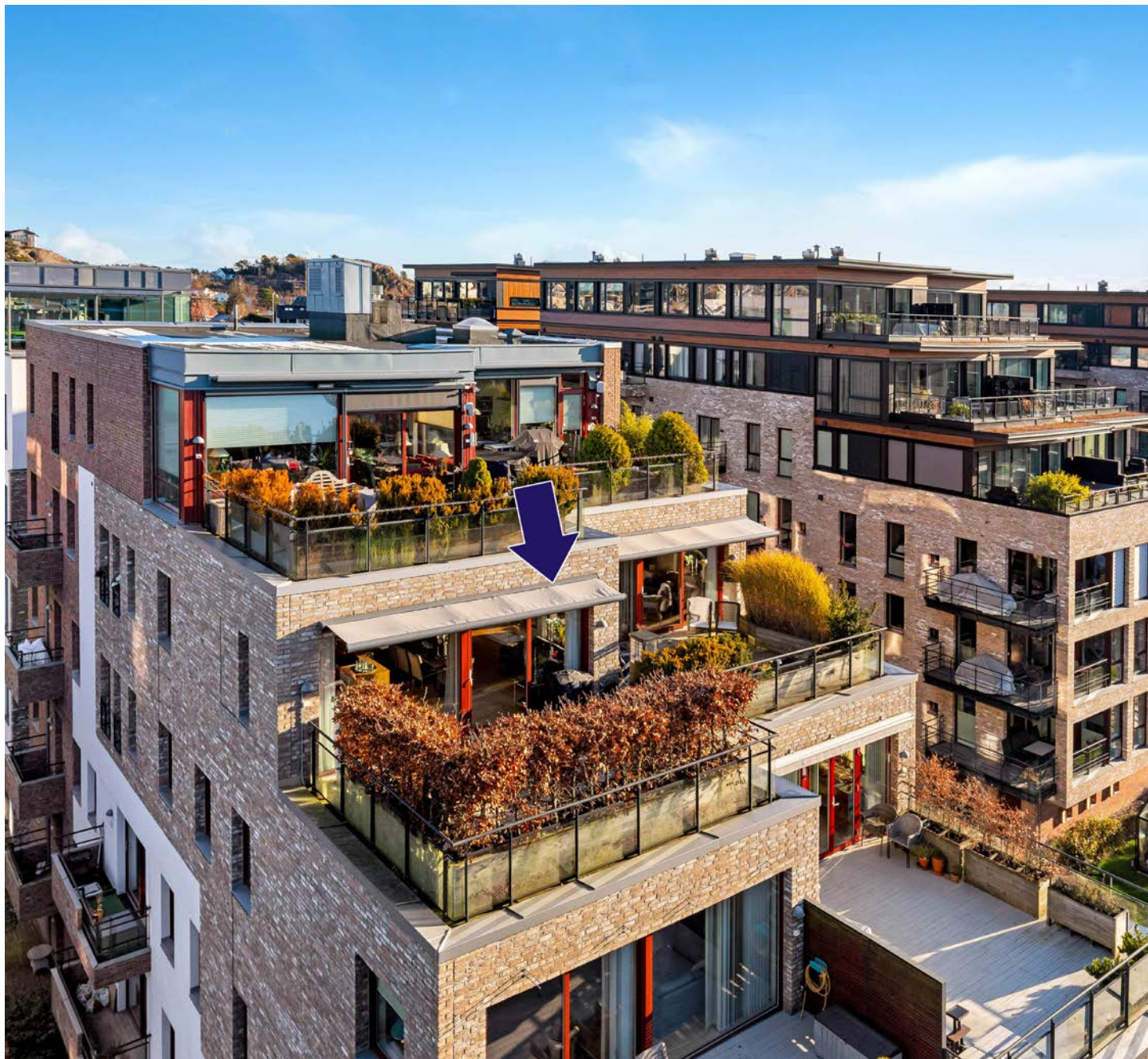


# Verven 4

Bystranda/ Tangen



Prisantydning: **kr 12 750 000,-**



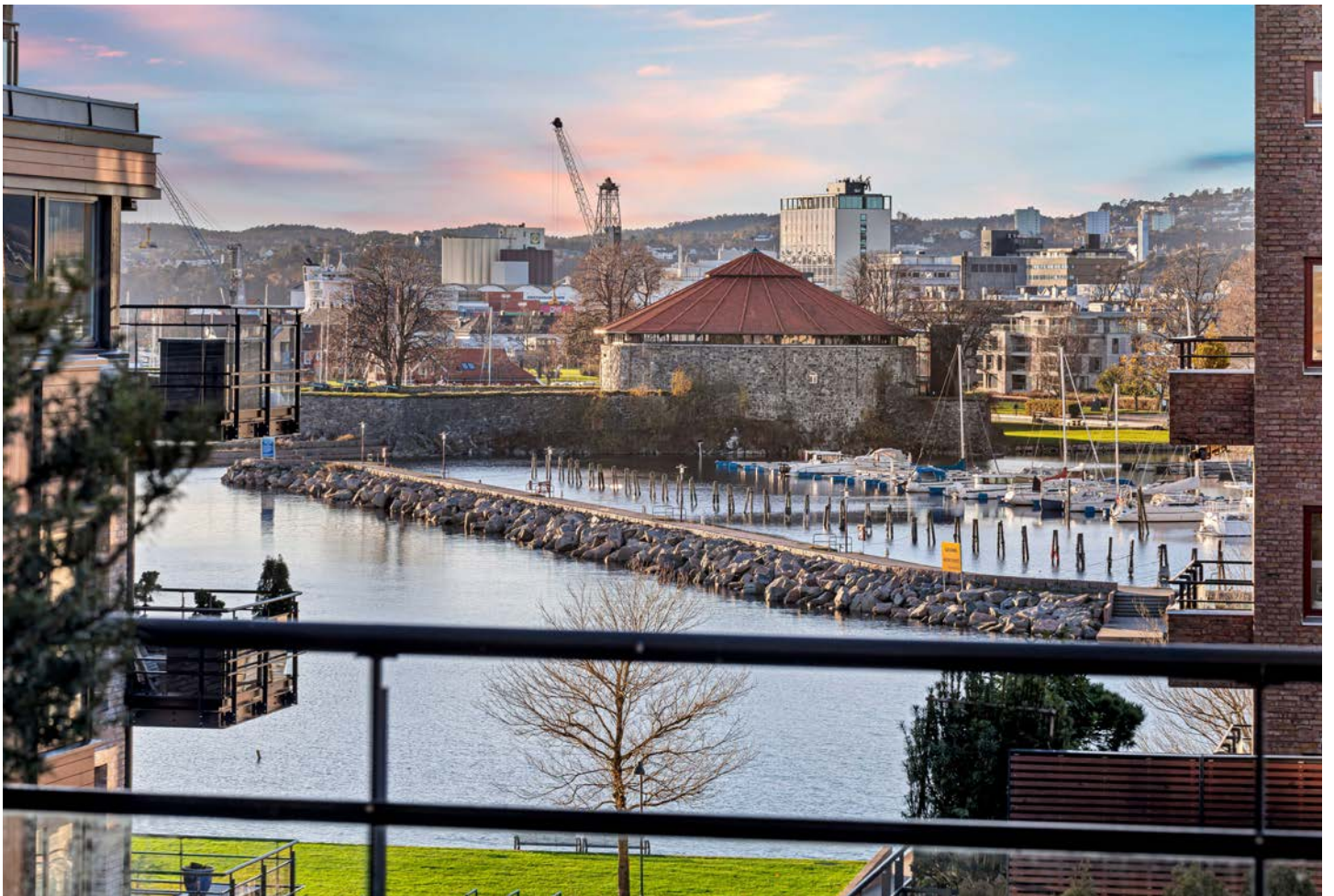
**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



Det er adgang til terrassen gjennom to skyvedører, en fra stuen og en fra kjøkkenet.



Nydelig utsikt fra terrassen og leiligheten.

# Romslig 4-roms leilighet med nydelig utsikt og stor, solrik terrasse (ca 61 kvm). Inkl. 2 p-plasser og 4 boder i kjeller

## OMRÅDE

**Bystranda/ Tangen**

## ADRESSE

**Verven 4, 4608 KRISTIANSAND S**

## Prisantydning

**kr 12 750 000,-**

Omkostninger: **kr 329 650,-**

Totalpris: **kr 13 079 650,-**

Formuesverdi: **kr 1 417 385,-**

Eiendomskatt: **kr 11 963,-**

Fellesutgifter: **kr 5 486,-**

---

BRA-i: 137 m<sup>2</sup>

BRA-e: 12 m<sup>2</sup>

BRA Total: 149 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2013

Soverom: 3

Rom: 4

Etasje: 5

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 3500.7 m<sup>2</sup>



## Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

**464 73 135**

**[johan.elieson@sormegleren.no](mailto:johan.elieson@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand**

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

## VERVEN 4

### OM BOLIGEN

#### Eiendommens betegnelse

Gnr. 150, bnr. 2015, snr. 59

Gnr. 150, bnr. 1880, ideell andel 4587/388000, sameietype: realsameie  
i Kristiansand kommune.

#### Areal

BRA - i: 137 m<sup>2</sup>

BRA - e: 12 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 149 m<sup>2</sup>

TBA: 61 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 12 m<sup>2</sup> Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4.

5. etasje

BRA-i: 137 m<sup>2</sup> Entré/Gang, Bad , Soverom , Bad 2, Soverom 2, Bod , Stue , Soverom 3, Kjøkken/ spisestue.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

61 m<sup>2</sup>

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 boenheden.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheden 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

Lovlighet: Byggetegninger

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

Kommentar: Diverse dører er tettet/blendet.

#### Tomtetype

Eiet

#### Tomtestørrelse

3500.7 m<sup>2</sup>

#### 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 Sørmeglern og det vil være skiltet ved fellesvisning.

## **Bygningssakkyndig**

Roy Gundersen

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Overflater av teglstein. 2 lags glass vinduer. Vindusomramming av tre. Vinduer er malte på utsiden og innsiden. 2 lags glass i skyvedør til terrassen. Døromramming av tre.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Under følger en kort oppsummering av selgers egenerklæringsskjema. For fullstendige opplysninger vises det til vedlagte egenerklæring.

Ingen merknader.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

## **Standard**

Velkommen til visning av Verven 4!

Leiligheten ligger på Bystranda som er et av de mest attraktive boligområdene i Kristiansand.

I byggets 5 etasje finner vi leiligheten. En flott leilighet med god planløsning, flott utsikt og stor solrik terrasse på ca. 61 kvm. I forbindelse med terrassen er det installert to stk. fjernstyrte markiser, som dekker nesten hele terrassen

Leiligheten inneholder følgende: Gang, romslig stue og kjøkken, tre soverom, to badrom og en innvendig bod.

I byggets kjeller er det tilhørende to parkeringsplass og fire boder.

Med heisadkomst fra fellesareal kommer man inn i en hyggelig gang/entré. Her er det parkett på gulv og god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i garderobeløsninger.

Videre inn i stuen. Et stort godt rom med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Her er det parkett på gulv og malte vegger. I stuen er det god plass til sofagruppe, spisegruppe mm. og rommet er naturlig inndelt i soner. Fra rommet, enten stuedelen eller kjøkkendelen er det utgang via skyvedører til den romslige terrassen. På terrassen er det god plass til flere sittegrupper, flott belysning, to markiser, nydelig utsikt mot byen/ festningen, samt gode solforhold.

Kjøkken/ spisestue er praktisk plassert i like ved stuen. I overgangen mellom kjøkken og stuen er det god plass til spisebord. Her er det godt med skap- og benk plass. Kjøkkenet inneholder integrerte hvitevarer og alt ligger til rette for god matlaging.

Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til stor seng med tilhørende møblement og godt med skapplass i nyere garderobeløsning. Hovedsoverommet ligger tilknyttet et av badrommene. Sov II og III passer utmerket som gjesterom, barnerom eller kontor.

I leiligheten i er det to badrom.

Begge badrommene er av god størrelse. Et av badene er tilknyttet hovedsoverom, mens det andre tilknyttet gangen har en praktisk vaskeromsløsning. Ellers inneholder begge badrommene servant med oppbevaring, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Fra et av soverommene er det videre inngang til bod. Det medfølger fire boder i kjeller, samt to p.plasser.

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 Roy Gundersen den 27.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 25.11.2024. 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:  
Leiligheten ligger i et leilighetsbygg som er ferdigstilt i 2012.  
Leiligheten fremstår ut fra alder i normal god teknisk stand.  
For øvrig må hele rapporten leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:  
Ingen avvik.

### **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.  
Liftgardinger kjøkken og stue medfølger ikke.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, frysenskap/-boks, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

### **Parkering**

Det medfølger to parkeringsplasser i garasjekjeller med en stk. felles ladekontakt. Parkeringsplassene er gunstig plassert vedsiden av hverandre, like med døren til oppgangen. Mulighet for kjøp av en tredje parkeringsplass og to boder, der den ene er i 1. etg.

### **Forsikringsselskap**

Storebrand Forsikring AS

### **Polisnummer**

6635759

### **Diverse**

- Felles arbeidsrom for beboerne i sameiet.
- Felles sykkelbod
- Dørcalling med kamera og automatisk døråpner.
- Heis med direkte adkomst til parkeringskjeller.
- Vaktmester og renhold av fellesareal er inkludert i månedlige felleskostnader.
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning
- Felles dugnad arrangeres i løpet av våren.
- Felles takterrasse, med felles urtebed.

Postkasse og inngangsdør skal følge en felles standard. Ved skifte av skilt må man rette en forespørsel til forretningsfører og nytt skilt vil bli bestilt for eiers regning

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt i soverom og bod.

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

### **Energikarakter**

C

### **Energifarge**

Grønn

---

## ØKONOMI

### Eiendomsskatt

Kr 11 963

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt faktureres direkte til eier av seksjonen.

### Formuesverdi primær

Kr 1 417 385

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 386 061

### Formuesverdi sekundær år

2022

### 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

139/7760

### Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader (kr 4809,-); renhold fellesareal, oppvarming, strøm, kommunale avgifter, forsikring, vedlikehold/serviceavtaler, vaktmester, styre-/forretningsfører honorar, 2 parkeringsplasser (kr 250,-), Telia (kr 319,-), Mårelavtale fjernvarme 7 Techem (kr 108,-). Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 486

### Andel fellesformue

Kr 6 008

### Andel fellesformue dato

21.11.2024

## SAMEIET

### Sameienavn

Bystranda Terrasse boligsameie

### Organisasjonsnummer

911931946

**Om sameiet**

Eierseksjonssameiets navn er BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE.

Sameiet har forretningskontor i Kristiansand kommune. Sameiet består av 102 boligseksjoner og har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, Skansen 3,5,7,9/ Verven 4 og 8.

**Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

**Dyrehold**

Hver eier er ansvarlig for å holde orden / rent i forbindelse med husdyrhold. Dyrene må kun ferdes løse innenfor leilighetens areal.

**FORRETNINGSFØRER****Forretningsfører**

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

**Eierskiftegebyr**

Kr 6570

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4204/150/2015/59:

28.02.2012 - Dokumentnr: 168392 - Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:2015

Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.2013 - Dokumentnr: 92619 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 59

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 139/7760

28.02.2012 - Dokumentnr: 168392 - Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:2015

Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.2013 - Dokumentnr: 92619 - Seksjonering

---



Opprettet seksjoner:  
Snr: 59  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 139/7760

4204/150/1880:  
28.02.2012 - Dokumentnr: 168392 - Bestemmelse om gjerde  
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune  
Org.nr: 820 852 982  
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:2015  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.2013 - Dokumentnr: 92619 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 59  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 139/7760

28.02.2012 - Dokumentnr: 168392 - Bestemmelse om gjerde  
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune  
Org.nr: 820 852 982  
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:2015  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.2013 - Dokumentnr: 92619 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 59  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 139/7760

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 26.05.2014. Ferdigattesten gjelder for tiltaket (Hus A, B, C, D OG E). At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

26.05.2014.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 891, reguleringsplan for Tangen i Kr.sand, reguleringsbestemmelser - datert 10.10.2003, samt bebyggelsesplan for Tangen, B2-3, B2-4, og B2-5, plan nr. 891C, bestemmelser datert 07.07.07. 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**

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

#### **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 12 750 000

**Totalpris**

Kr 13 079 650

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

12 750 000,00 (Prisantydning)

## Omkostninger

318 750,00 (Dokumentavgift)  
9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))  
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
319 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
329 650,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
13 069 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
13 079 650,00 (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. Sørmeglere 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 [sormeglere.no/personvern](http://sormeglere.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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](http://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.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 1,20 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 192 140,00,- 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**

Pål Norheim

Anne Grete Dybvig Norheim

---

**Oppdragsansvarlig**

Johan Rogge Elieson  
Eiendomsmegler  
johan.elieson@sormegleren.no  
Tlf: 464 73 135

**Ansvarlig megler**

Johan Rogge Elieson  
Eiendomsmegler  
johan.elieson@sormegleren.no  
Tlf: 464 73 135

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10  
4611 KRISTIANSAND S  
Tlf: 380 22 222  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

08.01.2025

---



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



Sørmegleren v/ Johan R. Elieson har gleden av å ønske velkommen til visning av Verven 4!



Videre inn i stuen. Et stort godt rom med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp



I stuen er det god plass til sofagruppe, spisegruppe mm. og rommet er naturlig inndelt i soner





Kjøkkenet er praktisk plassert like ved stuen. I overgangen mellom kjøkken og stuen er det god plass til spisebord



Kjøkkenet inneholder integrerte hvitevarer og alt ligger til rette for god matlaging





Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til stor seng med tilhørende møblement og godt med skapplass i nyere garderobeløsning



Sov II og III passer utmerket som gjesterom, barnerom eller kontor.



Sov III. Fra dette soverommet er det videre inngang til bod



I leiligheten i er det to baderom. Begge baderommene er av god størrelse



Baderom II. Dette som er tilknyttet gangen har en praktisk vaskerømsløsning



Med heisadkomst fra fellesareal kommer man inn i en hyggelig gang/entré. Her er det parkett på gulv og god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i garderobeløsninger.





Leiligheten ligger på Bystranda som er et av de mest attraktive boligområdene i Kristiansand.



På terrassen er det god plass til flere sittegrupper, flott belysning, to markiser, nydelig utsikt mot byen/ festningen, samt gode solforhold.



Stemningsbilde- selger





I byggets kjeller er det tilhørende to parkeringsplasser og fire boder.



To av bodene er tilknyttet p-plassene (til høyre i bilde). De to grå dørene er de to øvrige bodene. Grønn dør i midten er oppgang til leilighetene.



Nærområde



Nærområde



Nærområde

# Nabolagsprofil

Verven 4 - 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	
2 km	
Kongshavn brygge	19 min
Linje 91	
14 km	
Kristiansand Kjevik	21 min

## 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.)	28 min
191 elever, 10 klasser	
2 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	6 min
423 elever, 30 klasser	
2.1 km	
Grim skole (8-10 kl.)	10 min
472 elever, 34 klasser	
3.3 km	
Tangen videregående skole	5 min
850 elever	
0.4 km	
Akademiet vgs Kristiansand	9 min
180 elever	
0.6 km	



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



## Opplevd trygghet

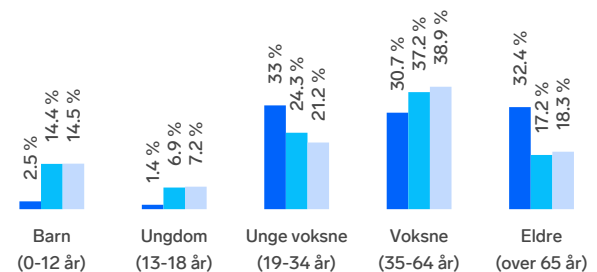
Veldig trygt 76/100



## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	19 min
38 barn	
1.4 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	
Kivi Elvegata	9 min
PostNord	
0.7 km	

## Primære transportmidler









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

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 84/100

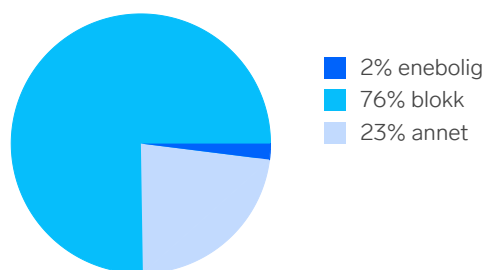
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 83/100

 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 83/100

## Sport

-  Tangenparken Nærmiljøpark 5 min   
Ballspill 0.4 km
-  Bystranda sandvolleybane 6 min   
Ballspill 0.4 km
-  SATS Aquarama 6 min 
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 22 min 

## Boligmasse







«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

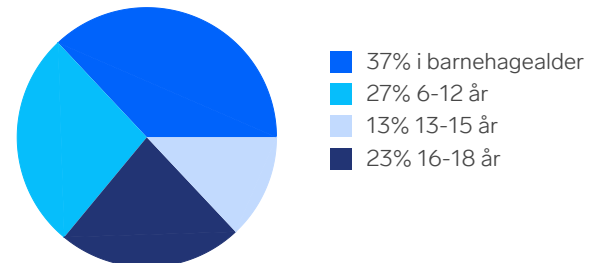
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 19 min 
-  Apotek 1 Aquarama 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 65%

-  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.

- 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: \_\_\_\_\_
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.
- 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.
- Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- 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.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 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 gasskomfy 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 løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

× luftgjødsel kjøkken og stue følger ikke med

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Kristiansund 18/11-24

Sted/dato

Anna-Bettina Arntsen

Selgers signatur

P. H. [Signature]

Selgers signatur



# Egenerklæring

Verven 4, 4608 KRISTIANSAND S

12 Dec 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Verven 4	Verven 4	

## 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?

Kjøpsbekreftelsen ble signert 11.06.2013

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Siden 04.10.2013

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Nemi Forsikring AS-77

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Norheim, Pål

Medselger

Norheim, Anne Grete Dybvig

## 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

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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 varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger 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



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**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94294614**

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Verven 4, 4608

 KRISTIANSAND kommune

 # gnr. 150, bnr. 2015, snr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m<sup>2</sup> BRA-i: 137 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.11.2024

Rapportdato: 07.01.2025

Oppdragsnr.: 15166-1436

Referansenummer: NI1637

Autorisert foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig. Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

### Rapportansvarlig

Roy A. Andersen  
Uavhengig Takstingeniør  
roy@a-andersen.no  
901 75 702



# 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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
- løsløse 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 straktiltak 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 tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i et leilighetsbygg som er ferdigstilt i 2012.  
Leiligheten fremstår ut fra alder i normal god teknisk stand.

For øvrig må hele rapporten leses i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

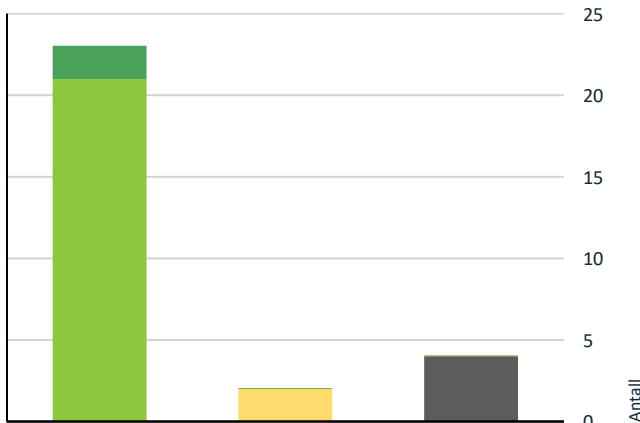
[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Diverse dører er tettet/blendet.

# Sammendrag av boligens tilstand

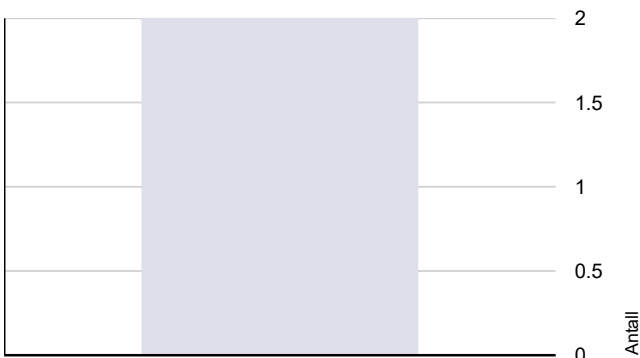
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er kun befart fra innsiden og i fra veranda. Ingen fellesarealer eller utvendige forhold er befart.

Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning i alle punkter der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Det vil således fremkomme ingen umiddelbare kostnader på disse punktene.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2012

**Anvendelse**  
Bolig/Leilighet

**Kommentar**  
Opplyst i eiendomsverdi.

### Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Tettet/blendet diverse dører og malt opp vegger og himlinger i leiligheten.
------	---------------	---

## UTVENDIG

### TG IU Veggkonstruksjon

Overflater av teglstein.

### TG 1 Vinduer

2 lags glass vinduer. Vindusomramming av tre. Vinduer er malte på utsiden og innsiden. Vinduer fra byggetiden. Vinduer virket ok.



### TG 1 Dører

2 lags glass i skyvedør til terrassen. Døromramming av tre. Hoved dør og 2 skyvedører til terrasse fra byggetiden. Hoved dør er merket med EI - 30 for brann og 35 dB for lyd. Dører virket ok.



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

Veranda ut fra kjøkken og ut fra stue. Verandaer har terrassebord i tre og rekkverk i glass og stål. Trekasser som blomsterbed ut mot rekkverk. Veranda virket å være i ok. stand.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater på vegger og himlinger er oppmalt i 2023. Overflater virket ok. Parkett på gulv ligger flytende. Flytende parkett beveger seg noe ved gange. Dette er vanlig ved bruk av flytende parkett. Noe ujevnheter i gulv.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Noe ujevnheter er registrert. Gulv er ikke rett. Dette sees ved oppsetting av laservater.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## TG IU Pipe og ildsted

Ildsted er ikke montert. Ikke pipe.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er fra byggetiden. Dører virket ok. Noe løse terskler til 2 soverom i gang utenfor badrom med vaskemaskin.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
2 løse terskler og terskler som ikke går helt inn til karmen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Dører fungerer med avviket, men om avviket skal y\utbedres, må sviller byttes og festes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

## Generell

Fliser på gulv og vegger.

### 5. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Ikke målbar fuktbi dusjen.

### 5. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Ca. 2,5 cm fall fra topp flis ved terskel til topp sluk. På bad ligger det to lag med fliser (Reklamasjon etter bygge perioden, pga. fargefeil i fugemasse). Dette sees i sluker.

### 5. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran i sluken. Membranen går ned bak klemringen.



### 5. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

På vegg mot soverom er det i 2024 montert ny innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.



# Tilstandsrapport

## 5. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

## 5. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusj ligger mot vegg mot felles gang og nabo.

## 5. ETASJE > BAD 2

### Generell

Fliser på gulv og vegg.



## 5. ETASJE > BAD 2

### Overflater vegger og himling

Ikke målbar fukt i vegger.

## 5. ETASJE > BAD 2

### Overflater Gulv

Ca. 2,5 cm. fall fra topp flis ved dør til topp sluk. På bad ligger det to lag med fliser (Reklamasjon etter bygge perioden, pga. fargefeil i fugemasse). Dette sees i sluker.

## 5. ETASJE > BAD 2

### Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran som går ned bak klemringen.



## 5. ETASJE > BAD 2

### Sanitærutstyr og innredning



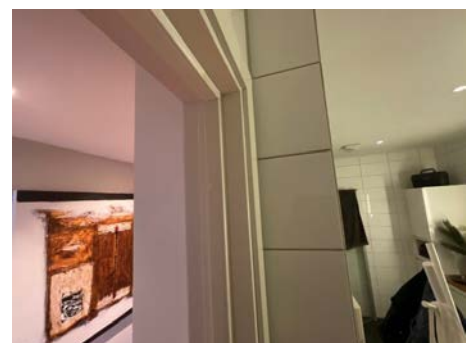
## 5. ETASJE > BAD 2

### Ventilasjon

## 5. ETASJE > BAD 2

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ekstra tykk vegg mellom bad og gang, ca. 30 cm tykkelse.

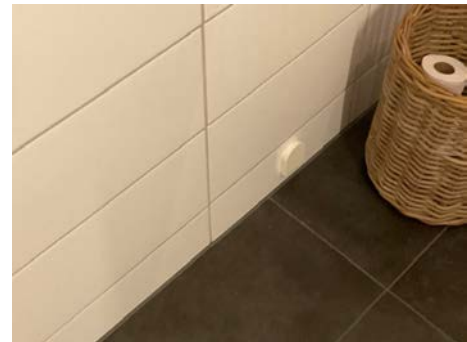


## KJØKKEN

## 5. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning



## 5. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

To stillinger, noe av sug og fullt av sug.



### TG 1 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer i avløpsrør.

### TG 1 Ventilasjon

Balansert anlegg virket ok.

### TG IJ Varmtvannstank

Sentralt oppvarming av vann.

### TG 1 Vannbåren varme

Gulvarme i alle rom unntatt i soverom og bod.

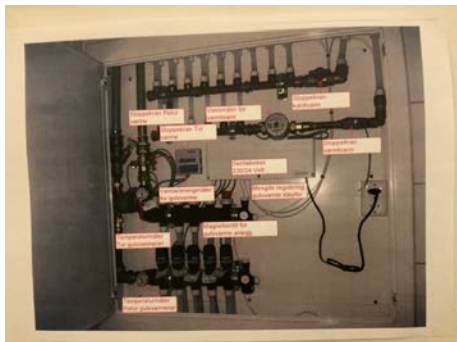
## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Ingen synlige lekkasjer i vannrør.



# Tilstandsrapport



## ⓘ 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2012**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

Det må presiseres at undertegnede takstmann ikke er el. fagmann. Man må påregne at avvik som kan fanges opp av el. fagmann ikke er fanget opp av undertegnede.

## ⓘ 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Autmatsikrigner fra

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**



# Tilstandsrapport

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

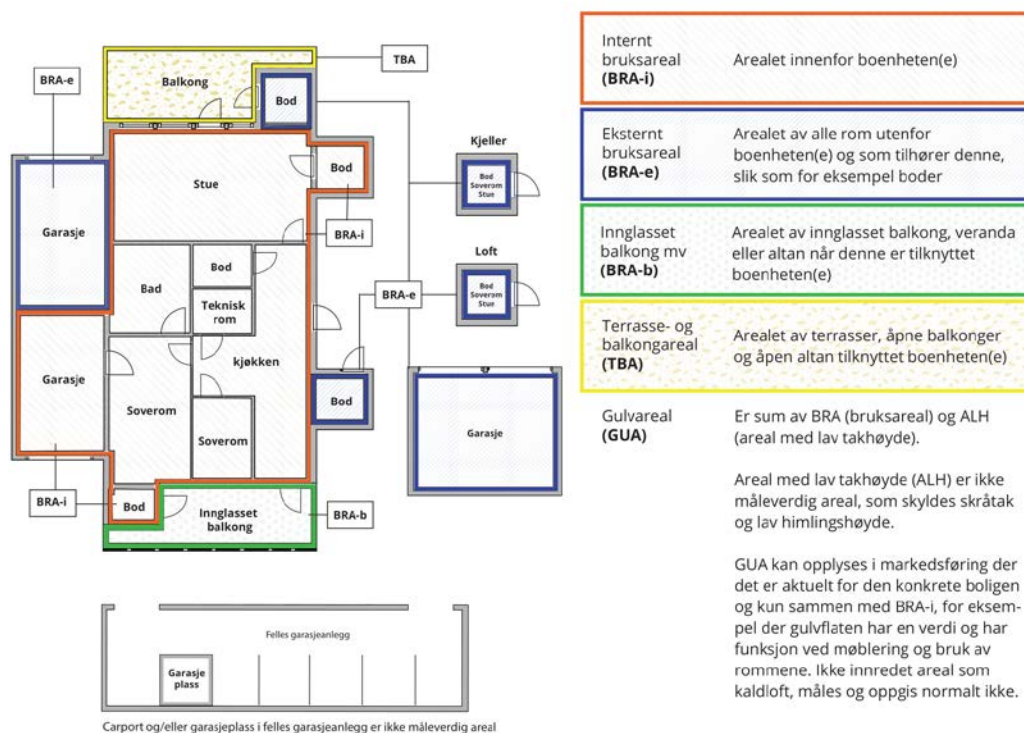
## Hva er måleverdig areal?

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

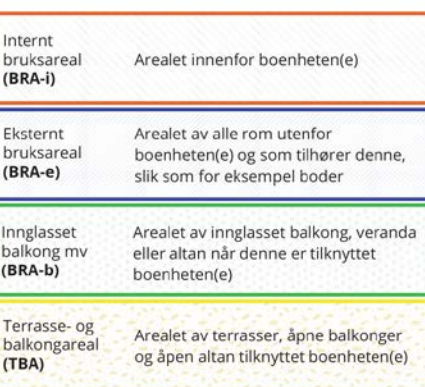
Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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?](#)



Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	137			137	61
Kjeller		12		12	
<b>SUM</b>	<b>137</b>	<b>12</b>			<b>61</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>149</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré/Gang, Bad , Soverom , Bad 2, Soverom 2, Bod , Stue , Soverom 3, Kjøkken		
Kjeller		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4	

### Kommentar

TBA er areal på veranda. Areal er målt fra vegg til rekkverk. Blomster kasser som er montert på veranda er medtatt i TBA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Diverse dører er tettset/blendet.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Diverse dører er tettset/blendet. Vegger og himlinger er malt.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	133	16

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

BRA for boder i kjeller er medregnet i samlet areal og som S. roms areal.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2024	Roy A. Andersen	Takstingeniør
	Anne Grete Dybvig Norheim og Pål Norheim	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	2015		59			Eiet

#### Adresse

Verven 4

#### Hjemmelshaver

Anne Grete Dybvig Norheim og Pål Norheim

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 befaringstidspunktet. 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 omsluttede 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 bruksenheter 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](#)

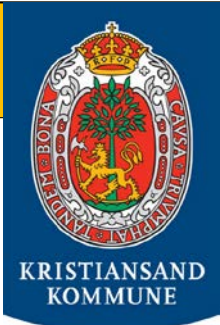
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 bolig-omsetningen. 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/NI1637>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 150 Bnr.: 2015 Fnr.: Snr.:

Adresse: Verven 4

Areal i m<sup>2</sup>: 3500

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

## Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 22.11.2024

Sign.: Suzana Rijic





KRISTIANSAND  
KOMMUNE

# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

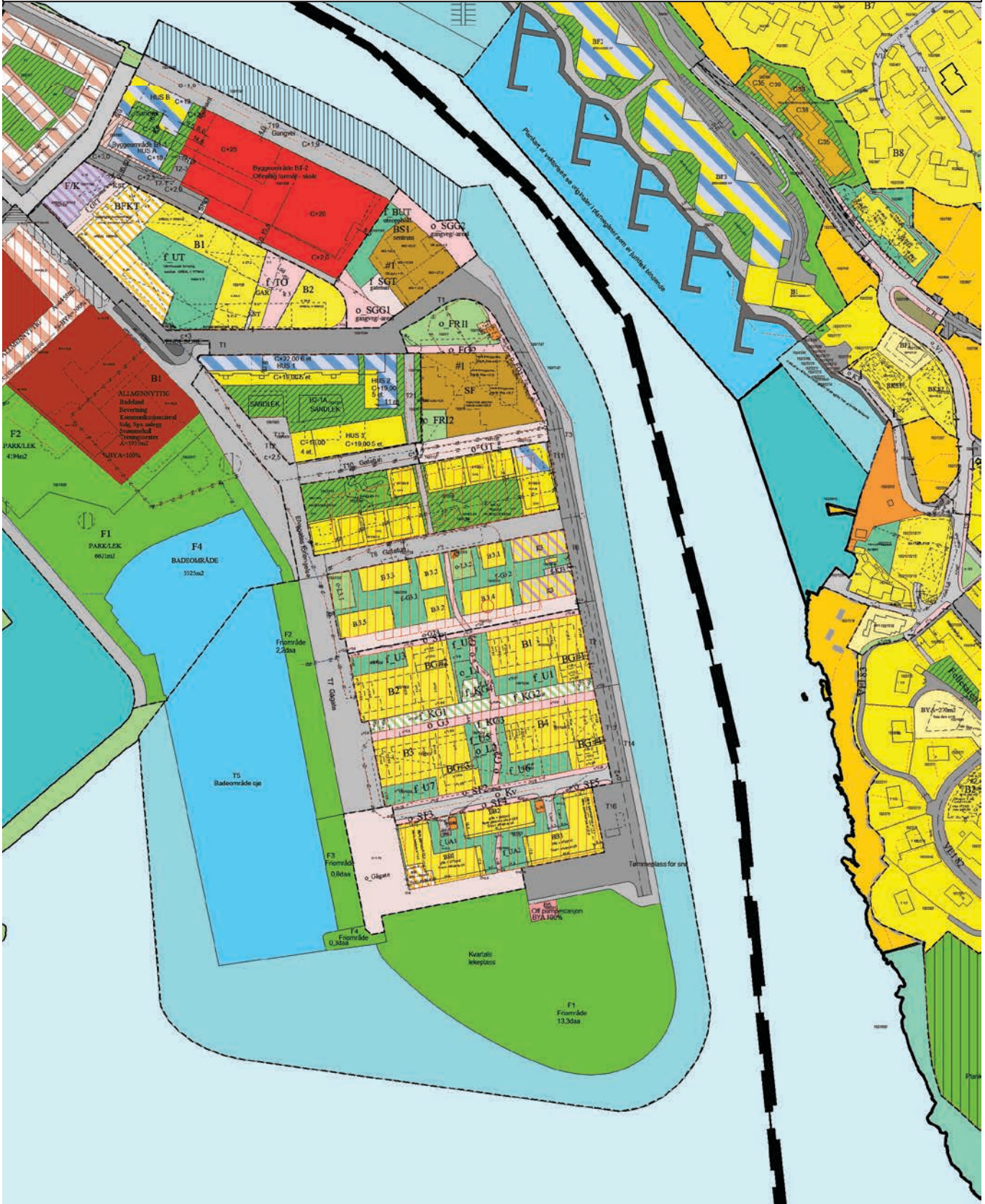


Område: Verven 4

Dato: 22.11.2024

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





# **VEDTEKTER FOR BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE**

Vedtatt på årsmøte 17. februar 2015

## **§ 1**

### **Navn, forretningskontor og formål**

Eierseksjonssameiets navn er BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE.

Sameiet har forretningskontor i Kristiansand kommune. Sameiet består av 102 boligseksjoner og har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, Skansen 3,5,7,9/ Verven 4 og 8, Gnr. 150, bnr. 2015 i Kristiansand med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Sameiet er opprettet ved seksjonering tinglyst 30.01.2013

## **§ 2**

### **Organisering av sameiet og råderett**

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen og/eller arealer som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom vedtektene. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret. Enkelte seksjoner har bruksrett til bod og garasjeplass på gnr. 500 bnr. 8 i eiendommens andel av denne. Jfr vedlegg til vedtekter.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig, ref. § 19.

Seksjonseier forplikter seg til å følge de til enhver tid gjeldende husordensreglene for sameiet.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

## **§ 3**

### **Felleskostnader, vedlikehold**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes fellesforpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.  
(felles uteareal)

Sameiermøtet kan vedta at utvendig vedlikehold skal besørges av seksjonseierne i bygningen. Utgiftene fordeles da etter brøk for seksjonene i bygningen.

Heisene som fører fra boligene og ned til underliggende parkeringsplan inngår som del av sameiets fellesarealer, og driftes og vedlikeholdes således av sameiet.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Felleskostnader knyttet til bruk av tilordnede parkeringsplasser og boder på felleseiendommen gnr. 500 bnr. 8, fordeles på sameierne som disponerer parkeringsplass og eller bod. Det føres eget regnskap for fordeling av felleskostnader knyttet til parkeringsplass og bod.

#### **§ 4**

#### **Innvendig vedlikehold**

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (eventuelt tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk innvendig og utvendig, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

#### **§ 5**

#### **Registrering av sameiere**

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiet forretningsfører.

#### **§ 6**

#### **Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Det bør tilstrebes best mulig representasjon i styret fra de enkelte bygningskropper. Styret velges av sameiermøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende sameiemøte velges to styremedlemmer og to varamedlemmer for ett år.

## § 7 **Styrets kompetanse**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, avtale deres honorar og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst fire medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

## § 8 **Sameiermøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret påser at ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

## § 9 **Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering (første gang)
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## § 10 **Møteledelse og avstemning**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas ny avstemning. Ved fortsatt stemmelikhet avgjøres avstemningen ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Dog ved at det minst stiller 50 % av sameierne på møtet. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

## **§ 11**

### **Om sameiermøtet**

I sameiermøtet regnes stemmene slik at hver seksjonseier har en stemme. En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

## **§ 12**

### **Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## **§ 13**

### **Mislighold**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

#### **§ 14** **Fravikelse**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

#### **§ 15** **Erstatning**

Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

#### **§ 16** **Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, parabolantenne, varmepumpe, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

#### **§ 17** **Endringer av vedtektene**

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 5, § 13, 1. setning, § 16 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet. Dog ved at det minst stiller 50 % av sameierne på møtet.

#### **§ 18** **Habilitetsregler for sameiermøtet og styret**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemand eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 19

### **Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal, boder og garasje plasser.**

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom, parkeringskjeller og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til.

Parkeringsplasser er tildelt beboere etter plan, inntatt som vedlegg til disse Vedtekter. Parkeringsplassene er tilknyttet den enkelte seksjon og følger denne ved salg. Retten til p-plassene kan i henhold til eierseksjonsloven ikke gjøres evigvarende.

De beboerne som har fått tildelt HC- plass forplikter seg til å måtte avgi denne mot tildeling/bytte til en alminnelig plass dersom styret finner grunn til å tildele HC plassen til annen beboer med dokumentert behov for HC plass. Parkeringsplasser i tilknytning til leiligheter er beliggende på annen eiendom (anleggseiendom) og HC plasser som er tildelt/kjøpt som andel, kan bli flyttet dersom det ved behov kommer beboere med dokumentert krav om HC plass. Bytting skjer ved at HC-1, HC-2 osv byttes først. Styret fører protokoll for plasser som er byttet

Bod er tildelt enkelte seksjoner etter plan vedlagt disse vedtekter.

Boder kan være plassert på annen eiendom (anleggseiendom).

Boden tilhørende P-plass følger med, dvs. at HC trengende må bekoste evt. strøminntak om tidligere eier har bekostet dette i sin nåværende bod. Prisen på HC plassen må gjenspeile siste omsatte, hvilket HC trengende må betale. Ved endring av HC status vil plassene bli justert tilbake til utgangspunktet.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

## § 20

### **EL Biler – Ladestasjon**

Ladepunkter for elektriske kjøretøyer kan installeres på ordinær ( egen) parkeringsplass ( er).

Installasjonen skal gjøres av autorisert installatør, godkjent av styret, og bekostes i det fulle og hele av seksjonseier som disponerer parkeringsplassen(e). Det utarbeides en egen avtale med seksjonseier før installasjonen kan tas i bruk. Montering må gå fra egen måler.

Ved behov for oppgradering av det elektriske anlegget ( trafoen) i forbindelse med ladepunkter, vil den fulle kostnaden på dette fordeles på seksjonseier(e) som har en slik type installasjon. Dette kan styret beslutte å sikre gjennom tinglysning av heftelse på den aktuelle seksjonseier. Kostnaden for tinglysningen belastes seksjonseier. Heftelsen vil ha følgende tekst: « Bystranda Terrasse Boligsameie forbeholder seg retten til å belaste seksjonseier for andel av total kostnad for oppgradering av infrastruktur knyttet til elektriske ladepunkter, dersom total kapasiteten overskrides og må oppgraderes.»

## § 21

### **Forholdet til lov om eierseksjoner**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Kristiansand 17.02.2015

# HUSORDENSREGLER/SAMVÆRSREGLER FOR Bystranda Terrasse Boligsameie

Gjelder som tillegg til eierkontrakten og henviser til "Lov om eierseksjoner".

**Formål:** Ivareta og sikre alle eiere / leieboere ro, orden og trivsel i sameiet, samt ivareta brannsikring og redusere tyveri fra eiendommen.

**Ansvar:** Hver enkelt eier / leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i reglene blir overholdt.

Brudd på reglene vil bli påtalt skriftlig av styret. Gjentatte brudd kan få konsekvenser for eieren ved at det blir tatt skritt som kan føre til utkastelse. Ved innflytting skal husordensreglene/samværsreglene utleveres til eieren / leieboeren, som plikter å gjøre seg kjent med reglene.

## 1. Ro i leilighetene / sameiet.

Det skal være ro i leilighetene fra kl 23.00 til kl. 07.00.

Ytterdøren og kjellerdørene skal være låst hele døgnet.

Bruk av drill og snekring bør unngås før kl 08.00 og etter kl 19.00.

På søn- og helligdager bør slik aktivitet ikke settes i gang. Dersom det må utføres, skal det skje så hensynsfullt som mulig.

Nabovarsel gis ved spesielle anledninger.

## 2. Avfallshåndtering.

Henviser til kommunens brosjyre om avfallssortering. Den er utlevert til hver leilighet.

Avfall skal ikke lagres i fellearealet!

Hver enkelt beboer er ansvarlig for å ivareta (fjerne) avfall ut over husholdningsavfall.

Sortering av avfall er viktig!

## 3. Boder.

Hver enkelt eier er tildelt bod (er)

Oppbevaring av utstyr i gang- og fellesområdet er ikke tillatt uten godkjenning av styret.

## 4. Brannsikring.

Hver leilighet er tildelt et brannslukningsapparat (pulver) og brannvarslere. Koblet til en sentral.

Eier er ansvarlig for at det brannsikringsutstyret som tilhører leiligheten fungerer til enhver tid. Mislighold kan føre til at eier blir holdt økonomisk ansvarlig.

## 5. Røyking.

Røykeforbud inne i fellesområder og oppganger

## **6. Uteareal.**

Vern om plener og beplantninger.  
Felles dugnad arrangeres i løpet av våren.

Legg ikke ut mat til fugler eller dyr, dette kan trekke rotter og mus til eiendommen.

## **7. Husdyr.**

Hver eier er ansvarlig for å holde orden / rent i forbindelse med husdyrhold. Dyrene må kun ferdes løse innenfor leilighetens areal.

## **8. Navneskilt.**

Postkasse og inngangsdør skal følge en felles standard. Ved skifte av skilt må man rette en forespørsel til forretningsfører og nytt skilt vil bli bestilt for eiers regning..

## **9. Nøkler**

Det finnes ikke reserve- eller universalnøkler i sameiet. Man får utlevert 3 nøkler ved innflytting.

Beboer må, om det ønskes, selv ordne med oppbevaring av reservenøkler hos venner og familie hvis uhellet skulle være ute. Nye nøkler kan bestilles av forretningsfører.

## **10. Leietakere**

Eieren har helt ut ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som sameiet får av hans leietakere.

Eier informerer forretningsfører om utleie. Kopi av kontrakt sendes forretningsfører med navn og tlf./mailadresse.

## **11. Ny eier / leier flytter inn.**

Avfallshåndtering av søppel utover vanlig husholdningssøppel ifb. med eierskifte/leieskifte må den enkelte selv sørge for blir transportert.til avfallstasjonen.

## **12. P-Plass**

Beboerne må kun parkere og benytte de oppmerkede P-plassene.

## **13. Fellesterrase**

Fellesterrassen er fritt til benyttelse for eierne. Den skal ikke benyttes til lufting av husdyr. Terrassen må ikke benyttes slik at det er til sjenanse for øvrige beboer, samt fester.

## **14. Utstyr i fellesareal.**

Den enkelte beboer kan ikke privatisere fellesarealet ved å sette private ting i ganger og på veggene, dette ihht. gjeldende brannforskrifter. Private ting må på innsiden av ytterdøren.

Sameiemøte 10. juni 2013



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 - Scandic Bystranda.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Anders Robstad, SØBO

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Atle Frivold

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

**Vedtak:**

Susann Jervidalo

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

**Vedtak:**

Tilstedeværende: 24

Fullmakter: 1

**Totalt: 25**

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

## 2. Årsmelding

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

## 3. Regnskap og budsjett

**Vedtak:**

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

## 4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker fra seksjonseierne.

### **Vedtak:**

Ingen saker fra seksjonseierne.

## 5. Saker fra styret

### 5.1 Bytte av revisor

Sameiet har hatt samme revisor siden oppstarten. Som en følge av bytte av forretningsfører i 2022 har SØBO innhentet tilbud for revisjon fra PwC (PricewaterhouseCoopers) og KPMG.

Begge selskapene har direktetilgang til SØBOs regnskapssystemer, noe som gjør revisjon smidigere og gir revisor fullt innsyn i regnskapet til enhver tid. Av disse to selskapene kommer PwC best ut i pris.

**PwC:** Revisjonshonorar kr 8 500 eks mva.

**KPMG:** Revisjonshonorar 9 600 eks mva. I tillegg kommer lovpålagte handlinger vedr hvitvaskingsloven på kr 1 300 eks mva.

(For regnskapsåret 2022 betalte sameiet kr. 10.000,- eks mva. til dagens revisor).

### Styrets innstilling:

Sameiet engasjerer PwC som sameiets revisor, fra og med regnskapsåret 2024.

### **Vedtak:**

Enstemmig vedtatt

## 6. Styrehonorar

Styret foreslår en økning i størrelsen på styrehonoraret. Styrehonoraret har over lengre tid vært på samme nivå, et nivå som viser seg å være lavt i forhold til sameier vi kan sammenligne oss med, geografisk og i størrelse.

En sammenligning av styrehonorar pr seksjon pr år gjort av OBOS i 2022, viser at boligselskaper med 81–250 seksjoner har et gjennomsnitt på kr. 1560 per seksjon til styrehonorar. Med styrets forslag på kr. 100.000,-, vil den årlige andelen bli kr. 980,- per seksjon til styrehonorar.

Med økt arbeidsmengde og ansvar, vil et noe høyere honorar gjenspeile verdsettelsen av styrets innsats og motivere til fortsatt engasjement. Dette vil også kunne bidra til å lettere kunne tiltrekke seg kompetente kandidater til styret, til det beste for alle beboere.

### **Vedtak:**

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag vedtatt til kr. 100.000,-. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

## 7. Valg

### 7.1 Valg av styreleder

På fjorårets ordinære årsmøte ble Atle Frivold valgt til styreleder for ett år.

Atle stiller seg til disposisjon for en ny periode som styreleder i sameiet.

#### **Vedtak:**

Atle Frivold er valgt til styreleder for 2 år.

### 7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer på valg:

- Lisbeth Lyngroth (stiller til gjenvalg)

#### **Vedtak:**

Følgende styremedlemmer er valgt:

Lisbeth Lyngroth (gjenvalg 2 år)  
Tom Bredesen (1 år igjen av 2-års periode)  
Susann Jervidalo (1 år igjen av 2-års periode)  
Cecilie Victoria Furnes (1 år igjen av 2-års periode)

### 7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem på valg:

- Kurt Vatneli er på valg.

#### **Vedtak:**

Følgende varamedlemmer er valgt:

Varamedlem: Manfred Kølling, ikke på valg  
Varamedlem: Knut Vatneli, gjenvalg 2 år

### 7.4 Valg av valgkomite

#### **Vedtak:**

Følgende ble valgt til valgkomite:

Kjerstin Askholt, leder, 1 år  
Sven Tore Mersland, 1 år  
Åse Kristensen, 1 år

## Protokoll for BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anders Robstad (sign.)	19.04.2024
Protokollvitne	Susann Jervidalo (sign.)	19.04.2024

# Innkalling til ordinært årsmøte i BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Torsdag 18.04.2024 Kl: 18:00  
Scandic Bystranda

## 1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

## 2. Årsmelding

**Forslag til vedtak:** Styrets årsmelding tas til orientering

## 3. Regnskap og budsjett

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet foreslås godkjent. Budsjett tas til orientering.

## 4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker fra seksjonseierne.

## 5. Saker fra styret

### 5.1 Bytte av revisor

Sameiet har hatt samme revisor siden oppstarten. Som en følge av bytte av forretningsfører i 2022 har SØBO innhentet tilbud for revisjon fra PwC (PricewaterhouseCoopers) og KPMG.

Begge selskapene har direktetilgang til SØBOs regnskapssystemer, noe som gjør revisjon smidigere og gir revisor fullt innsyn i regnskapet til enhver tid. Av disse to selskapene kommer PwC best ut i pris.

**PwC:** Revisjonshonorar kr 8 500 eks mva.

**KPMG:** Revisjonshonorar 9 600 eks mva. I tillegg kommer lovpålagte handlinger vedr hvitvaskingsloven på kr 1 300 eks mva.

(For regnskapsåret 2022 betalte sameiet kr. 10.000,- eks mva. til dagens revisor)

**Styrets innstilling:** Sameiet engasjerer PwC som sameiets revisor, fra og med regnskapsåret 2024.

## 6. Styrehonorar

Styret foreslår en økning i størrelsen på styrehonoraret. Styrehonoraret har over lengre tid vært på samme nivå, et nivå som viser seg å være lavt i forhold til sameier vi kan sammenligne oss med, geografisk og i størrelse.

En sammenligning av styrehonorar pr seksjon pr år gjort av OBOS i 2022, viser at boligselskaper med 81–250 seksjoner har et gjennomsnitt på kr. 1560 per seksjon til styrehonorar. Med styrets forslag på kr. 100.000,-, vil den årlige andelen bli kr. 980,- per seksjon til styrehonorar.

Med økt arbeidsmengde og ansvar, vil et noe høyere honorar gjenspeile verdsettelsen av styrets innsats og motivere til fortsatt engasjement. Dette vil også kunne bidra til å lettere kunne tiltrekke seg kompetente kandidater til styret, til det beste for alle beboere.

**Forslag til vedtak:** Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes til kr. 100.000,-.  
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

## 7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Atle Frivold  
Styremedlem, Susann Jervidalo  
Styremedlem, Tom Christian Bredesen  
Styremedlem, Cecilie Victoria Furnes  
Styremedlem, Lisbeth Lyngroth  
Varamedlem, Manfred Kølling  
Varamedlem, Kurt Vatneli

### 7.1 Valg av styreleder

På fjorårets ordinære årsmøte ble Atle Frivold valgt til styreleder for ett år.

Atle stiller seg til disposisjon for en ny periode som styreleder i sameiet.

**Forslag til vedtak:** Atle Frivold gjenvelges til styreleder for 2 år.

### 7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer på valg:

- Lisbeth Lyngroth (stiller til gjenvalg)

Styremedlem ikke på valg:

- Tom Bredesen (1 år igjen av 2-års periode)  
Susann Jervidalo (1 år igjen av 2-års periode)  
Cecilie Victoria Furnes (1 år igjen av 2-års periode)

**Forslag til vedtak:** Lisbeth Lyngroth gjenvelges til styremedlem for en periode på 2 år.

### **7.3 Valg av varamedlemmer**

Varamedlem på valg:

- Kurt Vatneli er på valg

Varamedlem ikke på valg:

- Manfred Kølling har 1 år igjen av sin 2-års perioden.

**Forslag til vedtak:** Knut Vatneli foreslås gjenvalg til varamedlem for en periode av 2 år.

### **7.4 Valg av valgkomite**

Årets valgkomitè stiller seg disponibel til å ta gjenvalg til et nytt år.

Kjerstin Askholt, leder, 1 år

Sven Tore Mersland, 1 år

Åse Kristensen, 1 år

**Forslag til vedtak:** Følgende velges til valgkomite:

Kjerstin Askholt, leder, 1 år

Sven Tore Mersland, 1 år

Åse Kristensen, 1 år

# Styrets årsmelding for BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE 2023

BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE 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, Atle Frivold, Skansen 9

Styremedlem, Susann Jervidal, Verven

Styremedlem, Tom Christian Bredesen, Verven 8

Styremedlem, Cecilie Victoria Furnes, Skansen 3

Styremedlem, Lisbeth Lyngroth, Verven 8

Varamedlem, Manfred Kølling, Skansen 9

Varamedlem, Kurt Vatneli, Verven 8

## Styrets arbeid i 2023

Vi har deltatt i diverse møter med de andre styrene på Tangen. Blant annet har vi fått gjennom forbedringer vedrørende gjennomføring av Palmesus, og forhandlet fram ny avtale og lavere pris for bredbånd og TV med Telia.

8 styremøter er gjennomført gjennom året.

Forefallende arbeid som koordinering av vedlikehold, oppfølging mot Brabo og de leverte tjenestene, utsendelse av infoskriv, oppdatering av Facebook-side, etc. etc.

## Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

- maling av alle karmen i sameiet.
- dugnad (vasking og høytrykksspyling, maling, takterrasse, oljet skodder).
- ny garasjeport.
- ny pumpe til ventilasjon i april 2023.
- vedlikehold av dører gjennomført av Bico vår 2023
- utskift av alle vann- og varmemålere til digital fjernavlesning fra Techem.
- 2 årskontroll av alle heiser.
- årskontroll av brannanlegg.
- vasket garasjeanlegget 3 ganger.
- vasket utvendige vinduer i trappehus 3 ganger.



## Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Byggene våre er passert 10 år og er generelt sett i god stand. Nødvendige oppgraderinger er i stor grad tatt undervis. I fremtiden vil vi trolig få et økt vedlikehold for å ivareta kvaliteten på byggene våre og det som er rundt. Styret jobber med en vedlikeholdsplan på lang sikt. Dette går bl.a. på vedlikehold av fasade som ikke er av teglstein, utskifting av alt lys i kjeller til led, etc.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatrapport klient 337 BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		3 256 632	2 689 993	3 224 000	3 224 000
Innbetalt kabel TV/Internett		566 954	447 984	551 000	390 500
Inntekt garasjer		152 000	145 500	180 000	180 000
Oppvarming		985 384	1 016 460	1 000 000	1 000 000
Andre driftsinntekter	1	628 126	1 023 894	0	20 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 589 096</b>	<b>5 323 831</b>	<b>4 955 000</b>	<b>4 814 500</b>
<b>Drifts kostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	12 500	12 500	13 000	13 000
Styrehonorar	3	60 000	52 999	60 000	60 000
Forretningsfjrrerhonorar		135 167	184 998	130 000	132 000
R <sup>3</sup> dgivnings tjenester		6 250	130 160	0	0
Vaktmestertjenester		62 058	200 587	150 000	75 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	8 460	7 473	7 500	7 500
Vedlikehold/serviceavtaler	5	1 907 542	1 565 608	735 000	290 000
Kabel-tv/Internett		570 215	481 753	551 000	390 500
Forsikring		313 701	290 773	314 000	336 000
Kommunale avgifter		984 502	787 112	850 000	1 119 000
Strøm		395 934	447 824	500 000	420 000
Oppvarming	6	983 683	1 044 495	1 000 000	1 000 000
Renhold, fellesareal		273 477	158 403	205 000	255 000
Telefon og porto		521	0	0	1 000
Andre driftsutgifter	7	17 946	68 139	500 000	39 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 731 955</b>	<b>5 432 823</b>	<b>5 015 500</b>	<b>4 138 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-142 858</b>	<b>-108 992</b>	<b>-60 500</b>	<b>676 500</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		4 943	3 459	0	0
Rentekostnad		129	3 513	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>4 814</b>	<b>-54</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>j rsresultat</b>	8	<b>-138 045</b>	<b>-109 046</b>	<b>-60 500</b>	<b>676 500</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til opptjent egenkapital	9	138 045	109 046	-60 500	676 500
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>138 045</b>	<b>109 046</b>	<b>-60 500</b>	<b>676 500</b>

## Balanserapport klient 337 BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		7 000	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		213 213	742
Andre leierestanser		22 577	0
Til gode av forretningsfører		0	39 670
Andre fordringer	10	325 109	476 672
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		329 703	1 694 080
Sum omløpsmidler	8	890 602	2 211 164
SUM EIENDELER		897 602	2 211 164

## Balanserapport klient 337 BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		473 407	473 407
i rets resultat		-138 045	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>335 362</b>	<b>473 407</b>
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 656	36 576
Leverandørgjeld		544 197	976 078
Annen kortsiktig gjeld		10 387	725 103
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>8</b>	<b>562 240</b>	<b>1 737 758</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>562 240</b>	<b>1 737 758</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>897 602</b>	<b>2 211 164</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Atle Frivold  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Lisbeth Lyngroth  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Cecilie Victoria Furnes  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Susann J ervidalo  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tom Christian Bredesen  
Styremedlem

**SKJEMA FOR BEGJÆRING OM  
SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

 Blankett nr **62-1502**
*Saksnummer: 2012 09268*

Begjæringskjemaet sendes til Kristiansand kommune, oppmålingsvesenet, orgnr. 985 713 510	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Begjæring om oppdeling i eierseksjoner</b>
	<input type="checkbox"/> <b>Begjæring om reseksjonering</b>

 Etter tinglysingen skal begjæringskjemaet returneres Kristiansand kommune, oppmålingsvesenet for videreekspeidering til  
 rekviærent.

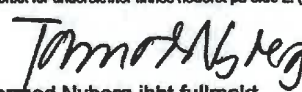
Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gårdensr.	Brukenr.	Festensr.	Seksjonsnr.
1001	Kristiansand	150	2015		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffrer) <sup>1)</sup>	Navn	Seksjonsnr. <sup>2)</sup>	Ideell andel <sup>3)</sup>
963 296 746	Kristiansand kommune		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>
1	B	72		27	B	85		53	B	85	B	79	B	72	
2	B	68		28	B	63		54	B	50	B	80	B	152	
3	B	72		29	B	77		55	B	72		81	B	161	
4	B	68		30	B	77		56	B	87	B	82	B	38	
5	B	72		31	B	110		57	B	107		83	B	77	B
6	B	68		32	B	113		58	B	86	B	84	B	92	B
7	B	72		33	B	77		59	B	139		85	B	50	
8	B	78		34	B	77		60	B	86	B	86	B	72	
9	B	72		35	B	80		61	B	161		87	B	48	
10	B	78		36	B	83		62	B	72		88	B	85	B
11	B	72		37	B	77		63	B	50	B	89	B	99	B
12	B	68		38	B	77		64	B	77	B	90	B	50	
13	B	77		39	B	116		65	B	77	B	91	B	72	
14	B	77		40	B	45		66	B	72		92	B	48	B
15	B	60		41	B	43		67	B	50	B	93	B	85	B
16	B	45		42	B	77	B	68	B	85	B	94	B	99	B
17	B	34		43	B	77	B	69	B	85	B	95	B	50	
18	B	38		44	B	50	B	70	B	33	B	96	B	72	
19	B	77		45	B	72		71	B	72		97	B	102	
20	B	77		46	B	33	B	72	B	50	B	98	B	135	
21	B	60		47	B	85	B	73	B	85	B	99	B	72	
22	B	45		48	B	85	B	74	B	85	B	100	B	139	
23	B	34		49	B	50	B	75	B	33	B	101	B	86	
24	B	38		50	B	72		76	B	72		102	B	161	
25	B	38		51	B	33	B	77	B	104	B	103			
26	B	85	B	52	B	85	B	78	B	104		104			
SUM BRØK		1645		SUM BRØK		1919		SUM BRØK		2079		SUM BRØK		2117	
<b>SUM BRØK (TELLERE)</b>		7760		= NEVNER I SAMEIEBRØKEN											

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.


Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.
 Torodd Nyberg ihht fullmakt

**SKJEMA FOR BEGJÆRING OM  
SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

 Blankett nr **62-1502**

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
<b>UNDETEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.</b>	

6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd) b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd) c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.) d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.) e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift <sup>6)</sup>	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner <sup>6)</sup>
Kr. Sand <u>5.12</u> -2012		Tormod Nyberg	
		For Bystranda Terrasse AS	
		Orgnr. 995974657 ihht fullmakt	

Plan  
 PLUSSMÅLEREN  
 Tormod Nyberg  
 PLUSSMÅLEREN

**SKJEMA FOR BEGJÆRING OM  
SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

 Blankett nr **62-1502**

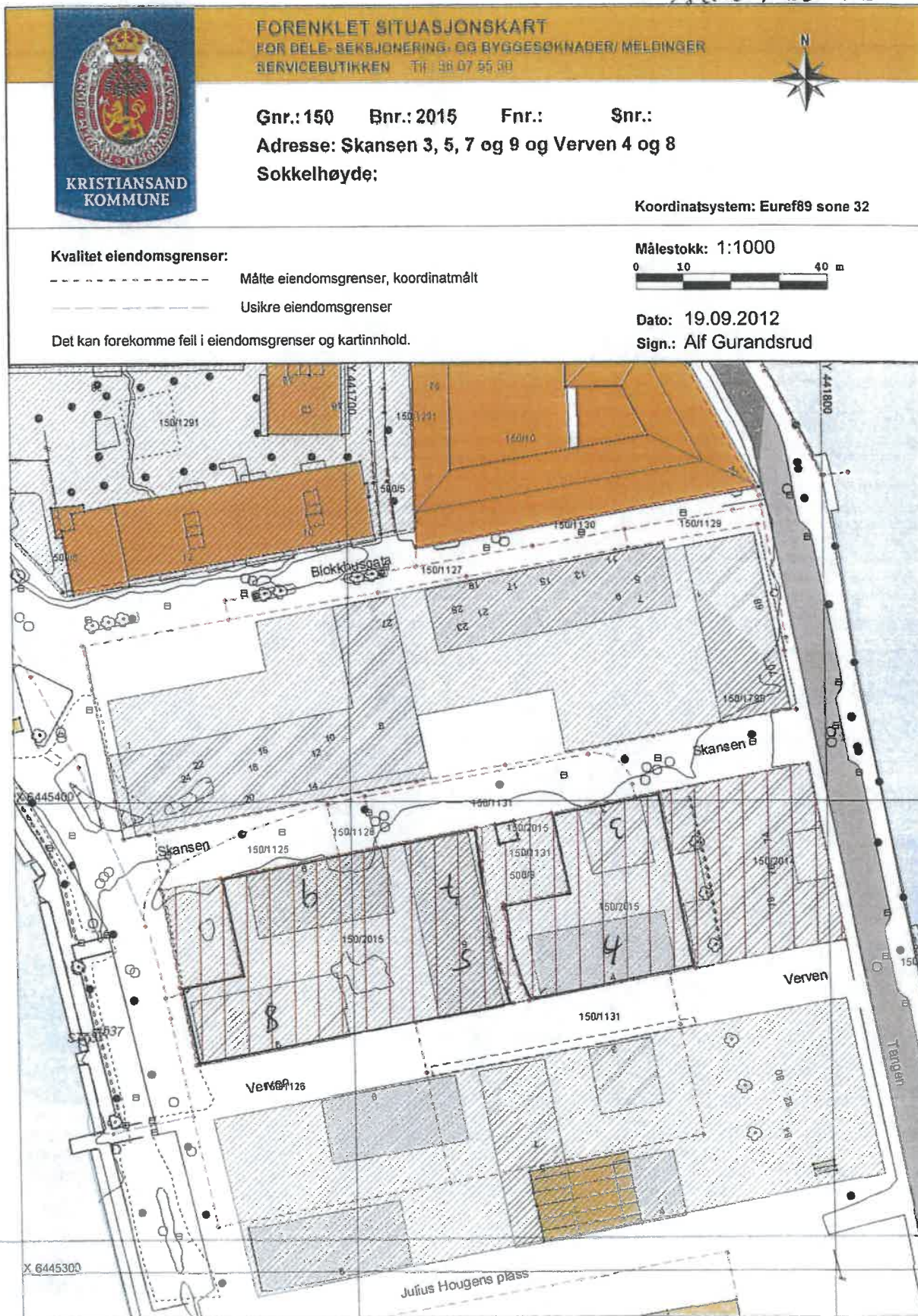
8. Styrats samtykke m.v. ved reseksjonering <sup>10)</sup>		
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift <sup>11)</sup>	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Kristiansand kommune erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:			
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
150	2015		
<b>i Kristiansand kommune</b>			
Dato	Underskrift	Stempel	
18.01.2013		KRISTIANSAND OPPMÅLINGSVESEN 	

Notar:
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heftall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll e.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

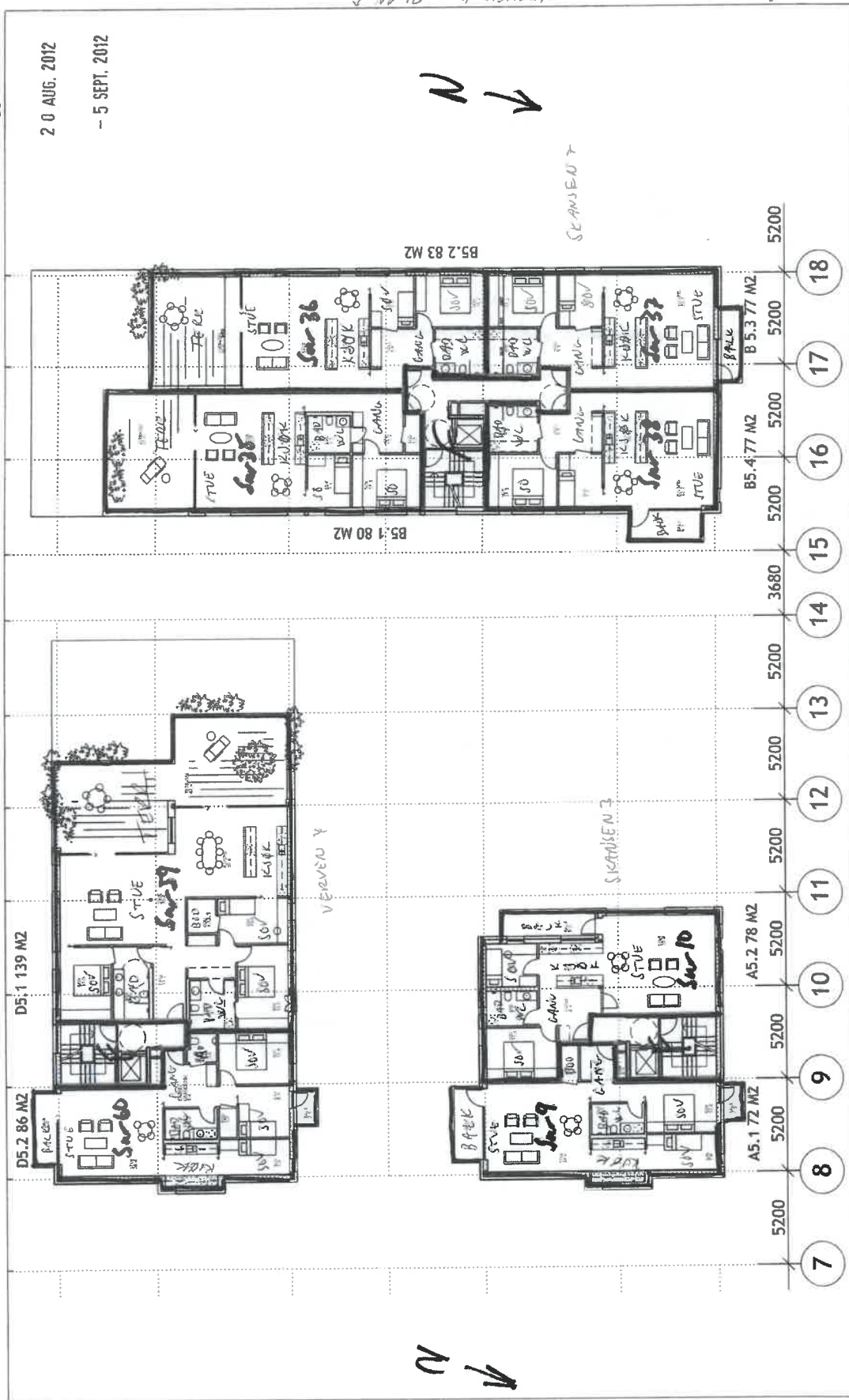
Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.  Torodd Nyberg ihht fullmakt

Side 1 av 13





Vedlegg 6 av 13



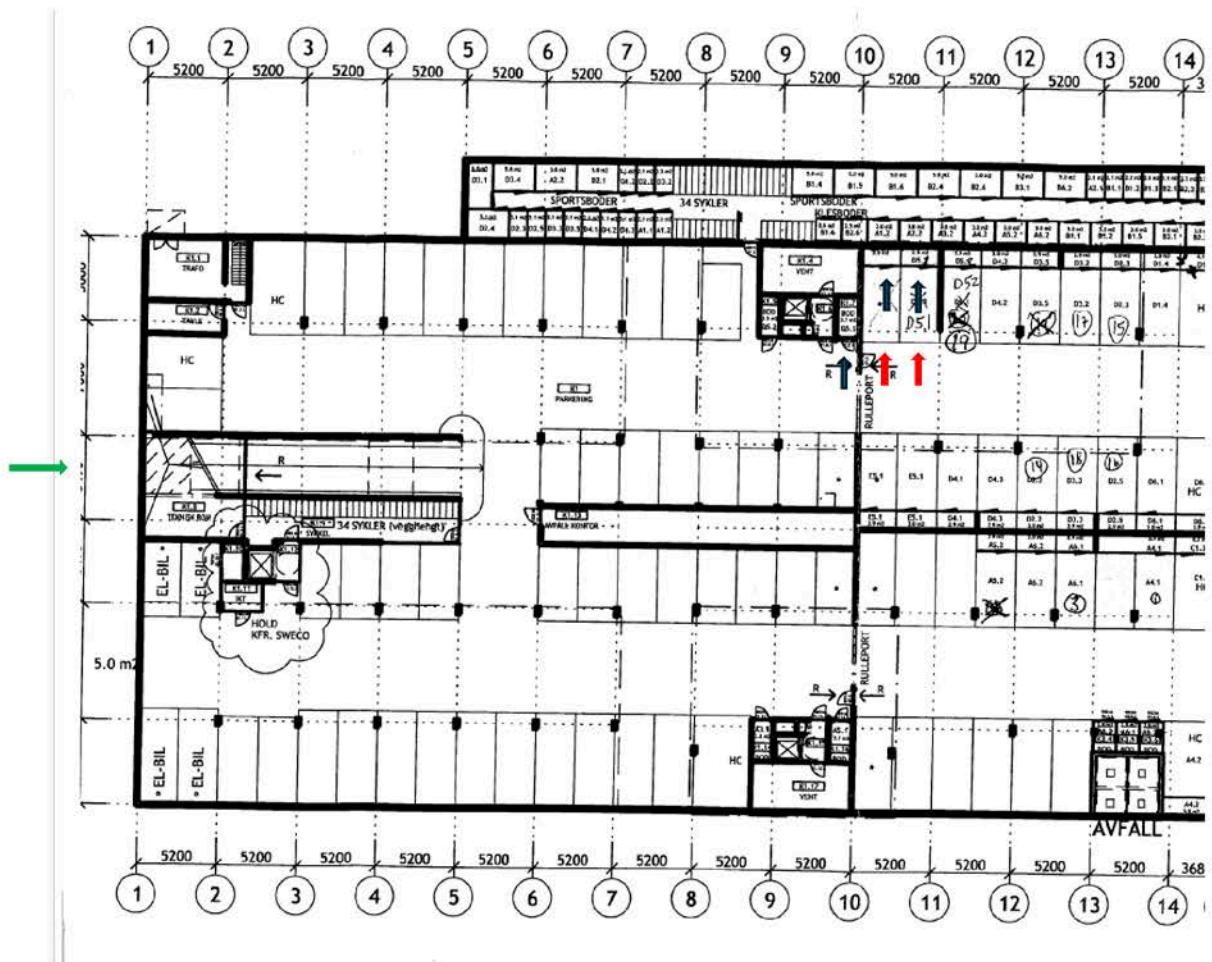
20 AUG. 2012

- 5 SEPT. 2012

150/2015 SKANSEN 3.5.3 VERVEN 4 PLAN 5

PROSJEKT: <b>TANGEN B2-3A</b> TEIHNING: <b>PLAN 5 - DEL 1</b>	GRS: <b>150</b> MÅL A3: <b>1:200</b>	FASE: <b>SEKSJONERINGSTEGNINGER</b> TEGN.NR.
	DATO: <b>02.01.12</b> REVIDERT DATO:	REV:
PRIVAT _____ FELLES _____	SIGN: _____ SIGN: _____	REV: _____ REV: _____

## LEILIGHET D 5.1, PARKERINGSPLASSER OG BODER I KJELLER



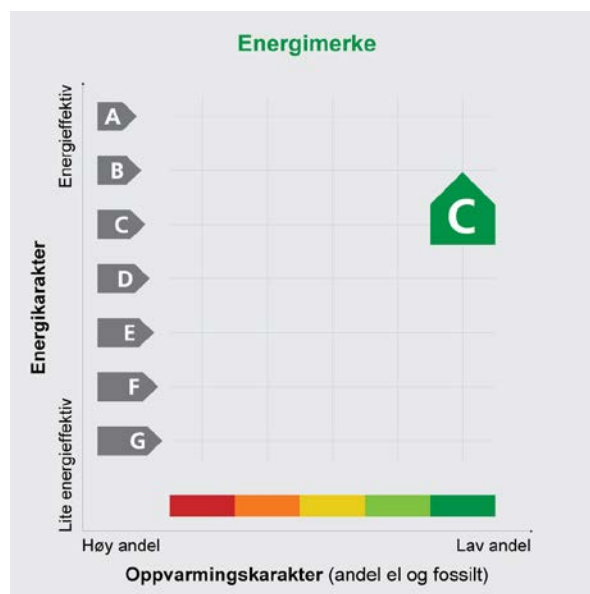
Boder (3 stk.): ↑

Parkeringsplasser (2 stk.): ↑

Nedkjørsel til kjeller: →

Adresse	Verven 4
Postnr	4608
Sted	KRISTIANSAND S
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	150
Bnr.	2015
Seksjonsnr.	59
Festenr.	
Bygn. nr.	300235228
Bolignr.	H0501
Merkenr.	A2020-1209159
Dato	14.12.2020

Innmeldt av Pål Norheim



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# 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](mailto:andre.linge.heltne@sor.no)



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

[morten.haugeland@sor.no](mailto:morten.haugeland@sor.no)



# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret 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 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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

# 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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjennomføring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto: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 eiendomsmeglere.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Verven 4, 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 Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere 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.









sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**JOHAN ROGGE ELIESON** | Eiendomsmegler | **464 73 135**

**johan.elieson@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22