

Skansen 24

Bystranda/Tangen



Prisantydning: **kr 13 900 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Sørmegleren ved Kristian Lossius har gleden av å ønske deg velkommen til Skansen 24!



Stor 4-roms i 3. etg. i første rekke. 2 store solrik terrasser. Heis. Medfølger 1 plass. Mulighet for kjøp av en 2.

OMRÅDE

Bystranda/Tangen

ADRESSE

Skansen 24, 4608

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 13 900 000,-

Fellesgjeld: **kr 7 570,-**

Omkostninger: **kr 358 860,-**

Totalpris: **kr 14 266 430,-**

Formuesverdi: **kr 1 408 927,-**

Eiendomskatt: **kr 12 372,-**

Fellesutgifter: **kr 7 612,-**

BRA-i: 135 m²

BRA-e: 5 m²

BRA Total: 140 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2012

Soverom: 2

Rom: 4

Etasje: 3

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 5380.9 m²



Kristian Lossius

Eiendomsmegler

908 95 907

kristian.lossius@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 150, bnr. 1798, snr. 18, ideell andel 1/1 i Kristiansand kommune

Gnr. 150, bnr. 1884, ideell andel 136/9970 i Kristiansand kommune. Sameietype: realsameie.

Areal

BRA - i: 135 m² Gang, toalettrom, stue/kjøkken, TV-stue, 2 soverom, bad, garderobe, bad/vaskerom.

BRA - e: 5 m² Kjellerbod.

BRA totalt: 140 m²

TBA: 42 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Balkong v/stue: 17 m². Balkong v/soverom: 25 m². Kjellerbod: 5 m².

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Liten forandring er gjort ved vegg på kjøkken, 1 soverom og stue.

Tomtetype og tomtestørrelse

Eiet, 5380.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomt eies i felleskap med de andre seksjonseierne.

Beliggenhet

Meget godt beliggende leilighet i front med umiddelbar nærhet til alle aktiviteter, men i svært vakre og rolige omgivelser bort fra bilstøy og bylarm. Et sted hvor sansene kan hvile på bystranda, sjøen og fugler, innseilingen til byens båthavner og Festningen, promenader, flotte trær og plener, På mørke kvelder; et flott opplyst Aquarama og opplyste promenader. På flotte sommerdager; et sjarmerende badeliv. Kun noen meter fra Aquarama med alle treningsfasiliteter, helårs bad og spa, diverse servicetilbud innen helse og spisesteder.

Videre er det kun en kort og hyggelig spasertur langs Strandpromenaden til Sjøhuset og Fiskebrygga med restauranter og yrende folkeliv i sommerhalvåret.

Adkomst

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Standard

Sørmegleren ved Kristian Lossius har gleden av å ønske deg velkommen til Skansen 24!
En stor 3-roms beliggende i 3. etg. i første rekke. 2 store solrik terrasser. Heis. Medfølger 1. plass. Mulighet for kjøp av 2.

Leiligheten har følgende planløsning:

Gang/entrè med plass til å henge av seg ytterklær. Flislagt gjestetoalett, egen tv-stue med utgang til balkong nr. 2. Meget romslig hovedstue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stue er det utgang til en solrik balkong med flott utsikt mot sjøen og Bystranda. Stuen er åpen mot fra Strai med profilerte fronter og heltre benkeplate. Hvitevarer som amerikansk kjøleskap, platetopp med gass funksjon, ovn, vinskap og oppvaskmaskin medfølger salget. Videre har leiligheten 2 gode soverom hvorav begge soverommene har utgang til en meget romslig balkong nr. 2 hvor man kan nyte kveldssolen. Fra hovedsoverom er det direkte inngang til plassbygget walk in garderobe og flislagt bad med dusjhjørne, vegghengt toalett og servant med underskap og skuffer samt overspeil. Bad nr. 2 med dusjhjørne, vegghengt toalett, servant samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel med innredning. Medfølger en kjellerbod på 5. kvm.

Tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 10.02.2025, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

"Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes: Ytterdører og vinduer er i god stand. Glassrekkverk og varmebehandlet ask-terrassebord på balkong x 2 er i bra stand. Det er etablert fall til gulvsluket på bad og bad-vaskerom. Hulltaking ble utført i vegg inn mot våtrom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. STRAI-kjøkkeninnredning er i god stand. Det er montert induksjon platetopp og grill-plate ved innredningen. Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer, dokumentasjon for utførte el-arbeider ved nyleilighet ligger oppbevart i sikringsskapet. Rørapplegget ligger rør i rør, innvendig stoppekran er montert i rørskapet. Vannbåren varme i hele leiligheten, iflg. eier. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

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

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

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.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: kjøleskap, komfyr/stekeovn/koketopp, oppvaskmaskin og frysenskap.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i garasjekjeller (plass nr. 15) Det betales kr. 135 i felleskostnader pr. p-plass.

Det er mulig å kjøpe en ekstra p-plass i garasjekjeller (plass nr. 16) for et tillegg til kjøpesummen, etter avtale med selger.

Forsikringsselskap og polisenummer

IF Skadeforsikring NUF - SP0005369873

Diverse

Leiligheten er tilknyttet Selvaag Pluss konseptet og serviceavgift er inkludert i fellesutgiftene. Felleslokalene har beliggenhet i byggets 1. etasje og betjenes daglig av en vertinne. Bystranda Park består av såkalte plussboliger med ekstra service og flotte fellesområder. Ved å tilby service, opplevelser og trygghet bringes noe av servicen kjent fra bl.a. hoteller inn i boligprosjektet. Her kan man sette seg i lobbyen, ta en kopp kaffe og lese dagens aviser. Til felles benyttelse finnes flott treningsrom, betjent resepsjon, bibliotek og kjøkken. Det er også mulig å leie selskapslokale og gjesterom ved behov. Service- og tjenestetilbudet omfatter bl.a. ferie- og fraværsservice (blomstervanning og post/avis).

På denne eiendommen er det forurenset grunn eller mistanke om forurenset grunn og det er forbudt å foreta seg noe som kan medføre fare for forurensning. Lokalitetsnr: 3387. Lokalitetsnavn: Bystranda Park. Påvirkningsgrad: Liten / Ingen kjent påvikning, med dagens areal/resipientbruk. Myndighet: Fylkesmann. På <http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no> finnes mer detaljerte opplysninger om de registrerte forurensningene.

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

ENERGI**Oppvarming**

Vannbåren varme i hele leiligheten, iflg. eier. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger har ikke bebodd leiligheten, og kan således ikke opplyse om strømforbruk. Strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen.

Energikarakter og energifarge

E - Grønn

ØKONOMI**Eiendomsskatt**

Kr 12 372 pr. 2024

Formuesverdi primær

Kr 1 408 927 pr. 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 635 706 pr. 2023

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN**Eierbrøk**

136/9970

Felleskostnader inkluderer

TV/Internett (kr 327,-), forskudd på fjernvarme (kr 1500,-) serviceavgift (kr 1394,-), parkeringsplass (kr 135,-), fremtidig vedlikehold (kr 680,-) og driftskostnader (kr 3576,-).

Ved kjøp av ekstra p-plass vil det tilkomme kr 135 ekstra i mnd. i felleskostnader for denne.

Innenfor driftskostnader ligger kommunale avgifter (ekskl. eiendomsskatt), renovasjon, felles byggforsikring, vaktmestertjenester, renhold av fellesareal, strøm i fellesareal, vakthold, påkostninger, vedlikehold/serviceavtaler, styrehonorar, forretningsførsel m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 612

Andel Fellesgjeld

Kr 7 570 pr. 12.02.2025

SAMEIET**Sameienavn**

Sameiet Bystranda Park

Organisasjonsnummer

999129021

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 30008014023, Sparebanken Sør

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.02.2025: 7.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79.6

Saldo per 12.02.2025: 555 228

Andel av saldo: 7 571

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.08.2031)

Regnskap/budsjett

Det fremkommer av styrets årsmelding for 2023 (datert 14.03.2024) at det generelt er vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre særlig kostnadskreven vedlikeholdsoppgaver. Det er derimot rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte regne med større kostnader enn hva sameiet har hatt hittil. Ettersom bygningsmassen og tekniske installasjoner blir eldre, må forventes at behovet for reparasjoner og vedlikehold øker i årene fremover. Arbeidet vil gjennomføres iht. vedlikeholdsplan.

Styregodkjennelse

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra sameiets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 28.

FORRETNINGSFØRER**Forretningsfører**

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

Eierskiftegebyr

Kr 6570

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 4745. Tinglyst: 04.01.2008. Bestemmelse iflg. skjøte. Bestemmelse om gjerde. Bestemmelse om vannledning. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Med flere bestemmelser.

Dagboknr.: 834144. Tinglyst: 13.10.2011. Elektriske kraftlinjer. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk. Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om adkomstrett.

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

Rettigheter som følger eiendommen:

Ingen rettigheter funnet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på oppføring av blokk/bygård/terrassehus datert 05.06.2013. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 891B "Bebyggelsesplan Tangen - felt B2,2" datert 22.11.2007, samt kommunedelplan nr. 1264 "Kvadraturen og Veste Havn, Del 1 - Kvadraturen 2011-2022", datert 12.02.2014. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Det gjøres oppmerksom på at det pågår en del utbygging i området. Bl.a. er det planlagt et nytt prosjekt over gata, på den gamle tomte til NAV-bygget, Tangen Terrasse. Prosjektet vil bestå av 67 leiligheter, og salgsstart er i april 2024. Ved AQ bygges Tangen Torv med innflytting sommeren 2025 og Tangen Fyr med innflytting våren 2026. I Tangen Torv vil det komme en flott restaurant, et bakeri og en hyggelig dagligvare.

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 eiendomsmeidler 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 13 900 000

Totalpris

Kr 14 266 230

Omkostninger kjøpers beskrivelse

13 900 000,00 (Prisantydning)

7 570,00 (Andel av fellesgjeld)

13 907 570,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

347 670,00 (Dokumentavgift)

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

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

348 760,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

358 860,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

14 256 330,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

14 266 430,00 (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 sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 100 000,00 inkl. mva. i provisjon.

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

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

Totalt kr 123 345,00,- 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

Roy Gundersen

Janne Josefine Espeland

Oppdragsansvarlig

Kristian Lossius

Henrik Lossius

Ansvarlig megler

Kristian Lossius

Eiendomsmegler

kristian.lossius@sormegleren.no

Tlf: 908 95 907

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

05.03.2025



Meget romslig hovedstue med god plass til både sofagruppe og spisebord.



Fra stue er det utgang til en solrik balkong med flott utsikt mot sjøen og Bystranda.





Stuen er åpen mot kjøkken.



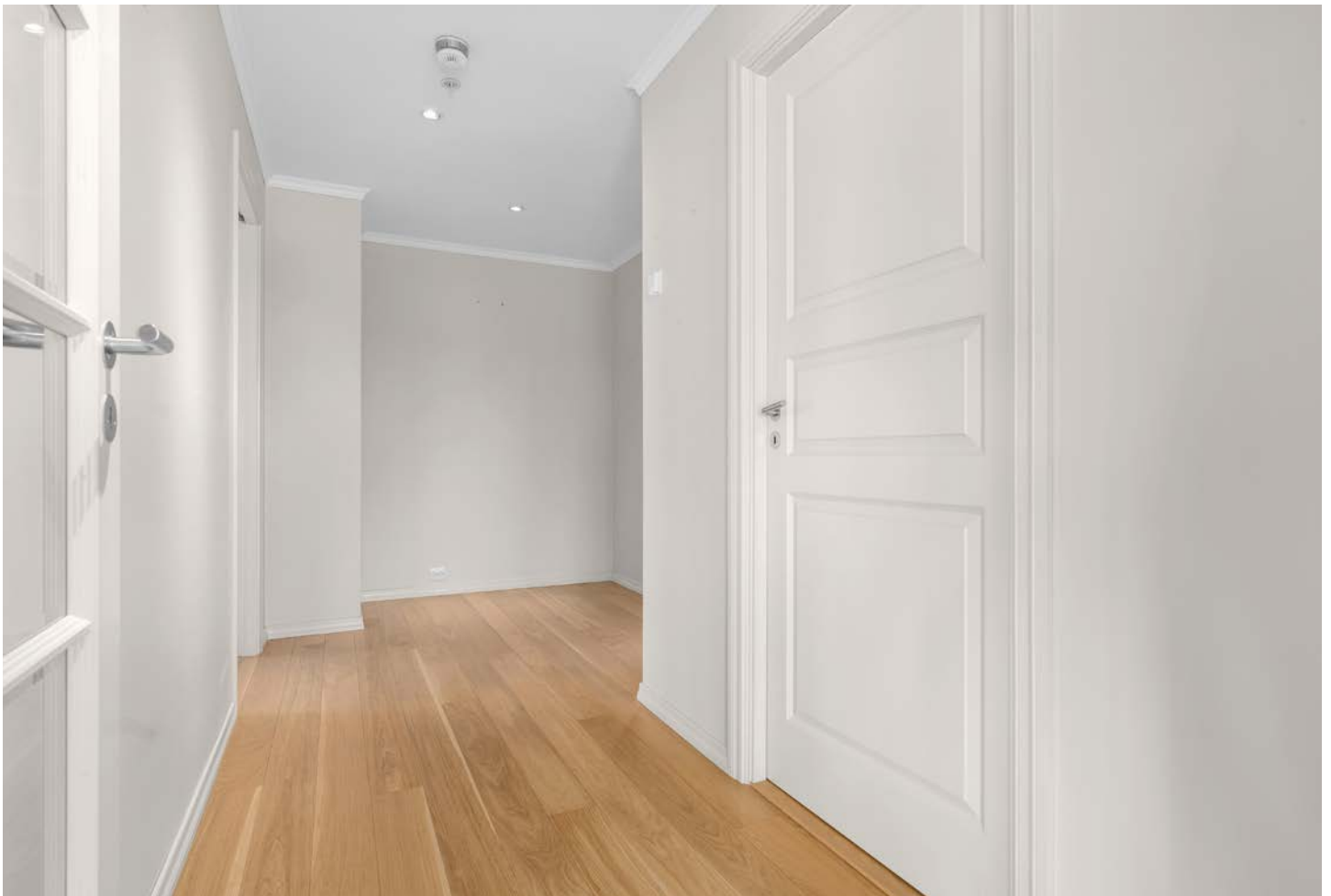


Hvitevarer som amerikansk kjøleskap, platetopp med gass funksjon, ovn, venskap og oppvaskmaskin medfølger salget.





Innredning fra Strai med profilerte fronter og heltre benkeplate.



Mellomgang.



Tv-stue med utgang til balkong nr. 2. Kan gjøres om til soverom 3 om ønskelig.





Fra hovedsoverom er det utgang romslig balkong nr. 2.



Romslig balkong nr. 2 hvor man kan nyte kveldssolen.



Hovedsoverom med direkte inngang til plassbygget walk in garderobe og flislagt bad.



Flislagt bad med dusjhjørne, vegghengt toalett og servant med underskap og skuffer samt overspeil.



Plassbygget walk in garderobe.



Soverom 2. Også med utgang til balkong 2.

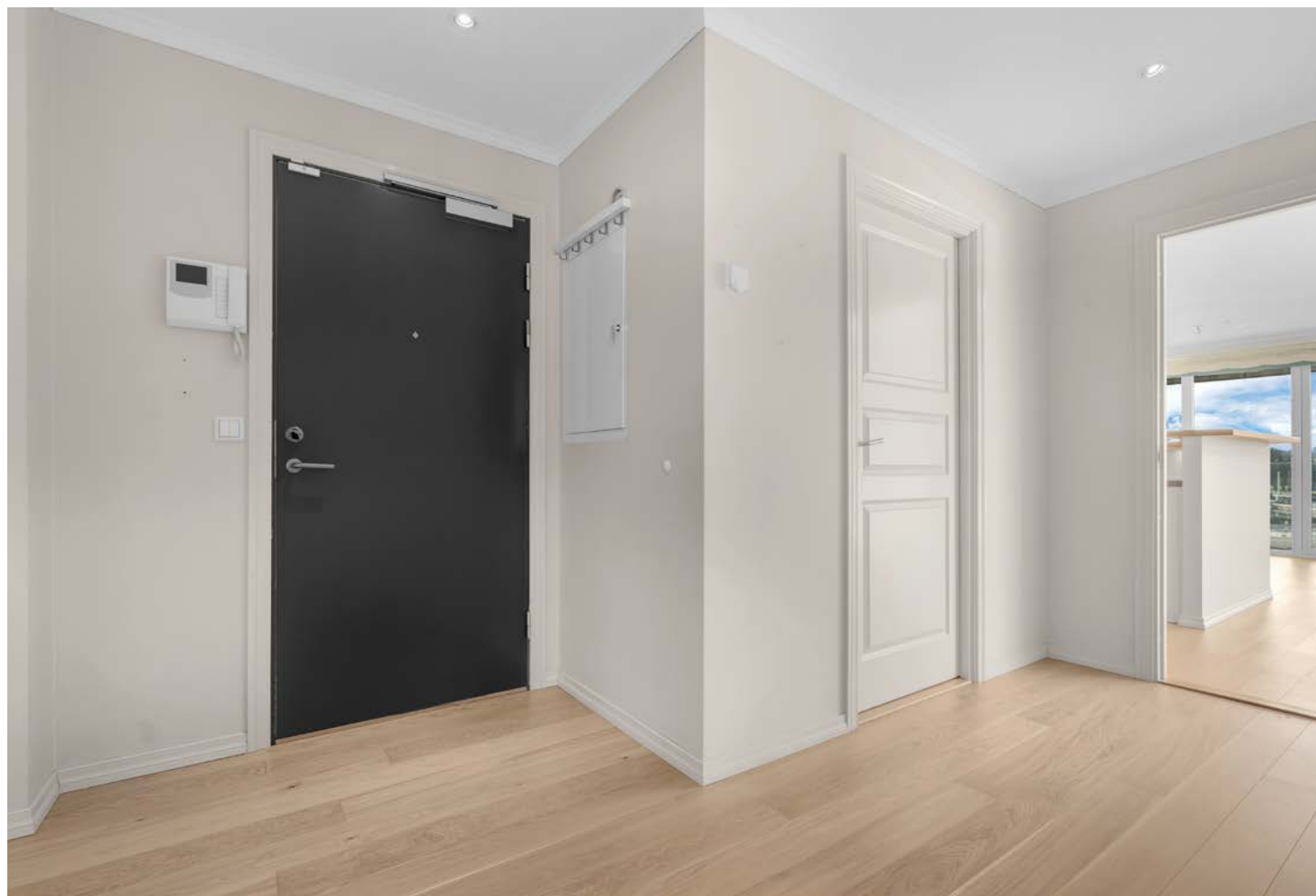


Bad nr. 2 med dusjhjørne, vegghengt toalett, servant samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel med innredning.





Flislagt gjestettoalett.



Gang/entrè.





Medfølger 1. plass i garasjekjeller. Mulighet for kjøp av en til.



Nabolagsprofil

Skansen 24 - Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Kvadraturen videregående skole	8 min
Totalt 25 ulike linjer	
0.6 km	
Kristiansand rutebilstasjon	17 min
Buss, tog	
1.3 km	
Kristiansand stasjon	24 min
Linje F5	
1.7 km	
Kongshavn brygge	17 min
Linje 91	
12.9 km	
Randøyane	20 min
Linje 91	
14.3 km	

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	19 min
146 elever, 13 klasser	
1.4 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	23 min
449 elever, 21 klasser	
1.6 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	24 min
191 elever, 10 klasser	
1.7 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	26 min
423 elever, 30 klasser	
1.8 km	
Grim skole (8-10 kl.)	9 min
472 elever, 34 klasser	
3.3 km	
Tangen videregående skole	5 min
850 elever	
0.4 km	
Akademiet vgs Kristiansand	5 min
180 elever	
0.4 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

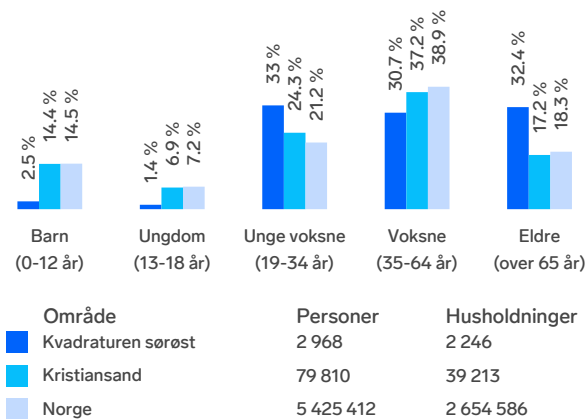
Veldig trygt 76/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	16 min
38 barn	
1.1 km	
Bamsebo barnehage (1-5 år)	25 min
83 barn	
1.8 km	
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	27 min
32 barn	
1.9 km	

Dagligvare

Rema 1000 Tangen	5 min
Post i butikk, PostNord	
0.3 km	
Kiwi Elvegata	6 min
PostNord	
0.4 km	



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

Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 84/100

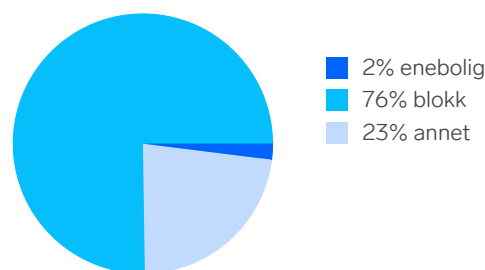
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 83/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 83/100

Sport

-  Bystranda sandvolleybane
Ballspill 3 min 
0.2 km
-  Tangenparken Nærmiljøpark
Ballspill 4 min 
0.3 km
-  SATS Aquarama 3 min 
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 19 min 

Boligmasse



«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

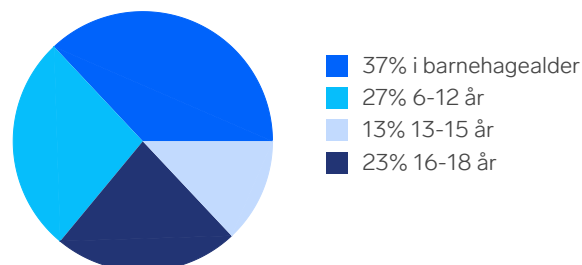
Sitat fra en lokalkjent



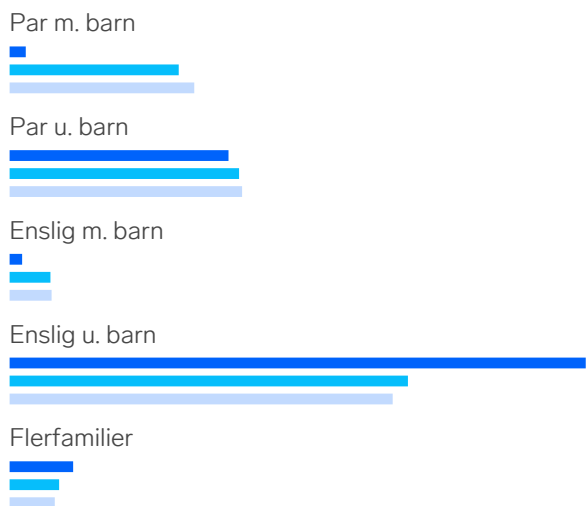
Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 16 min 
-  Apotek 1 Aquarama 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



- 0% 65%
- Kvadraturen sørøst
- Kristiansand
- Norge

Sivilstand

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

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/kommentar):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☒ Fryseskap / -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 garderobebehyller 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, persiener** 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, krokhangte 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

- Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There is no handwriting or other markings on the paper.

K. sand. 4/2-25

Selgers signatur

ato



Sellers signature

Sellers signature

Egenerklæring

Skansen 24, 4608 KRISTIANSAND S

03 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Skansen 24

Postadresse

Skansen 24

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?



Ja



Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?



Ja



Nei

Når kjøpte du boligen?

01.12.24

Har du selv bodd i boligen?



Ja



Nei

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Gundersen, Roy

Medselger

Espeland, Janne Josefine

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Tilstandsrapport

📍 Skansen 24, 4608 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 1798, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 10.02.2025

Rapportdato: 10.02.2025

Oppdragsnr.: 18128-1904

Referansenummer: MA1573

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS



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.

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

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

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

Fagområder for takstmannen:

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



Rapportansvarlig

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



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Ytterdører og vinduer er i god stand. Glassrekkverk og varmebehandlet ask-terrassebord på balkong x 2 er i bra stand. Det er etablert fall til gulvsluket på bad og bad-vaskerom. Hulltaking ble utført i vegg inn mot våtrom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. STRAI-kjøkkeninnredning er i god stand. Det er montert induksjon platetopp og grill-plate ved innredningen. Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer, dokumentasjon for utførte el-arbeider ved ny leilighet ligger oppbevart i sikringsskapet. Rørøppegget ligger rør i rør, innvendig stoppekran er montert i rørskapet. Vannbåren varme i hele leiligheten, iflg. eier.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

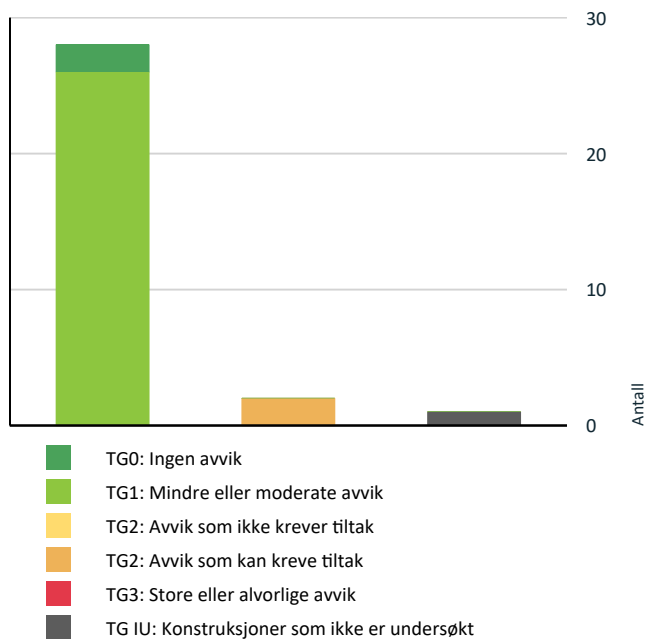
Boligbygg med flere boenheter

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

Liten forandring er gjort ved vegg på kjøkken, 1 soverom og stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

NB: Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, det er ikke foretatt kontroll av utvendige bygningsdeler.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

! TG 1 Dører

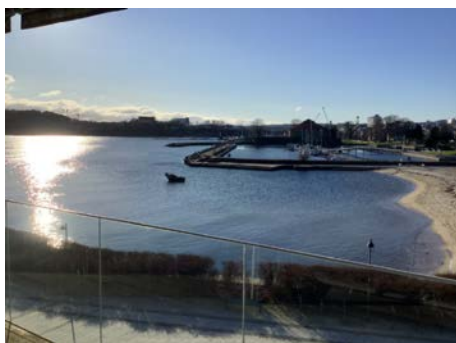
Ytterdører er i bra stand.

Inngangsdør er stemplet B 30 (brannnør) og er i god stand.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong x 2 er i bra stand, glassrekkverk er iht. krav.

Varmebehandlet-ask terrassebord er montert.



Utsikt fra balkong.



Utsikt fra balkong

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater gulv:

Samtlige rom har parkettgulv, utenom bad x 2 hvor det er fliser.

Forbehold om feil må tas.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang, avvik i rommet var 10 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i TV-stue, avvik i rommet var 4 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 10 mm.

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

! TG 0 Radon

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

! TG 1 Andre innvendige forhold

Solbleiking på parkett er ikke medtatt i rapporterten.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

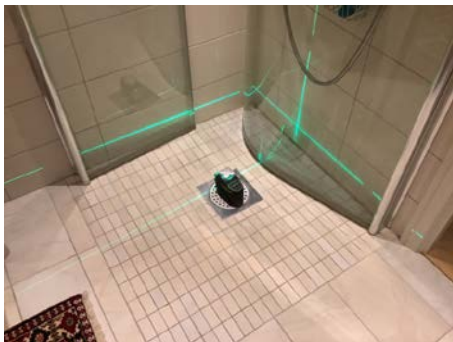
Det er etablert fall til gulvsluket.

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Baderomsinnredningen er i god stand.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

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



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

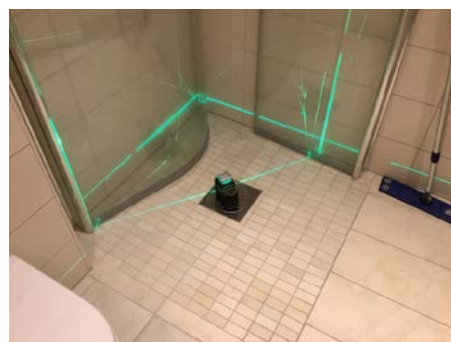
Fliser på gulv, hulrom ett par steder.

Det er etablert fall til gulvsluket.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

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



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.

SPESIALROM

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Strai kjøkkeninnredning er i god stand.

Induksjon platetopp og grill er montert.

Lekkasjevarsler er montert.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Malt tak og fliser på vegger. Fliser på gulv. Takventil m/avtrekk, luftespalte under dørbladet.

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kontrollert WC og servant, ingen lekkasje ble oppdaget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

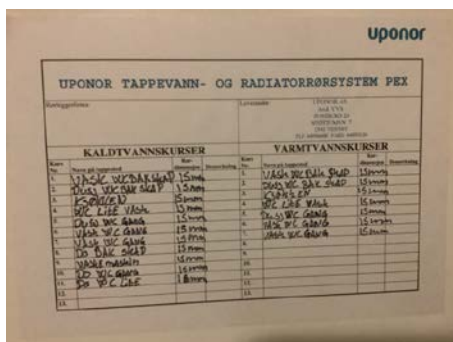
! TG 1 Vannledninger

Røropplegget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i rørskapet.



Røropplegg i kontrollskap.



Kursoversikt til røropplegget.

! TG 1 **Avløpsrør**

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

! TG 1 Ventilasjon

Boligventilasjon er montert i leiligheten, anlegget ble ikke kontrollert.

! TG 1 Varmtvannstank

Felles varmtvann i blokka.

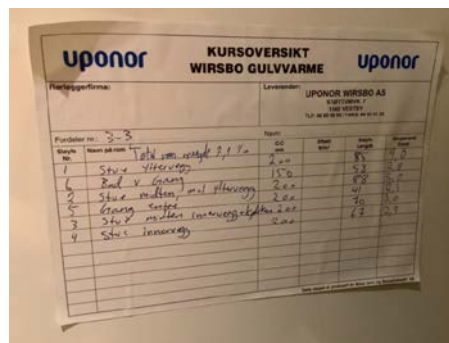
! TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon er montert.



!TG IU Vannbåren varme

Vannbåren varme i samtlige rom, iflg. eier.



Kursoversikt vannbåren varme.

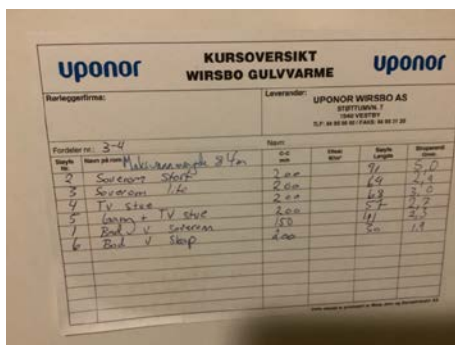


Kontrollskap for vannbåren varme.

Tilstandsrapport



Kontrollskap for vannbåren varme.



Kursoversikt vannbåren varme.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

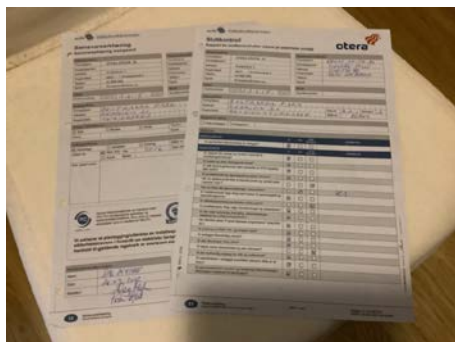
Ja

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

Nei



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Brannvarslings- og sprinkleranlegg er montert i blokka/leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

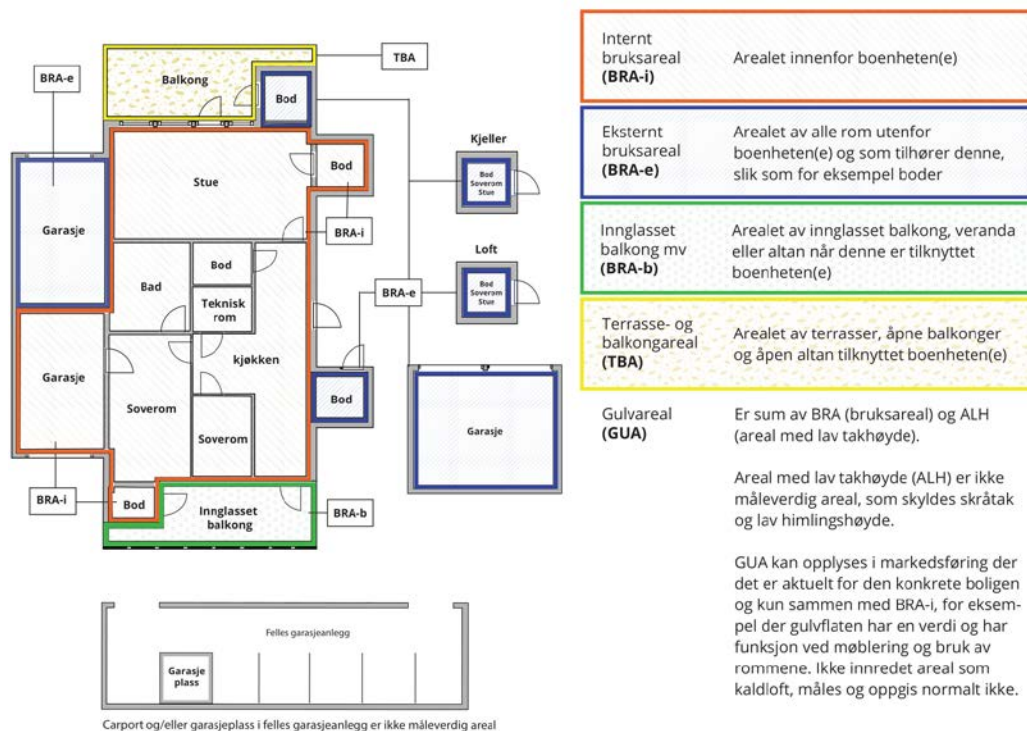
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	135			135	42
Kjeller		5		5	
SUM	135	5			42
SUM BRA	140				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Gang, Toalettrom, Stue/kjøkken, TV-stue, Soverom, Soverom 2, Bad, Garderobe, Bad/vaskerom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Balkong v/stue: 17 m2

Balkong v/soverom: 25 m2

Kjellerbod: 5 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Liten forandring er gjort ved vegg på kjøkken, 1 soverom og stue.

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: Oppgradering av ventilering av fasader i 2023.

☒ Ja

☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Nøkkeloppdrag	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1798		18		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Skansen 24							
Hjemmelshaver Roy Gundersen og Janne Josefine Espeland							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 830 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.02.2025	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått		Nei
		Det anbefales å lese egenerklæringen.			
Tegninger	10.02.2025	Godkjente tegninger har avvik iht. til dagens løsning.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.02.2025	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MA1573>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Skansen 24

Målestokk: 1:3000

Dato: 19.08.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 891-B.
Reguleringsbestemmelser for bebyggelsesplan
TANGEN , Felt B2-2.

Dato: 08.08.07 REV: 24.10.07

§1. Fellesbestemmelser

Disse bestemmelsene gjelder med hjemmel i og tillegg til bestemmelsene til reguleringsplan for Tangen, plan nr. 891.

Planen består av felt A og B som er underdelt på følgende måte:

Felt A1 vest for T21: Bygg A, B, felles uteareal, off. friområde sandlek

Felt A2 øst for T21: Bygg C, felles uteareal, off. friområde sandlek

Felt B: Hus D

T21: Offentlig Gangveg

For felt A er formål bolig, for felt B er det bolig/forretning/kontor.

Det tillates samlet BYA 47 %, bruksareal T-BRA 20.300 m². Andel næring som tillates maks T-BRA 200 m².

Det tillates maks T-BRA for 6.etasje 1480m².

80 % av boligene skal ha universell utforming

13 parkeringsplasser skal tilrettelegges for handikappede med kort avstand til hovedinngang.

For utearealene skal krav til stigningsforhold, trinnfri atkomst og tilrettelegging for universell utforming ivaretas. Arealer for lek og opphold skal fungere som et fullverdig leke- og rekreasjonsområde for alle beboergrupper, inkludert funksjonshemmede barn og voksne. Det skal legges vekt på at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes av så mange som mulig.

Det skal utarbeides utomhusplan for hvert av feltene A og B som viser hvordan ubebyggt areal, offentlig og felles, skal opparbeides. Dersom bebyggelsen får forretnings- eller kontorfasade i 1. etasje inn mot felles grøntanlegg, skal fasadeutformingen inn mot fellesarealet inngå i utomhusplanen.

§2 Byggeområder (pbl §25, 2. ledd)

2.1. Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. I byggeområdene kan det i tillegg tillates anlegg for sykkelparkering og ramper. Byggegrense er sammenfallende med formålsgrense.

2.2. Med unntak for 1. etasje tillates ikke forretning/kontorformål i samme etasje som bolig, i samme bygg.

2.3. Forretningsvirksomhet skal ha atkomst ut mot offentlig gate T11 (i hus D). Mot gatetun og inn mot gårdsrom skal det være bolig.

2.4. Vareleveranse til forretning skal skje fra offentlig gate.

2.5. Hver boenhet skal enten ha tilgang til felles solrik og lun terrasse, eller minst 5 timer sol mellom klokka 09 og 19 ved vår- og høstjevndøgn, på egen balkong, eller minst 2 m2 store felt som kan åpnes i fasade til boenheten.

2.6. Det skal anordnes 25m2 uteoppholdsareal pr. boenhet godt egnet til opphold. Fellesareal på tak og balkonger som kan regnes med i de 25 m2 skal ha 5 timer sol mellom kl. 09 og 19 ved vårjevndøgn og ikke ha støy over 55 dbA.

2.7. Maksimal antall boenheter i felt A og B til sammen er 130.

2.8. Der støynivået utenfor boligfasade har en døgnekvivalent på mer enn 55 dBA, skal leilighetene være gjennomgående. Støyvern innarbeides i fasade.

2.9. Parkeringskrav bil i fellesanlegg:

- 1 bil pr. boenhet på 70m2 eller mer
 - 0,5 bil pr. boenhet på 30-70m2
 - 1 bil pr 100m2 bruksareal for annen bebyggelse og næring.
- All parkering plasseres under bakken.

2.10. Parkeringskrav sykkel: 2 sykkelplasser pr boenhet, en i privat bod og en i fellesanlegg.

2.11. T21 Består av en 3m bred belagt offentlig gangsti med 1,5m offentlig grøntanlegg på begge sider. Utforming av T21 følger utomhusplanen.

§ 3. Avkjørsel

3.1. Innkjøring til parkeringskjeller er fellesareal og skal være som vist på plankartet. Innkjøringen skal ha friskt på 2x5 m målt langs fortauskant og senterlinje innkjørsel, og et horisontalt oppstillingsfelt før utkjøring over fortau.

§ 4. Fellesområder

4.1. Alle fellesområder på bakkeplan og i underetasje (bilparkering og sykkelparkering) er felles for alle boliger og næring, (bygg A,B,C,D)

4.2. I felles grøntanlegg kan det bygges nødvendige tiltak for bruk av området (eks. ramper) og mindre bygg tilpasset bruken (eks. lysthus).

4.3. I felles grøntanlegg kan det installeres underjordisk renovasjonskonteinere

§ 5. Friområder, lek

5.1. Lekeplassene F1 og F2 skal opparbeides i tråd med Tekniske normaler for utomhusanlegg.

§6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Utomhusplan

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent teknisk plan og utomhusplan for alle friområder og fellesområder, inkludert plassering og oppstillingsplass for renovasjonssystem.

6.2 Friområdet F1 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse i bygg A og B.

6.3 Friområdet F2 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse i bygg C og D.

6.4 Fellesområdene Fe1 skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse i bygg A og B.

6.5 Fellesområdene Fe2 skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse i bygg C og D.

6.6 Trafikkområdene skal opparbeides/ferdigstilles iht. følgende rekkefølge:

- Atkomstvei T11 før det gis brukstillatelse i B2-2.
- T8 i midlertidig belegg i halv bredde fra T11 frem til og med T21 før det gis brukstillatelse for bygg C og D. T8 i full bredde fra T11 fram til og med T21 før det gis brukstillatelse for B2-3B
- T8 i midlertidig belegg i halv bredde fra T11 frem til og med T12 før det gis brukstillatelse for bygg A og B. T8 i full bredde fra T11 til og med T12 før det gis brukstillatelse for bygg B2-3A.

6.7 Kvartalslekeplass skal være opparbeidet før brukstillatelse gis for siste boligbygg i B2-2. Det er ansvarlig søker sitt ansvar å levere oversikt over bygde og tillatt igangsatte boenheter på Tangen, som grunnlag for egen søknad.

Godkjent av Byutviklingsstyret i Kristiansand den 22.11.2007 som sak nr. 372.

Plan- og bygningssjefen.



TEGNFORKLARING

PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

**Byggeområder
(PBL §25,1, ledd nr.1)**

Område for boliger med tilhørende anlæg

Offentlige trafikkområder
(PBL §25,1.ledd nr 3)

Gangveg

**Offentlige friområder
(PBL §25,1.ledd nr 4)**

Annet friområde

**Fellesområdet
(PBL §25,1.ledd nr 7)**

Felles grøntanlegg

**Kombinerte formål
(PBL §25,2.ledd)**

Logo of the Federal Office for Information Security (BSI) featuring a stylized 'B' and 'S' in blue and yellow.

Linjesymboler

- Planens begrensning

Formålgrænse

Eiendomsgrænse som skal

opphaves
Grensse for formvælsesområdet

— — — — — Bygone

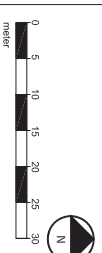
Omroep en planland behuimelsa

— — — — — Bobumadha.com/formationsForest

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

Punktsymbole

Avklarer:



BEBYGELSESPLAN FOR
KRISTIANSDAND KOMMUNE
TANGEN-B2-2 OVER BAKKEN
Plannr.: 891B

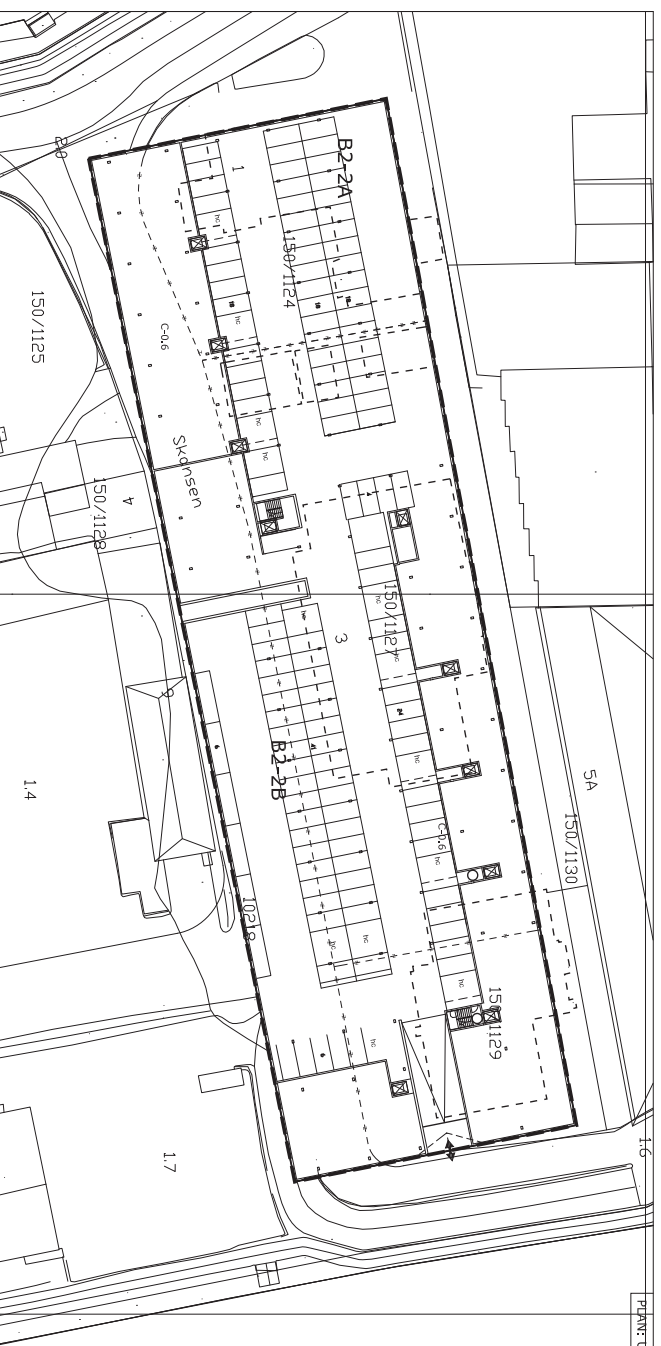
PROSJEKTNUMMER: 262301	PLANEN ER UTARBEIDET AV: Dag Erik Arvola
---------------------------	---

MÅLESTOKK: 1:500

[illegible]

19.04.2007

ARKIV	SAKBEHANDLER
-------	--------------



TEGNFORKLARING

PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

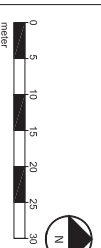
**Fellesområdet
(PBL §25,1 ledd nr 7)**



Linjesymboler

- Platers begrænsning
 ————— Formalpense
 - - - - - Elendomsgænsen som skal
 opføres
 ————— Byggegænsen
 - - - - - Byggegænsen som fortsættes fremt
 - - - - - Friskilpe i væggrss

Punktsymboler

[illegible]

VEDTEKTER for Bystranda Park i Kristiansand kommune

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Bystranda Park. Sameiet har forretningskontor i Kristiansand kommune. Sameiet omfatter 120 boligseksjoner og har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Gnr. 150, bnr. 1798 i Kristiansand med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Sameiet består av 120 seksjoner, og fellesarealer, herunder parkering og boder i garasjeplan i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den [.....].

Leilighets Nr	Seksjons Nr	Etasje	Leilighet/ Seksjon m² og BRA	Bod/Kott i kjeller m² og BRA	Sameiebrøk
BYGG A					
A101	1	1	84		84/9970
A102	2	1	82		82/9970
A103	3	1	68	3,1	71/9970
A104	5	1+2	74		74/9970
A105	4	1	47		47/9970
A106	6	1	68	3,1	71/9970
A107	7	1	47		47/9970
A108	8	1+2	74		74/9970
A109	9	1	68	3,0	71/9970
A110	10	1	51		51/9970
A201	11	2	136		136/9970
A202	12	2	130		130/9970
A203	13	2	47		47/9970
A204	14	2	101		101/9970
A205	15	2	47		47/9970
A206	16	2	101		101/9970
A207	17	2	51		51/9970
A301	18	3	136		136/9970
A302	19	3	134		134/9970
A303	20	3	85		85/9970
A304	21	3	104		104/9970
A305	22	3	85		85/9970
A306	23	3	104		104/9970
A307	24	3	101		101/9970
A308	25	3	54		54/9970
A401	29	4	136		136/9970
A402	30	4	134		134/9970

Leilighets Nr	Seksjons Nr	Etasje	Leilighet/ Seksjon m² og BRA	Bod/Kott i kjeller m² og BRA	Sameiebrøk
A403	31	4	85		85/9970
A404	32	4	104		104/9970
A405	33	4	85		85/9970
A406	34	4	104		104/9970
A407	35	4	101		101/9970
A408	36	4	54		54/9970
A501	40	5	125		125/9970
A502	41	5	85		85/9970
A503	42	5	104		104/9970
A504	43	5	85		85/9970
A505	44	5	104		104/9970
A506	45	5	101		101/9970
A507	46	5	54		54/9970
A601	49	6	275	4,3 (Gang 6. etg)	275/9970
A603	50	6	152	4,5	157/9970
BYGG B					
B301	26	3	110	3,0	113/9970
B302	27	3	85		85/9970
B303	28	3	53		53/9970
B401	37	4	110	3,1	113/9970
B402	38	4	85		85/9970
B403	39	4	53		53/9970
B501	47	5	110	4,1	114/9970
B502	48	5	150		150/9970
B601	51	6	104		104/9970
B602	52	6	150		150/9970
BYGG C					
C101	53	1	43		43/9970
C102	54	1	43		43/9970
C103	55	1+2	67		67/9970
C104	56	1	75		75/9970
C105	57	1	75		75/9970
C106	58	1	75		75/9970
C107	59	1+2	67		67/9970
C108	60	1	43		43/9970
C109	61	1	43		43/9970
C201	62	2	43		43/9970
C202	63	2	63		63/9970
C203	64	2	75		75/9970
C204	65	2	75		75/9970
C205	66	2	75		75/9970
C206	67	2	63		63/9970
C207	68	2	43		43/9970
C301	69	3	89		89/9970

Leilighets Nr	Seksjons Nr	Etasje	Leilighet/ Seksjon m² og BRA	Bod/Kott i kjeller m² og BRA	Sameiebrøk
C302	70	3	54		54/9970
C303	71	3	75		75/9970
C304	72	3	75		75/9970
C305	73	3	75		75/9970
C306	74	3	99		99/9970
C307	75	3	43		43/9970
C401	76	4	89		89/9970
C402	77	4	54		54/9970
C403	78	4	75		75/9970
C404	79	4	75		75/9970
C405	80	4	75		75/9970
C406	81	4	99		99/9970
C407	82	4	43		43/9970
C501	83	5	89		89/9970
C502	84	5	54		54/9970
C503	85	5	75		75/9970
C504	86	5	75		75/9970
C505	87	5	75		75/9970
C506	88	5	99		99/9970
C507	89	5	43		43/9970
C601	90	6	121		121/9970
C602	91	6	121		121/9970
BYGG D					
D101	92	1	75	5,0	80/9970
D102	93	1	49		49/9970
D103	94	1	88		88/9970
D104	95	1	53		53/9970
D105	96	1	92		92/9970
D201	97	2	105		105/9970
D202	98	2	49		49/9970
D203	99	2	88		88/9970
D204	100	2	71	3,0	74/9970
D205	101	2	60		60/9970
D206	102	2	92		92/9970
D301	103	3	105		105/9970
D302	104	3	49		49/9970
D303	105	3	88		88/9970
D304	106	3	71	3,0	74/9970
D305	107	3	60		60/9970
D306	108	3	92		92/9970
D401	109	4	105		105/9970
D402	110	4	49		49/9970
D403	111	4	88		88/9970
D404	112	4	71	4,1	75/9970

Leilighets Nr	Seksjons Nr	Etasje	Leilighet/ Seksjon m ² og BRA	Bod/Kott i kjeller m ² og BRA	Sameiebrøk
D405	113	4	60		60/9970
D406	114	4	92		92/9970
D501	115	5	117		117/9970
D502	116	5	35		35/9970
D503	117	5	76	3,0	79/9970
D601	118	6	117		117/9970
D602	119	6	35		35/9970
D603	120	6	76	3,0	79/9970
SUM	120		9925		9970/9970

Del av eiendommen er reservert til såkalt «Serviceområde» til «Plusskonseptet» i henhold til avtale, «Serviceavtalen», inngått mellom sameiet og Selvaag Pluss Service AS. Den enkelte seksjonseier plikter overfor sameiet å dekke sin andel av «Serviceavgiften» til Selvaag Pluss Service AS så lenge Serviceavtalen løper. Serviceavgiften kommer i tillegg til de ordinære felleskostnader jfr. § 3 nedenfor.

Hver boligseksjon skal ha bruksrett til 1 bod i kjeller. Bruksrett til parkeringsplasser i parkeringskjeller innehas av den til enhver tid bruksrettshaver i henhold til oversikt som administreres av styret. Ved eventuelt salg, utleie, utlån eller bruksbytte av parkeringsplassene skal dette meddeles styret senest samtidig med at ny bruker av plassen tar denne i bruk. Det samme gjelder eventuell endring av bruksrettshavere til boder. Styret skal til enhver tid føre oppdatert liste over bruksrettshavere til parkeringsplassene og bodene, og holde forretningsfører løpende orientert.

Bruksrett til parkeringsplasser og boder kan ikke endres uten etter samtykke fra registrert bruksrettshaver, dog endringsbestemmelsene i neste avsnitt og vedtektenes §§ 13 og 14.

I parkeringskjelleren er det 12 stk parkeringsplasser (HC) som er dimensjonert for forflytningshemmede. Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier (herunder annet hushandsmedlem/beboer) med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen. Boden tilhørende P-plass følger med, dvs. at HC trengende må bekoste evt. strøminntak om tidligere eier har bekostet dette i sin nåværende bod

Sameiet disponerer 3 stk p-plasser for elektriske rullestoler i garasjekjeller. Plassene er tilrettelagt for ladning. Styret administrerer bruk av plassene.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltakere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av den leiligheten som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen og/eller arealer som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom vedtektene eller bruksrettsoversikt i henhold til punkt 1.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

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. Det gjelder egne husordensregler for Serviceområdet.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. 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

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.

Seksjonseier som har rett til parkeringsplass i garasjekjeller betaler felleskostnader pr garasje plass i tillegg til de ordinære felleskostnader fastsatt av sameiermøtet eller styret.

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 panterrett 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 panterrett 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.

§ 4

Innvendig vedlikehold

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.

§ 6

Styret/valgkomite

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3-7 styremedlemmer og 2 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.

Sameiet skal ha valgkomite, som skal sikre at alle medlemmene ikke er på valg samtidig

§ 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 sameiermøte 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. Avstemming og tilhørende opptelling skal skje etter prinsippet "én

seksjon én stemme". Ved stemmelikhet foretas ny avstemming. Ved fortsatt stemmelikhet avgjøres avstemmingen ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. 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 jfr. §10 annet avsnitt. 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. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 § 38.

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 § 39.

§ 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, endring av fasadekledning, innglassing av/på terrasser, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes 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 besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer med mindre annet følger av lov.

§ 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 avstemning om rettshandel overfor tredjemann 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 øvrige 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.

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

Utleie av P-plasser i kjeller til eksterne leietakere dvs. leietakere som ikke er eiere/leiere i sameiet, er ikke tillatt.

§ 20

Kameraovervåkning

I sameiet kan det være kameraovervåkning av garasjeanlegget. Kameraovervåkingen skal til enhver tid følge lovgivningens og datatilsynets bestemmelser ved bruk.

§ 21

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: « Sameiet Bystranda Park forbeholder seg retten til å belaste seksjonseier for andel av totalkostnad for oppgradering av infratraktur knyttet til elektriske ladepunkter, dersom totalkapasiteten overskrides og må oppgraderes.»

§ 22

Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Kristiansand, den 11. april 2019

Husordensregler for Sameiet Bystranda Park

Sist endret i årsmøte [20.10.2021].

Generelt

Formålet med husordensreglene er å skape gode boforhold og ivareta felleskapets interesser i Sameiet.

Ifølge eierseksjonsloven § 28 kan Sameiermøtet vedta husordensregler med vanlig flertall. Husordensreglene kan ikke stride mot lov, forskrift eller vedtektene i Sameiet Bystranda Park.

Det gjøres oppmerksom på at «særskilte bestemmelser om disponering av fellesarealer, boder og garasjeplasser er tatt inn i § 19 i vedtektene. Regler knyttet til lading av elbiler i på egne P-plasser i kjelleren er tatt inn i vedtektenes § 21.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 25. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

Hvem husordensreglene gjelder for

Husordensreglene gjelder for samtlige beboere (sameiere og leietakere) av bruksenheter og øvrige brukere (gjester, besøkende m.fl.) av Sameiets grunn.

Orden

Den enkelte seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Videre plikter seksjonseieren å holde orden på samt sørge for stell av utearealer som hører til seksjonseierens bruksenhet.

Banking, risting og lufting av tepper, sengetøy etc. fra verandaer og vinduer er ikke tillatt. Grilling på veranda er kun tillatt med elektrisk grill og gassgrill og må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige seksjonseierne.

Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra sameiets styre, jfr. også punkt vedr. parkering nedenfor.

Oppbevaring av brannfarlig vare

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker i boder i kjeller eller på bruksenhetens (eierseksjonens) biloppstillingsplass.

På bruksenheten (eierseksjonen) terrasse er det ikke tillatt å oppbevare brannfarlige varer utover :

- 1 – en – beholder gass (propan)
- 5 liter brannfarlig væske (bensin, rødsprit eller lignende)

Mengdene er satt lavere enn gjeldende forskrift fordi vi er et sameie med mange boenheter på lite areal som gjør det nødvendig å redusere risikoen. Beboere som har behov for å oppbevare mer enn tillatt mengde kan i tilfelle sende en begrunnet søknad til styret.

Brannvern

Samtlige bruksenheter (eierseksjoner) skal være utstyrt med 6 kilos brannslukningsapparat. Sameier er ansvarlig for at apparatet til enhver tid er i god stand og at dette skiftes ut hvert 10 år.

Ved brann ring 110.

Ro

Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero. Skal det holdes selskap i leiligheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i sameiet dersom disse kan bli sjenert.

Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere i sameiet.

Dyrehold

Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra sameiets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 28.

Parkering

Parkering av egen bil samt oppheng av gjenstander over/bak egen parkeringsplass er tillatt innenfor oppmerket område. Oppheng i taket må fjernes ved flytting hvis ny eier krever dette.

Beskyttelse til P-plasser i kjelleren (fendere), kan settes opp iht. den til enhver tid gjeldende mal gitt av styret.

Leie av oppstillingsplasser for elektriske stoler

Sameiet har 5 oppstillingsplasser for elektriske stoler. Styret forvalter utleie av oppstillingsplassene. Oppstillingsplassene kan kun leies ut til seksjonseiere i Bystranda Park og basert på inngåelse av kontrakt med seksjonseieren på formatet Styret har utarbeidet. Hver seksjonseier kan kun leie en oppstillingsplass. Seksjonseier leier et ladepunkt som gir rett til parkering av stolen ved ladepunktet.

Styret fastsetter og regulerer leien, bestemmer leiekontraktens varighet og utarbeider regler for venteliste for de som venter på plass. Seksjonseiere som ikke får tildelt oppstillingsplass, må alternativt legge til rette for lading og parkering av elektriske stoler på egen parkeringsplass. For øvrig gjelder de øvrige regler for parkering tilsvarende.

Leien skal dekke Sameiets utgifter til drift og vedlikehold av ladepunktene. Leieavtalene avsluttes automatisk ved flytting, og for øvrig i tråd med kontrakten som forutsettes inngått med seksjonseieren.

Skilt på Sameiets eiendom

Alle skilt som ønskes montert på Sameiets eiendom, skal godkjennes av styret.

Drift av Sameiets uteområder

Styret er ansvarlig for organisering, planlegging og daglig drift av Sameiets uteområder. Dette inkluderer bl.a. hageanlegg og lekeplasser.

Airconditionanlegg

Det er ikke tillatt og montere varmepumpe eller airconditionanlegg i eierseksjonene.

Fjerning av snø og is fra terrassen

Det er ikke tillatt å fjerne snø og is fra terrassen uten tillatelse fra styret.

Endring av ordensreglene

Ordensreglene kan endres innenfor rammen av eierseksjonslovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttet av årsmøtet med alminnelig flertall.

Distribusjon av husordensregler

Styret skal sørge for at husordensregler samt justering av disse gjøres kjent gjennom sameiets kanal for deling av informasjon (Selvaag Pluss App). I tillegg skal siste versjon av husordensreglene sendes på mail til alle bruksenheter.

ooo O ooo

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET BYSTRANDA PARK

Torsdag 11.04.2024 kl. 18:00 - Scandic Bystranda.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Per Sigurd Sørensen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Anders Robstad, SØBO

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Rita Rosander Nøvik

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Tilstedeværende: 57

Fullmakter: 1

Totalt: 58

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 fra styret

4.1 Valg av revisor

Sameiet har hatt samme revisor siden oppstarten. Det er fornuftig å skifte revisor med visse mellomrom.

Etter 12 år med Revisjon Sør, foreslås derfor at oppdraget overtas av revisjonsfirmaet PwC. PwC har betydelig erfaring med lignende virksomheter som Bystranda Park.

Vedtak:

Årsmøte vedtok enstemmig PwC som sameiet revisor fra og med regnskapsåret 2024.

5. Styrehonorar

Vedtatt normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 125.000,- ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Som styreleder for en periode på 2 år ble Per Sigurd Sørensen gjenvalgt.

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Som styremedlemmer for en periode på 2 år ble følgende valgt:

Wenche Rosenløv B-blokka - gjenvalg

Dag Thomassen D-blokka - gjenvalg

Torstein Strømmen A-blokka - ikke på valg

Björgulf Torjussen A-blokka - ikke på valg

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Som varamedlem for en periode på 2 år ble følgende valgt:

Terje Kvarsten - A-blokka - gjenvalg

Randi Bakke -C-blokka ikke på valg

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Som valgkomite ble følgende valgt:

Ingunn Orø Haugland D-blokka for en periode på 2 år

Christian Høivold - C blokka - ikke på valg (forsetter ett år til)

Styrets årsmelding for SAMEIET BYSTRANDA PARK 2023

SAMEIET BYSTRANDA PARK ligger i Kristiansand kommune.

Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, gnr. 150 bnr 1798.

Forutsetning for fortsatt drift er til stede, 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.

Eiendommene ble ferdigstilt i 2012/13, og består av i alt 120 eierseksjoner.

Sameiet har avtale med Selvaag Pluss Service AS om drift av servicevirksomheten ihht Plusskonseptet. Avtalen har 15 års løpetid, med rett til 5 års forlengelse.

Forretningsfører var fram til 30.9.23 DKS A/S. Fra 1.10.23 besluttet styret å skifte forretningsfører til Sørlandets Boligbyggelag AS (SØBO).

Eiendommene er fra 1.1.24 fullverdifsikret i IF skadeforsikring. Dette er en totalforsikring utarbeidet i samarbeid med NBBL for boligselskaper.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Per Sigurd Sørensen, Tangen 70
Styremedlem, Dag Thomassen, Blokkhusgata 1
Styremedlem, Bjørgulf Bergh Torjussen, Skansen 18
Styremedlem, Torstein Strømmen, Skansen 24
Styremedlem, Wenche Rosenløv, Blokkhusgata 27
Varamedlem, Terje Kvarsten, Skansen 24
Varamedlem, Randi Bakke, Blokkhusgata 11

Styrets arbeid i 2023

Det har vært avholdt 9 styremøter i perioden. I tillegg har enkelte styremedlemmer deltatt i møter med styrefellesskapet for sameiene på Tangen samt flere kurs av relevans for sameiet i regi av SØBO.

Denne styreperioden har vært preget av konflikten med Kruse Smith om fukt-problematikk. Saken fikk sin løsning gjennom rettsmegling i juni-23, og ble forliket ved at Kruse Smith (nå Backe) ble pålagt å skifte kledning, kontrollere overgang mellom karm/balkong på leiligheter i byggenes øverste etasje. I tillegg ble avtalt installering av ventiler for lufting av teglfasaden samt utbetaling av et kontantbeløp. Arbeidet ble gjennomført i løpet av høsten, og sluttbefaring ble gjennomført 15. desember. Saken er dermed endelig avsluttet.

Ettersom byggene nå er 11-12 år gamle, foreligger ikke mulighet for ytterligere reklamasjoner mot entreprenør.

For første gang gikk de fem sameiene på Tangen sammen for å reforhandle kontrakter der vi har felles leverandør. Resultatet ble ny avtale med Telia om TV/internett til en vesentlig lavere pris enn tidligere.

Styrefellesskapet på Tangen har i flere møter med kommunen og Palmesus diskutert situasjonen for beboerne i forbindelse med arrangementet. Det er bl.a. fremmet krav om

vesentlig endring i vakthold og andre forhold for å bedre ivareta sikkerhet og trygghet for beboerne både under rigging og i selve festivalperioden.

Det er gjennom året regelmessig sendt ut informasjonsskriv fra styret til beboerne om sentrale forhold som styret arbeider med. I tillegg sendes ut ukentlig nyhetsbrev gjennom service-senteret.

Styret besluttet å skifte forretningsfører, til Sørlandet Boligbyggelag. Dette ble gjennomført fra oktober-23.

Vedlikehold

Som følge av at konflikten med utbygger trakk ut i tid, måtte sameiet selv ta ansvar for utbedringer av flere leiligheter som var utsatt for skader. Dette var nødvendig for å ivareta ansvaret for å begrense skadeomfang. Kostnadene til dette måtte sameiet bære. Deler av sameiets kostnader ble kompensert gjennom forliket.

Arbeidet med utvendig maling av all trekledning er gjennomført ihht. avtale. Deler av arbeidet er utsatt til 2024 som følge av utskifting av fasaden på leilighetene ihht. forliket. Total kostnad for sameiet av hele maler-oppdraget var kr. 3,7 mill. Normalt må tilsvarende oppgave gjennomføres ca. hvert 10. år.

Disse to forholdene som må anses som «engangs-oppgaver», belaster regnskapet betydelig, og er årsaken til det store underskuddet for 2023.

Det foretas løpende vedlikehold i henhold til serviceavtaler sameiet har inngått. Det har i løpet av året vært behov omfattende reparasjoner på flere av heisene. Det har også blitt foretatt større reparasjoner innen både VVS, ventilasjon og elektro som samlet har påført sameiet store kostnader.

Ettersom bygningsmassen og tekniske installasjoner blir eldre, må forventes at behovet for reparasjoner og vedlikehold øker i årene fremover. Arbeidet vil gjennomføres ihht. vedlikeholdsplan.

Utskifting til LED-lys i fellesområdene vil gjennomføres gradvis. Samtidig vurderes andre tiltak som kan bidra til reduksjon av energiforbruket.

Generelt er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre særlig kostnadskreven vedlikeholdsoppgaver. Det er derimot rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte regne med større kostnader enn hva vi har hatt hittil.

Regnskap for 2023

Regnskapet for 2023 er sterkt preget av utbedring av skader, og maling av trefasaden.

Regnskapet viser et totalt underskudd på kr. 2.616.614.

Totale, nettokostnader for sameiet som følge av konflikten, belaster regnskapet med kr. 1,8 mill. Dette inkluderer byggetekniske konsulenter, advokater, utbedringer gjort for egen regning, og etter fradrag for innbetaling fra Backe fra forliket samt ekstra innbetalinger fra beboerne (vedtatt i 2022).

Malerarbeidet belaster regnskapet for året med 1,6 mill i hht avtale. Totalt belaster disse to forholdene regnskapet med kr. 3,4 mill, og er årsak til det store underskuddet. Som følge av disse store ekstrakostnadene, ble det etter vedtak i ekstraordinært årsmøte etablert en kredittramme på kr. 3 mill for å sikre tilstrekkelig likviditet til å dekke løpende kostnader.

Energikostnadene har de siste årene økt betydelig. Det ble inngått en meget gunstig fastprisavtale for 2022/23 på strøm til fellesområdene, som har gitt sameiet en viss grad

av forutsigbarhet. Denne avtalen opphørte 31.12.23, og fra 1.1.24 har sameiet ordinær spot-prisavtale. Strømstøtte gis fortsatt også for sameier, men strømkostnaden vil likevel bli vesentlig høyere enn foregående år.

Fjernvarme-prisen følger strømprisen, og er også en betydelig kostnad. Fjernvarme avregnes direkte til beboerne over felles-utgiftene basert på sameiebrøk. Nytt anbud om å installere målere i hver leilighet er innhentet i år. Dette gav dessverre ikke grunnlag for å ta denne saken opp til ny vurdering. Saken vil likevel bli fulgt opp fremover, da individuell måling vil bidra til større bevissthet rundt eget energiforbruk og dermed forventes å redusere den enkeltes kostnad til oppvarming.

Felleskostnadene ble økt med 6% fra årsskiftet som følge av den alminnelige prisstigning i samfunnet.

HMS og miljø

Styret må ivareta forskrift om helse-miljø og sikkerhet ihht. Internkontrollforskriften. Til arbeidet benyttes intern-kontrollsystemet «Bevar-HMS» som er utarbeidet spesielt for boligselskaper.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.03.2024

Resultatrapport klient 384 SAMEIET BYSTRANDA PARK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		3 801 023	3 678 420	3 815 925	4 075 000
Innbetalt kabel TV/Internett		599 520	502 560	570 000	460 000
Inntekt garasjer		168 725	168 600	170 000	183 100
Andre leieinntekter	1	11 592	11 634	12 000	1 848 500
Oppvarming		0	0	0	1 070 000
Vedlikeholdsfond		598 200	348 950	598 200	598 200
Andre driftsinntekter	2	1 207 467	1 081 420	639 125	16 500
Sum inntekter		6 386 527	5 791 584	5 805 250	8 251 300
Drifts kostnader					
Revisjonshonorar		10 000	11 500	11 500	12 000
Styrehonorar	3	92 238	92 242	92 000	125 000
Forretningsførerhonorar		309 263	934 689	135 000	150 000
R³ dgivningstjenester	4	874 413	0	550 000	0
Vaktmestertjenester		480 125	387 356	400 000	450 000
Andre tjenester		4 161	0	0	1 871 000
Vakthold		11 286	22 418	25 000	18 500
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.		13 006	13 006	13 000	17 500
Vedlikehold/serviceavtaler	5	4 683 674	3 585 515	2 325 000	1 406 600
Kabel-tv/Internett		639 086	559 117	570 000	460 000
P³ kostninger		23 518	3 489	0	10 000
Forsikring		311 964	256 243	312 000	414 000
Kommunale avgifter		1 147 401	1 071 478	1 100 000	1 366 500
Strøm		197 743	43 334	50 000	255 000
Oppvarming	6	0	0	0	1 090 000
Renhold, fellesareal		41 831	49 084	53 000	55 000
Andre driftsutgifter	7	80 880	188 933	250 000	100 000
Sum driftskostnader		8 920 589	7 218 403	5 886 500	7 801 100
Driftsresultat		-2 534 062	-1 426 819	-81 250	450 200
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		16 393	7 440	4 000	0
Rentekostnad		98 944	60 359	50 000	76 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-82 552	-52 918	-46 000	-76 000
i rsresultat	8	-2 616 614	-1 479 737	-127 250	374 200
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	9	2 616 614	1 479 737	-127 250	374 200
Sum disponering av resultat		2 616 614	1 479 737	-127 250	374 200

Balanserapport klient 384 SAMEIET BYSTRANDA PARK

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		133 605	0
Andre leierestanser		0	13 893
Til gode av forretningsfjører		14 876	0
Forskuttering for andelseiere		0	78 690
Andre fordringer	10	297 245	157 148
Andre fordringer fyring beboere		0	359 540
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		0	2 324 408
Sum omløpsmidler	8	445 726	2 933 679
SUM EIENDELER		445 726	2 933 679

Balanserapport klient 384 SAMEIET BYSTRANDA PARK

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 380 157	1 380 157
i rets resultat		-2 616 614	0
Sum egenkapital	9	-1 236 457	1 380 157
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev l ³ n	11	623 531	675 872
Sum langsiktig gjeld		623 531	675 872
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfjrer		0	300
Leverandrgjeld		802 572	769 847
Kassakreditt		221 319	0
P ³ lrpne renter		236	0
Annen kortsiktig gjeld	12	34 525	107 503
Sum kortsiktig gjeld	8	1 058 652	877 650
Sum gjeld		1 682 183	1 553 522
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		445 726	2 933 679

Sted: _____, dato: _____

Per Sigurd Sjnrensen
Styreleder

Wenche Rosenlrv
Styremedlem

Torstein Strnmmen
Styremedlem

Dag Thomassen
Styremedlem

Bjrgulf Bergh Torjussen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år, derigjennom er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Note 1 - Andre leieinntekter

Andre leieinntekter gjelder strøm til boder.

Note 2 - Andre driftsinntekter

Andre inntekter består blant annet av:

- kr 750 000 forlik Kruse Smith
- kr 422 200 ekstra innbetalt kapital
- kr 16 500 baseleie Telia

Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	92 238	92 242
Sum	92 238	92 242

Det er ikke blitt utbetalt lønn i 2023 til styremedlemmer utover styrehonorar.

Note 4 - Rådgivningstjenester

Rådgivningstjenester består av

- kr 234 944 juridisk rådgivning
- kr 639 469 teknisk rådgivning (Sintef og Tofire AS)

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	1 548 310	238 172
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	25 449	9 164
6602 VEDLIKEHOLD TRENINGSROM	304	0
6603 VEDLIKEHOLD VVS	61 898	0
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	155 325	297 250
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	86 800	65 000
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	518 752	338 016
6614 EGENANDEL SKADER	0	155 000
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	14 737	9 911
6622 VEDLIKEHOLD FASADE	1 766 041	1 949 581
6623 VEDLIKEHOLD BODER	3 750	0
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	118 591	0
6631 SKADER EKSKL. EGENANDEL FORSIKRING	0	523 421
6640 VERANDAER-MUR/SKILLEVEGG TAK	354 111	0
6646 VEDLIKEHOLD VINDUER/DØRER	29 605	0
Sum	4 683 674	3 585 515

Konto 6622 inneholder kostnader til maling av fasade.

Note 6 - Oppvarming

Det fremkommer ingen inntekter eller kostnader ifm oppvarming, da dette er nettoført i regnskapet.

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
7770 BANKOMKOSTNINGER	6 525	0
7790 ANDRE KOSTNADER	74 355	95 578
7791 TVISTESAK	0	93 355
Sum	80 880	188 933

Note 8 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	2 056 029	2 510 944
; rets resultat	-2 616 614	-1 479 737
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-52 341	675 872
B. ; rets endringer i disponible midler	-2 668 955	-803 865
C. Disponible midler UB	-612 926	2 056 029
Omløpsmidler	445 726	2 933 679
- Kortsiktig gjeld	1 058 652	877 650
Disponible midler 31.12	-612 926	2 056 029

Tabellen over viser at borettslaget har negative disponible midler. Dette skyldes noen år med ekstraordinære kostnader ifm fuktproblemer og konflikt med utbygger.

N³ er saken avsluttet og styret forventer normal drift med stigende disponible midler fremover.

Det er inngått avtale med bank om kassekreditt med limit på kr 3 000 000 som dekker opp de negative disponible midlene.

Note 9 - Egenkapital

	2023	2022
Annen egenkapital 01.01	1 031 207	2 510 944
Vedlikeholdsfond	0	348 950
i rets resultat	-2 616 614	-1 479 737
Sum egenkapital 31.12	-1 236 457	1 380 157

Sameiet har negativ egenkapital. For ³ finansiere driften har sameiet inng³tt avtale med bank om kassekreditt med limit p³ kr 3 000 000.

Ved inngangen av ³ ret hadde borettslaget et vedlikeholdsfond p³ kr 348 950. Ila 2023 har eierne betalt inn nye kr 598 200 til vedlikeholdsfond. Hele vedlikeholdsfondet, p³ totalt kr 947 150, er brukt ila 2023.

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer best³r av periodiserte kostnader 2023/2024.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
L³ nenummer:	30008014023
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2020
Rentesats:	7.15 %
Betingelser:	Rente 7,10%
Beregnet innfridd:	30.09.2031
Opprinnelig l³ beløp:	1 000 000
L³ nesaldo 01.01:	640 385
Avdrag i perioden:	16 854
L³ nesaldo 31.12:	623 531

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 30008014023	1	17 192	17 192
	1	9 815	9 815
	2	9 377	18 754
	3	8 502	25 506
	2	8 377	16 754
	1	8 127	8 127
	1	7 814	7 814
	2	7 564	15 128
	2	7 314	14 628
	1	7 127	7 127
	2	7 064	14 128
	3	6 564	19 692
	7	6 502	45 514
	5	6 314	31 570
	3	6 189	18 567
	4	5 751	23 004
	3	5 564	16 692
	4	5 501	22 004
	8	5 314	42 512
	1	5 251	5 251
	1	5 126	5 126
	1	5 001	5 001
	2	4 939	9 878
	16	4 689	75 024
	4	4 626	18 504
	3	4 439	13 317
	2	4 189	8 378
	2	3 938	7 876
	3	3 751	11 253
	6	3 376	20 256
	3	3 313	9 939
	3	3 188	9 564
	4	3 063	12 252
	3	2 938	8 814
	9	2 688	24 192

Langsiktig gjeld

22 188 4 376

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av periodiserte kostnader 2023/2024.

Skjemaet returneres til:

Eiendom AS
ABCenter Kristiansand
Markensgate 9, PB 33
4661 Kristiansand

Begjæring 1) om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner☐ Reseksjonering

Saksnummer: 201204672

1. Eiendommen

Kommunent.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festent.	Seksjonsnr.
1001	Kristiansand kommune	150	1798		
		500	14		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
	991 413 375	Tangen Pluss AS	

3. Begjæring

S-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	84		25	B	54		49	B	275		73	B	75		97	B	105	
2	B	82		26	B	113	B	50	B	157	B	74	B	99		98	B	49	
3	B	71	B	27	B	85		51	B	104		75	B	43		99	B	88	
4	B	47		28	B	53		52	B	150		76	B	89		100	B	74	B
5	B	74		29	B	136		53	B	43		77	B	54		101	B	60	
6	B	71	B	30	B	134		54	B	43		78	B	75		102	B	92	
7	B	47		31	B	85		55	B	67		79	B	75		103	B	105	
8	B	74		32	B	104		56	B	75		80	B	75		104	B	49	
9	B	71	B	33	B	85		57	B	75		81	B	99		105	B	88	
10	B	51		34	B	104		58	B	75		82	B	43		106	B	74	B
11	B	136		35	B	101		59	B	67		83	B	89		107	B	60	
12	B	130		36	B	54		60	B	43		84	B	54		108	B	92	
13	B	47		37	B	113	B	61	B	43		85	B	75		109	B	105	
14	B	101		38	B	85		62	B	43		86	B	75		110	B	49	
15	B	47		39	B	53		63	B	63		87	B	75		111	B	88	
16	B	101		40	B	125		64	B	75		88	B	99		112	B	75	B
17	B	51		41	B	85		65	B	75		89	B	43		113	B	60	
18	B	136		42	B	104		66	B	75		90	B	121		114	B	92	
19	B	134		43	B	85		67	B	63		91	B	121		115	B	117	
20	B	85		44	B	104		68	B	43		92	B	80	B	116	B	35	
21	B	104		45	B	101		69	B	89		93	B	49		117	B	79	B
22	B	85		46	B	54		70	B	54		94	B	88		118	B	117	
23	B	104		47	B	114	B	71	B	75		95	B	53		119	B	35	
24	B	101		48	B	150		72	B	75		96	B	92		120	B	79	B

Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere 9970 = nevner: 9970

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato Partenes underskrift

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e) ☒ 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) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke valdmesterbolig som er utleid til andre enn valdmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenhets. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fridsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

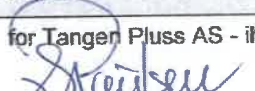
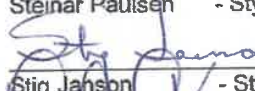
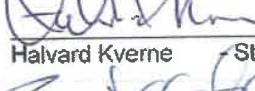
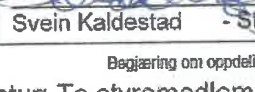
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetsene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).
- e) Samtykke fra pantthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Kristiansand den 26/3 2012	for Tangen Pluss AS - ihht firmaattest  Steinar Paulsen - Styrets leder  Stig Janson - Styremedlem  Halvard Kverne - Styremedlem  Svein Kaldestad - Styremedlem	

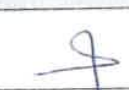
Elektronisk utgave

Begjæring om oppdeling/reseksjonering

Signatur: To styremedlemmer i sammen

Samtykker til tinglysing


Side 2 av 3

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ⁸⁾	
Undertegnede erklærer at	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12). eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr. 150 500	Bnr. 1798 14
Fnr. Snr. Kristiansand kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
Kristiansand, 16.10.2012	KRISTIANSAND OPPMÅLINGSVESEN 
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingsskjema. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfyller bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameieseksjon bolig, SN = sameieseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettslige forhold som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsskjema.	
Dato	Partenes underskrift
26.3.12	   

Side 1 av 18



FORENKLET SITUASJONSKART

FOR DELE-SEKSJONERING OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf: 38 07 55 30



Gnr.: 150 Bnr.: 1798 Fnr.: Snr.:
Adresse: Blokkhusgata 1-27. Skansen 6-24. Tangen 68 og 70.
Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

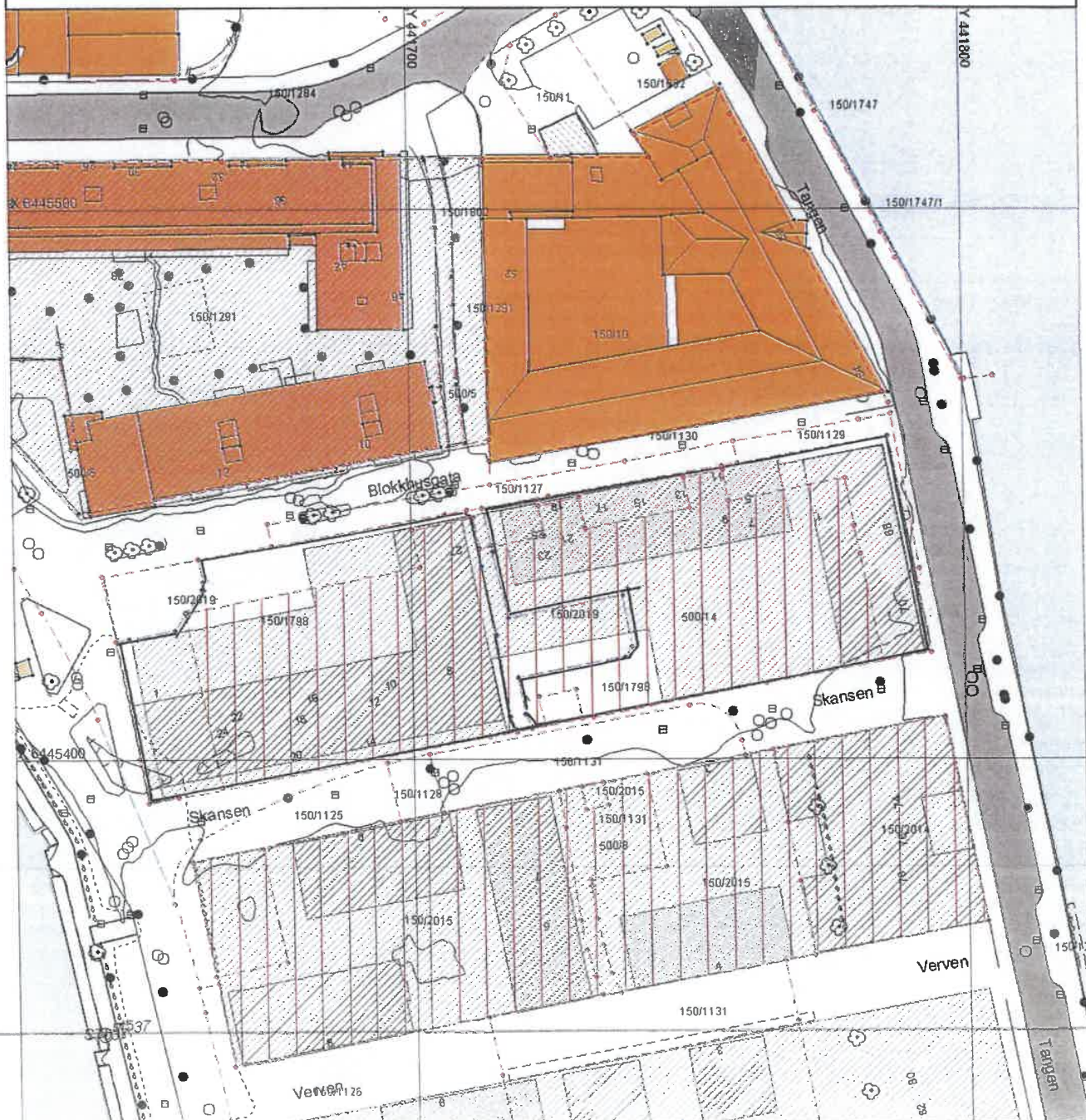
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



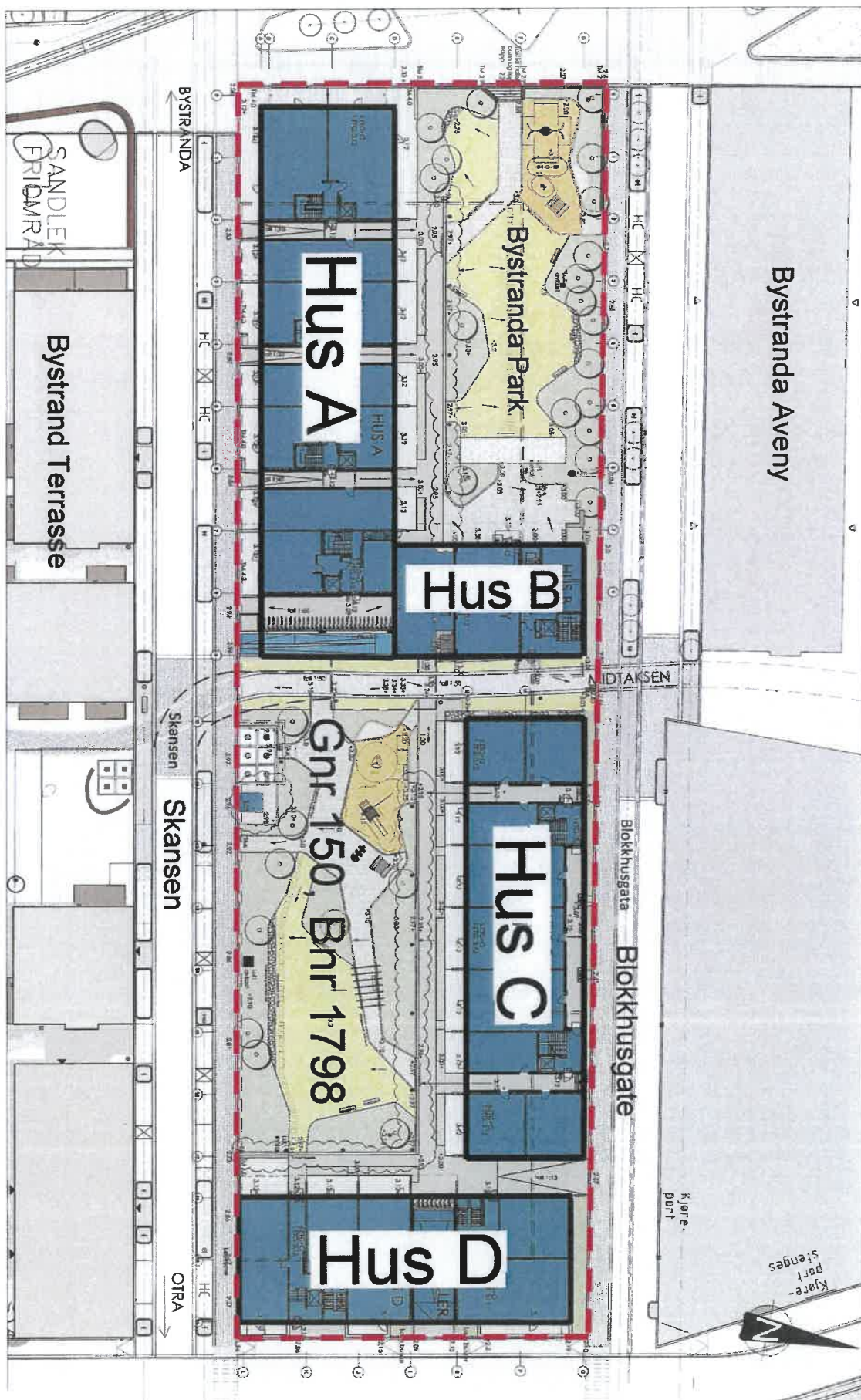
Dato: 09.10.2012

Sign.: Alf Gurandsrud

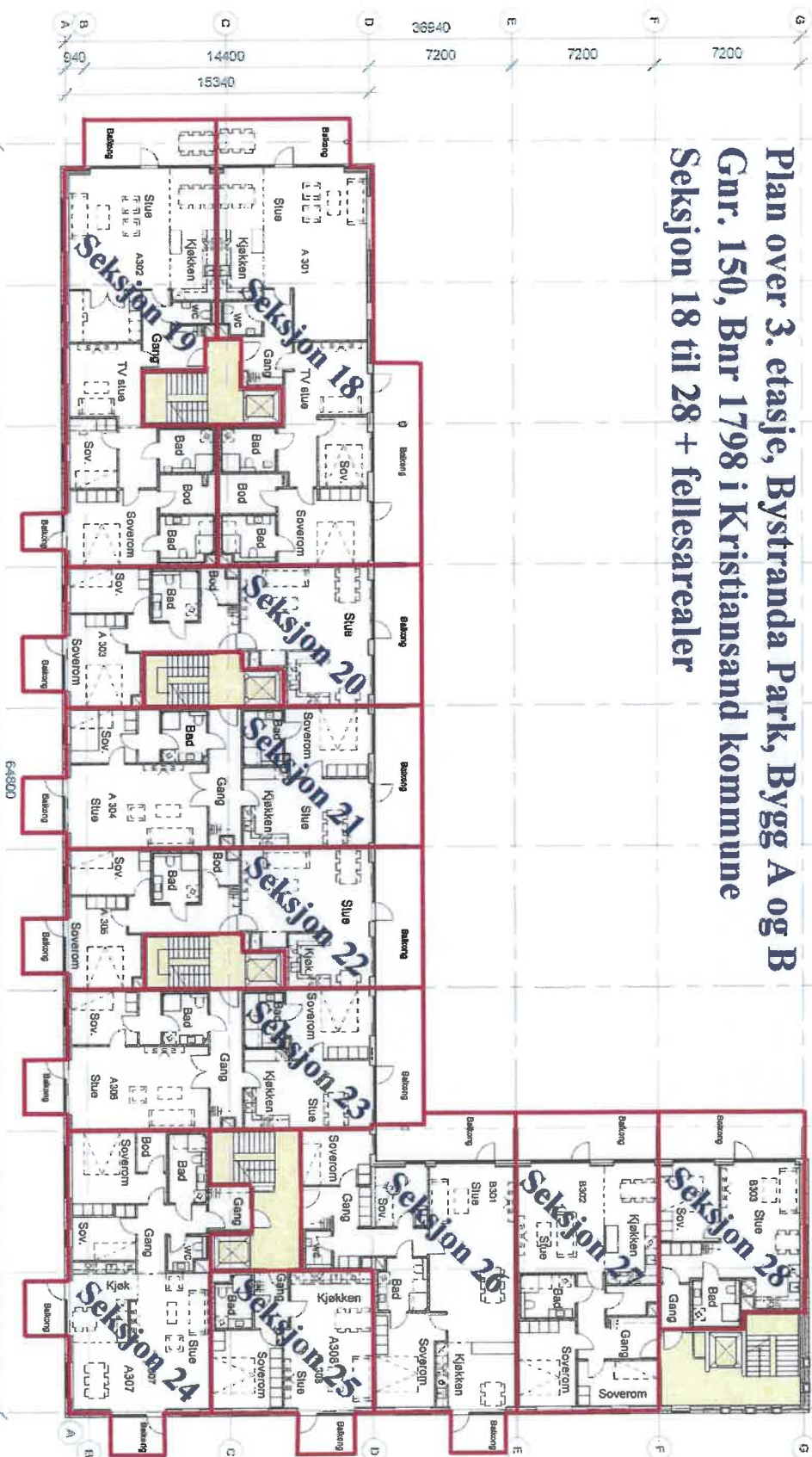


Oversikt over Bystranda Park - Hus A, B, C og D

Side 2 av 18



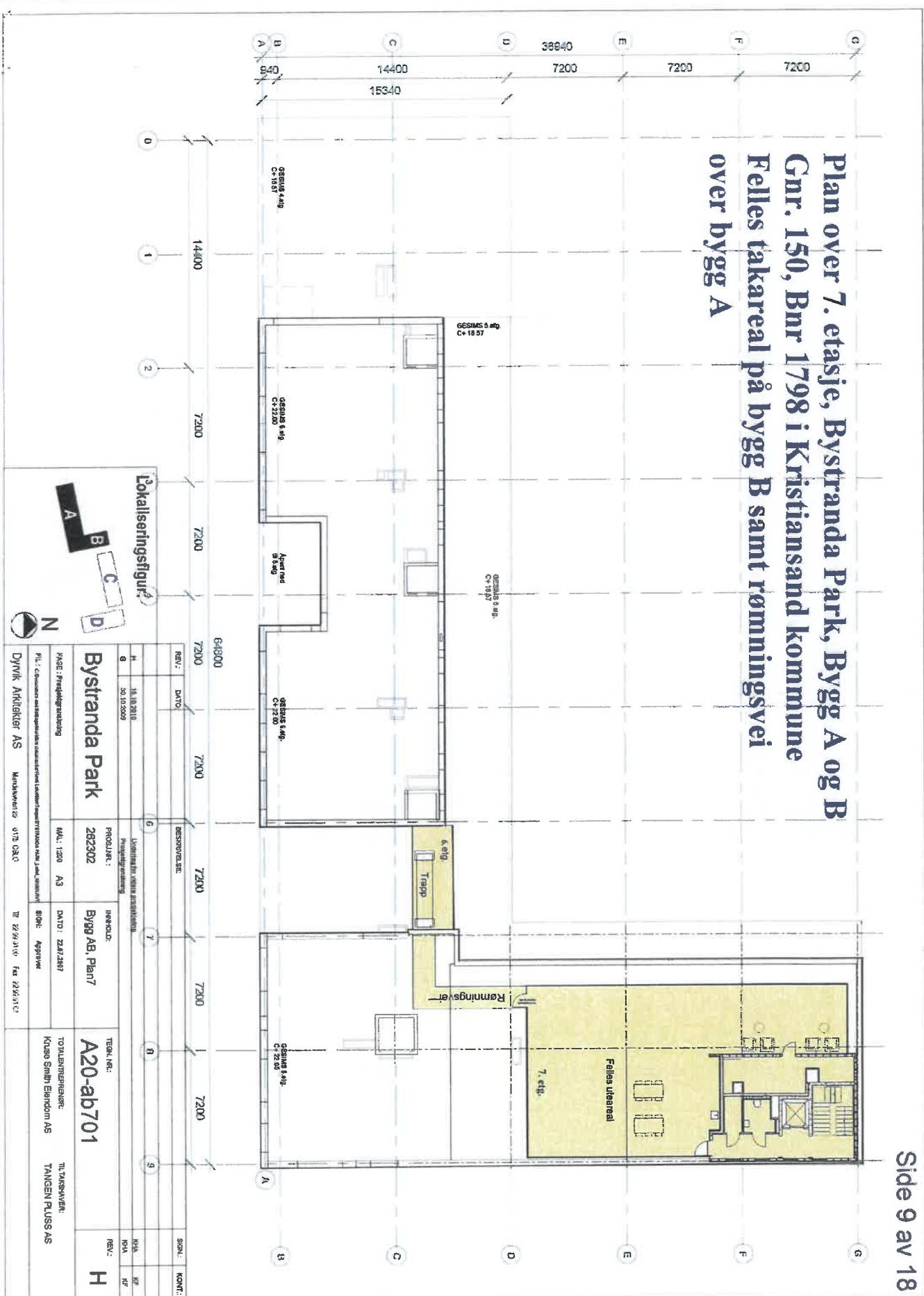
**Plan over 3. etasje, Bystranda Park, Bygg A og B
Gnr. 150, Bnr 1798 i Kristiansand kommune
Seksjon 18 til 28 + fellesarealer**



Lokaliseringsfigur:

[illegible]

**Plan over 7. etasje, Bystranda Park, Bygg A og B
Gnr. 150, Bnr 1798 i Kristiansand kommune
Felles takareal på bygg B samt rømningsvei
over bygg A**



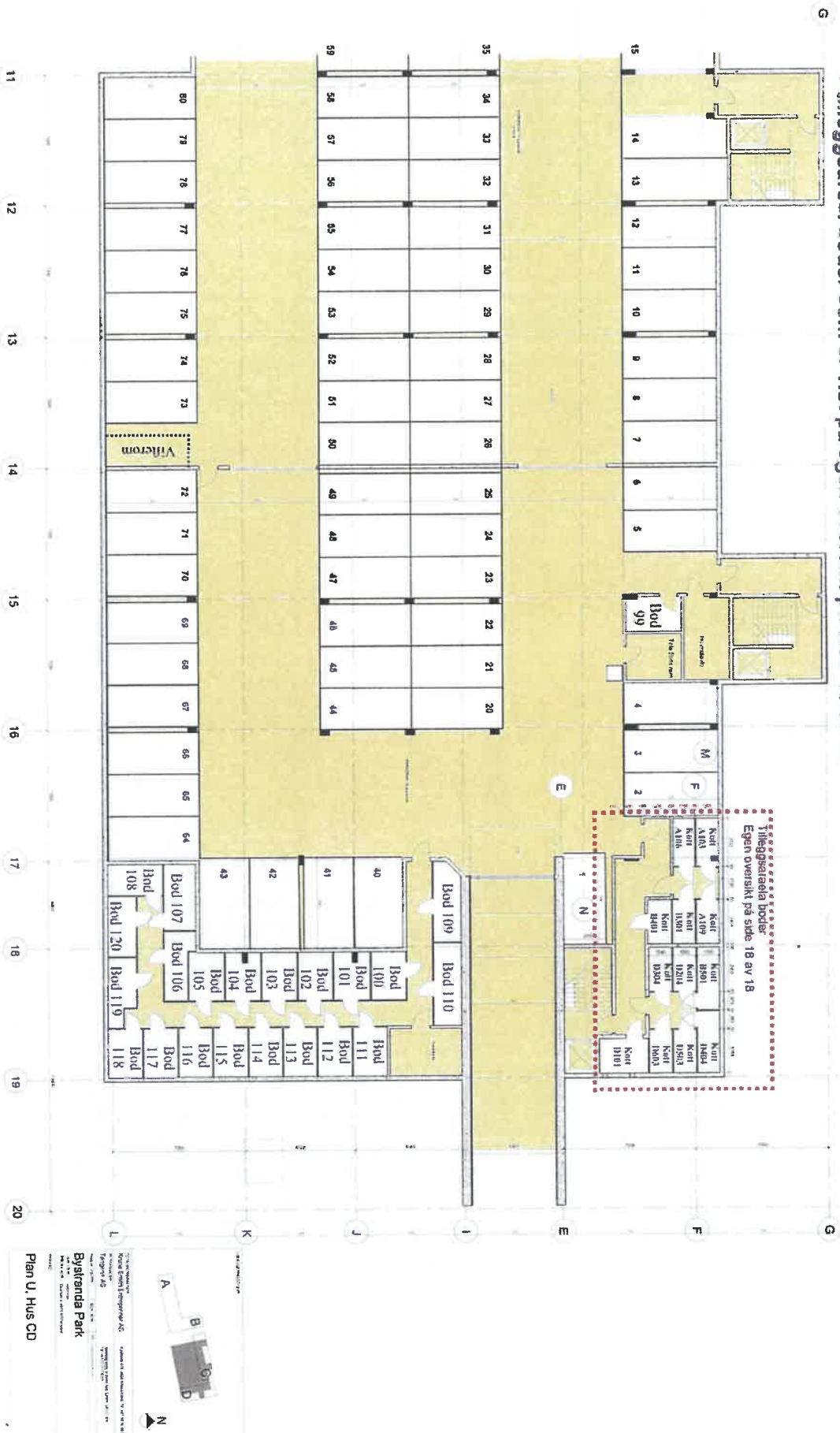
Kjellerplan, Del 1 av garasjeplan ved seksjonering av Gnr 150, Bnr 1798 i Kristiansand kommune. Side 16 av 18

Annleggsseierdom Gnr 500, Bnr 14 i Kristiansand kommune.

Oversikt over fellesareal med p-plasser, boder og annet fellesareal.



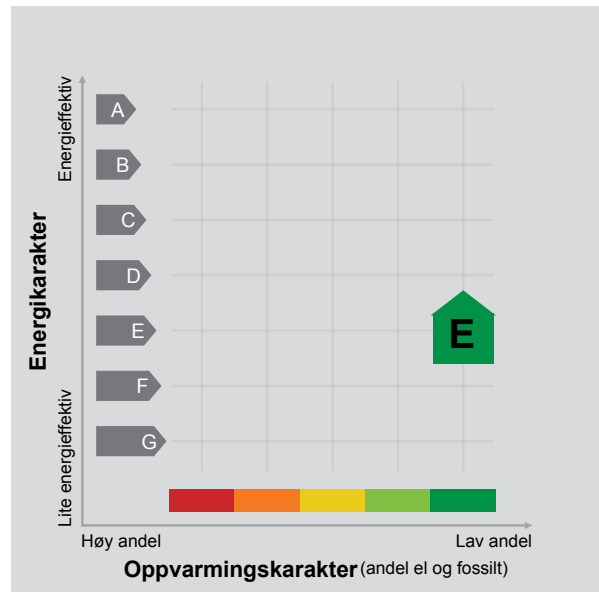
Kjellerplan, Del 2 av garasjekjeller ved seksjonering av Gnr 150, Bnr 1798 i Kristiansand kommune.
Anleggsseiendom Gnr 500, Bnr 14 i Kristiansand kommune.
Oversikt over fellesareal med p-plasser, boder og annet fellesareal.
+ tilleggsareal boder som er vist på egen oversikt på side 18 av 18



ENERGIATTEST



Adresse	Skansen 24
Postnummer	4608
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	1798
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300054695
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2024-12538
Dato	21.08.2024



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

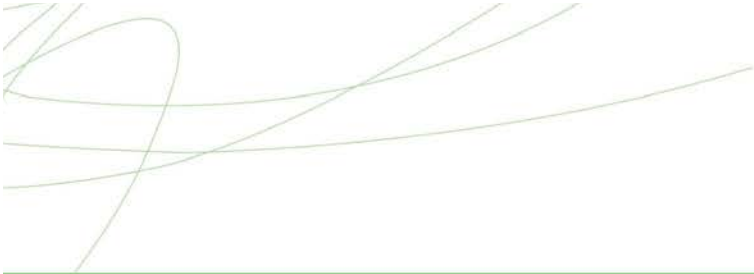
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

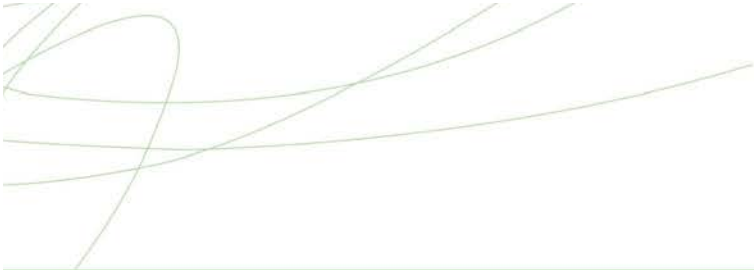
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Redusér innetemperaturen**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	136
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **24 24 08 95** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs**Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 600**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 100**

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Eiendom:

Skansen 24, 4608 KRISTIANSAND S

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



SØRMEGLEREN