåling: 08.04.2021

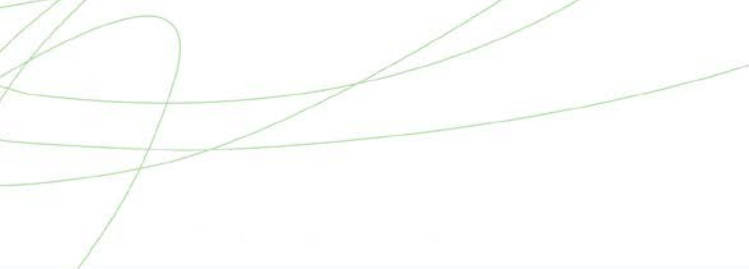
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Verven 1	Gnr: 150
Postnr/Sted: 4608 KRISTIANSAND S	Bnr: 1905
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 48
Bolignr: H0501	Festenr:
Dato: 08.09.2021 13:11:45	Bygnnr: 300747057
Energimerkenummer: A2021-1309242	
Ansvarlig for energiattesten: BYSTRANDA BLÅ AS	
Energimerking er utført av: SWECO Norge AS v/ Håkon Skogheim	

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikelEnhetsId	486520566
ByggId	6279694652
BruksenhetsId	6280353227
AdressId	6280264784
VegAdressId	360529909
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	4204
Gnr.	150
Bnr.	1824
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Verven 1
Postnummer	4608
Poststed	KRISTIANSAND S
Bygningsnr.	300747057
Bolignr.	H0501
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	01.09.2021
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	47 m ²
Areal tak	76 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	25 m ²
Oppvarmet BRA	101 m ²
Totalt BRA	101 m ²
Oppvarmet luftvolum	303 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	157,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,54 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	08.04.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,40 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
-----------------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,22
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,780
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Kristiansand (Kjevik) (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.9.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Håkon Skogheim

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	27,5
Ventilasjonsvarme	4,4
Varmtvann	29,8
Vifter	5,1
Pumper	0,8
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	96,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10433 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	103,40 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6923 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,47 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9431 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4665 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5768 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10433 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	33,2 %
--------------------------------------	--------



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 600**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 100**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 16 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

BUDSKJEMA



Eiendom:

Verven 1, 4608 KRISTIANSAND S

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

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

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.



SØRMEGLEREN