

# Blokkhusgata 10

## Tangen



Prisantydning: **kr 5 990 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglern.no



# Smakfull toppleilighet (BRA:120kvm) m/to balkonger. Parkeringsplass m/el-bil lader. Heis. Lave omkostninger. IN-ordning

## OMRÅDE

**Tangen**

## ADRESSE

**Blokkhusgata 10, 4608  
KRISTIANSAND S**

## Prisantydning

**kr 5 990 000,-**

Fellesgjeld: **kr 2 922 871,-**

Omkostninger: **kr 2 300,-**

Totalpris: **kr 8 915 171,-**

Formuesverdi: **kr 1 172 663,-**

Fellesutgifter: **kr 27 006,-**



BRA-i: 120 m<sup>2</sup>

BRA Total: 120 m<sup>2</sup>

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2008

Soverom: 3

Rom: 4

Etasje: 5

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 5604 m<sup>2</sup>

## Ina Andersen

Eiendomsmegler

**947 81 188**

**[ina.andersen@sormegleren.no](mailto:ina.andersen@sormegleren.no)**

**Sørmegleren AS, avd. Kristiansand**

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

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

# BLOKKHUSGATA 10

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 1291, seksjonsnummer 8 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 147 i Bystranda Aveny Borettslag med orgnr. 988614637

### Areal

BRA - i: 120 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 120 m<sup>2</sup>

TBA: 21 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 120 m<sup>2</sup> Entré, Bod, Gang, Bad/vaskerom, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

5. etasje

21 m<sup>2</sup> Balkong/Terrasse

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.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles takterrasse med de beste sol- og utsiktsforhold! Forøvrig felles sykkelbod i byggets underetg.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5604 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt med beplantning, sitteområder, og lekeplass.

### Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på populære Tangen med gangavstand og nærhet til alle byes aktiviteter og servicetilbud. Her bor du 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 Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

## Bygningssakkyndig

Henrik Løvdal

### Type takst

Tilstandsrapport

### Sammendrag selgers egenerklæring

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja. Nytt arbeid i regi av borettslaget. Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja. Nytt arbeid i 2024 utført av faglært i regi av borettslaget: det er skiftet ut to termostater på badene. Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja. Antydning til en liten sprekk i betongvegg i stue mot bad.

22. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? Ja, noe råteskade i utvendig kledning. utbedring foregår p.t i regi av sameiet.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja, det foregår fortsatt utbygging på Tangen. prosjektene ligger delvis bak og mot elva. disse får ikke direkte betydning for leiligheten m.h.t. utsikt og sjenanse. det kan imidlertid skape trafikale utfordringer i byggeperioden.

29. Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? Ja, utbedring av fasade m.m. blir finansiert av sameiet som felles byggelån. andelseierne kan løse ut sin andel av felleslånet når arbeidene er ferdigstilt. alternativt vil leilighetens andel av felleslånet økes

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja, på utvendig balkong er det sprekk i en flis. i tillegg er noen av flisene løse og bør limes. noe misfarging på parkett i et begrenset område mellom kjøkken og stue.

### Innhold

Leiligheten ligger i byggets 5 etasje og har følgende planløsning:

Entre, praktisk innvendig bod, mellomgang med god oppbevaringsplass, stor åpen stue/kjøkkenløsning, egen fløy med mellomgang/garderobe, eget bad, og hovedsoverom, samt 2 stk. soverom og bad/vaskerom. I tillegg medfølger det 1 parkeringsplass i byggets underetasje med installert el-bil lader. Der finner du også en felles sykkelbod.

### Standard

Velkommen til en stor gjennomgående toppleilighet på beste Tangen - leiligheten i Blokkhusgata 10 er presentert av Ina Andersen for Sørmeglere. Aktuell leilighet ligger i byggets øverste etasje, og er gjennomgående med en balkong på hver side av bygget. Heis tar deg enkelt opp og hjem til riktige etasje, og bilen parkeres enkelt i byggets underetg.

Borettslaget har en stor felles takterrasse hvor du har de beste sol- og utsiktsforhold. Her har du god utsikt mot Bystranda, Strandpromenaden og Odderøya. Du finner flere pent opparbeidede uteområder på Tangen, med gangstier, sitteplasser og lekeplasser. Her bor du i rolige omgivelser uten trafikkstøy, men samtidig midt i byen med gangavstand til alt byen har å by på.

Fra den ene av leilighetens to balkonger kan du se til bystranda om du vil og står helt nærme rekkverket. Balkongen er av god størrelse og er på ca 17 kvm. Den er delvis overbygget som gjør at du sitter skjernet og i mer i le. Balkongen strekker seg langs hele leilighetens bredde som gjør at du har plass til en større sittegruppe og grill om ønskelig.

Velkommen inn! Porttelefon med kamera slipper venner og familie enkelt inn i bygget. I entreen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Du finner også en meget praktisk innvendig bod på 5 kvm., som ligger smart plassert ved entreen.

Leiligheten har en praktisk planløsning med en stor åpen løsning, som samtidig setter føringer og lager naturlig avdelte soner. Her skiller en vegg stuen og kjøkkenet, samtidig som det er åpent på begge ender. Kjøkkenet er fra kvalitetsleverandøren HTH med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt kjøleskap med frysedel. Her har du rikelig med både skap- og benkeplass! Spisebord med tilhørende stoler er plassert i enden av kjøkkenet slik at du kan nyte utsikten og det naturlige

dagslyset.

Legg merke til de store vindusflatene i den åpne stue/kjøkkenløsningen som strekker seg fra gulv til tak - her får du inn rikelig med naturlig dagslys som igjen gjør rommet godt å være i. Stuen er også av meget god størrelse hvor du har plass til en større sofagruppe om du ønsker det. Her har du også mulighet til å lage to soner i stuen da rommet er såpass romslig.

Leiligheten er gjennomgående lys og innbydende med gjennomgående tre-stavs eikeparkett på alle gulv, foruten bad/våtrom, samt lysmalte vegger og himlinger.

Leilighetens planløsning tillater en egen "voksensone" hvor du har en mellomgang som er smart utnyttet med rikelig garderobeplass, eget bad, samt hovedsoverom. Badet tilhørende hovedsoverommet er helfliset med varme i gulvet. Det inneholder et vegghengt toalett, baderomsinnredning med speilskap og belysning over, samt et dusjbadekar. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt med utgang til en egen balkong. Fra hovedsoverommet har du tilkomst til en balkong hvor du kan nyte de siste solstrålene for dagen.

I mellomgangen ved leilighetens øvrige 2 soverom og bad er også plassen utnyttet til å lage en større skyvedørgarderobe hvor det god oppbevaringsplass.

Bad nr. 2 inneholder et vegghengt toalett, dusjnise, baderomsinnredning med speilskap, samt plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er helfliset med varme i gulvet og spotter i himling.

Soverom nr. 2 er idag benyttet som et kontor - her har du om ønskelig plass til seng med tilhørende nattbord om du vil.

Soverom nr. 3 er også av god størrelse med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.

Tilstandsrapport basert på innholds krav 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 Henrik Løvdal den 07.08.2024, 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:

Følgende avvik har fått TG2:

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er avvik: Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er avvik: Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

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.

Taklampe (kuppel) i mellomgang medfølger ikke.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: integrerte hvitevarer

### **TV/Internett/Bredbånd**

Telia TV/internett fiber gjennom borettslaget

### **Parkering**

Det er 1 parkeringsplass i byggets underetg. Det er forøvrig mulighet for å kjøpe 1 ekstra parkeringsplass, konferer med eiendomsmegler for ytterligere informasjon. Det finnes gjesteparkering på gateplan mot Otra (elva).

### **Forsikringsselskap**

Fremtind Forsikring AS

### **Polisnummer**

16829492

### **Diverse**

På denne eiendommen har det vært forurenset grunn eller mistanke om forurenset grunn og nødvendige tiltak ble iverksatt ifm utbyggingen. Lokalitetsnr.: 3292. Lokalitetsnavn: Tangen avfalls plass. Påvirkningsgrad: Liten/ Ingen kjent påvirkning med dagens areal/resipientbruk. Myndighet: Fylkesmann. På <http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no> finnes mer detaljerte opplysninger om de registrerte forurensningene.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Det er vannbåren gulvvarme i stue, og kjøkken. Varmekabler på begge bad. Panelovner på soverommene.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Grønn

## **BORETTLAGET/ØKONOMI**

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 172 663 for 2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 456 118 for 2022

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## **BOENHETEN**

### **Felleskostnader inkluderer**

Driftskostnader kr. 5 162,- som bla. inkluderer kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt, styre- og revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, kontingent boligbyggelag, vaktmestertjenester, felles

byggforsikring, strøm i fellesareal, renhold fellesareal, renter rehab. lån kr. 489, renter felleslån kr. 12 846,-, vedlikeholdsfond kr. 252,-, avdrag felleslån kr. 6 938,-, dugnadsbidrag kr. 100,-, Telia TV/Internett kr. 319,- og varmtvann kr. 900,-.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 27 006

**Andel Fellesgjeld**

Kr 2 922 871

**Fellesgjeld pr. dato**

03.07.2024

**Kommentar fellesgjeld**

Brl. har IN avtale på andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig å innbetale.

**Andel fellesformue**

Kr 1 358

**Andel fellesformue dato**

03.07.2024

**BORETTLAGET**

**Borettslagsnavn**

Bystranda Aveny Borettslag

**Organisasjonsnummer**

988614637

**Andelsnummer**

147

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 12127770067, Den Norske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.07.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 136

Saldo per 03.07.2024: 16 697 781

Andel av saldo: 864 532

Første termin: 26.12.2017 Første avdrag: 26.09.2018 ( siste termin 26.06.2058 )

Opprinnelig innfrielse lån (IN): -1

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): -1

Ordinært gjeldsbrevlån fra 2012

Lånenummer: 12127770059, Den Norske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.07.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 136

Saldo per 03.07.2024: 30 229 557

Andel av saldo: 1 964 461

Første termin: 26.12.2017 Første avdrag: 26.09.2018 ( siste termin 26.06.2058 )

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 0

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 0

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld.



### **Forkjøpsrett**

Det er ingen som har forkjøpsrett til andeler innen Bystranda aveny Borettslag.

### **Regnskap/budsjett**

Det ble på årsmøte 2024 vedtatt at styret får fullmakt til å iverksette vedlikehold/utbedringer av kledning på eiendommen i tråd med innkallingen. Dvs. vedlikehold av gulv takterrasser, glassrekkverk på balkonger, drenering kjeller, låsesystem og strømsparetiltak LED lyd, økning av disponible midler, pluss utskifting av eksisterende kledning i tre i henhold til innkalling i et av de to alternativene Thermwood-panel eller Steni plater.

Styret får fullmakt til å ta opp lån i bank på inntil 20 millioner kroner, samt eventuell garantistillelse i henhold til kontrakt med entreprenør. Dersom Thermwood-panel velges vil lånebeløpet bare bli 17 millioner kroner. Banken kan ta pant i eiendommen med prioritet foran borettsinnskuddene. Nedbetalingstid lån 30 år. Felleskostnadene økes tilsvarende inndekning av renter og avdrag til betjening av lånet. Det skal legges til rette for individuell nedbetaling av lånet. Enstemmig vedtatt. Årsmøtet velger at eksisterende kledning erstattes med ny kledning i kompositt med Steni plater.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger hentet fra innkalling til årsmøte 2024:

Styret har vært engasjert i en grundig evaluering av vedlikeholdsbehovet for eiendommen. Med en bygningsmasse som nå har passert 15 år, erkjenner styret behovet for økt vedlikehold og eventuelle utbedringer i fremtiden. Med forbehold om tilstrekkelige økonomiske ressurser, har styret utarbeidet følgende behov for vedlikeholdsarbeid på kort, mellom og lang sikt:

- Skifte ut alle lister til terrasseglass og skifte falmet terrasseglass,
- Utskifting av bunn/reisverk og gulv på takterrassen til B-blokken,
- Ny kledning heis- og viftehus B-blokken,
- Porttelefoner til oppgangene (skiftes ut fortløpende etter behov),
- Utbedre manglende drenering i garasjeanlegg,
- Bytte til LED belysning i parkeringshuset,
- Ferdigstille Apurgo fjernvarmeinstallasjon,
- Øke antall overvåkningskameraer i fellesarealer,
- Skifte de tre utgangsdørene på takterrassen, utbedring av sprekker i mur på fasaden, på vegger i rømningsveier og i felles garasjeanlegg,
- Vurdere utvendig nedgravd avfallshåndtering,
- Skifte til elektronisk låssystem i alle hovedinngangsdørene, garasjeporten og sykkelboden,
- Energieffektivisering i oppganger,
- Maling av oppganger,
- Maling av felles garasjeanlegg,
- Vedlikehold av taktekket.

### **Styregodkjenning**

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning. Kjøper er forpliktet til å bli/være medlem av Sørlandet Boligbyggelag ved kontraktsinngåelse. Medlemskap i Sørlandet Boligbyggelag kr 750,- faktureres direkte fra Sørlandet Boligbyggelag (kr 500,- i andelskapital og kr 250,- i årskontingent). Priser fra 01.01.2024

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor borettslagets eiendom,
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor borettslagets eiendom, Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere,
- Det er meldeplikt til styret,
- Egen husdyrkontrakt settes opp, underskrives av styrets leder og inngår som en del av borettslagets regler.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

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

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4204/150/1291/8:

09.10.1943 - Dokumentnr: 901404 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1291

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1948 - Dokumentnr: 923 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. brakke

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1291

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1957 - Dokumentnr: 3591 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1291

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1959 - Dokumentnr: 4401 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. plassering

av bygning og vinduer

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1291

Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1961 - Dokumentnr: 4246 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. båtskur

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1291

Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1961 - Dokumentnr: 4589 - Best. om båt/bryggeplass

Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1291

Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1961 - Dokumentnr: 4598 - Best. om båt/bryggeplass

Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1291

Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2008 - Dokumentnr: 249925 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1291

Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2008 - Dokumentnr: 544301 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 14854/15667

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 09.03.2010. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitt tillatelser - Oppføring av ny boligblokk (hus 3) i 5 etasjer oppå tidligere godkjent parkeringskjeller. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

09.03.2010.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boliger, tilhører reguleringsplan nr. 891.A for Tangen B2-1, datert 23.02.2006. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### **Adgang til utleie**

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og borettslag knyttet til denne.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Prisantydning**

Kr 5 990 000

### **Fellesgjeld**

Kr 2 922 871

### **Totalpris**

Kr 8 915 171

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Tinglysning av hjemmelsovergang: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 12.300,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

### **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 avvike 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](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

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

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 17400,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 94 500,00,- 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**

Øystein Frustøl

**Oppdragsansvarlig**

Ina Andersen

Eiendomsmegler

ina.andersen@sormegleren.no

Tlf: 947 81 188

**Ansvarlig megler**

Ina Andersen

Eiendomsmegler

ina.andersen@sormegleren.no

Tlf: 947 81 188

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

08.08.2024

---







# Blokkhusgata 10

## 5. Etasje



*Fotograf Sondre Transeth*

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme.

Planløsning: entre, innvendig bod, stor åpen stue/kjøkkenløsning med tilkomst til balkong, egen "voksenfløy" med garderobe, bad og soverom med tilkomst til balkong, mellomgang, to soverom og bad/vaskerom. I tillegg medfølger det bod i byggets underetg.























# Nabolagsprofil

Blokkhusgata 10 - Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 117 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Kvadraturen videregående skole	11 min
Totalt 23 ulike linjer	
0.8 km	
Kristiansand rutebilstasjon	20 min
Buss, tog	
1.5 km	
Kristiansand stasjon	27 min
Linje F5	
1.9 km	
Kristiansand Kjevik	21 min
Randøyane	7.9 km
Linje 91	

## Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	21 min
146 elever, 13 klasser	
1.6 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	23 min
449 elever, 21 klasser	
1.7 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	27 min
191 elever, 10 klasser	
1.9 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	7 min
423 elever, 30 klasser	
2 km	
Grim skole (8-10 kl.)	9 min
472 elever, 34 klasser	
3.2 km	
Tangen videregående skole	4 min
850 elever	
0.3 km	
Akademiet vgs Kristiansand	8 min
180 elever	
0.6 km	



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



## Opplevd trygghet

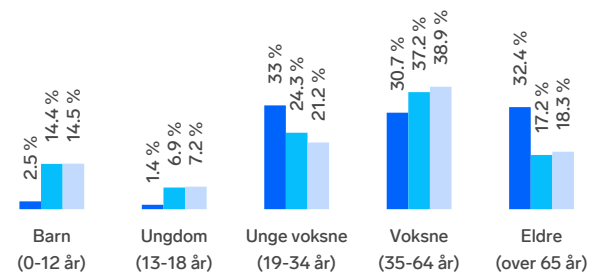
Veldig trygt 76/100



## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager




Lund barnehage (1-5 år)	18 min
38 barn	
1.3 km	
Bamsebo barnehage (1-5 år)	28 min
83 barn	
2 km	
Odderøya barnehage (0-5 år)	7 min
51 barn	
2.4 km	

## Dagligvare

Rema 1000 Tangen	6 min
Post i butikk, PostNord	
0.5 km	
Kiwi Elvegata	8 min




## Primære transportmidler



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

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 84/100

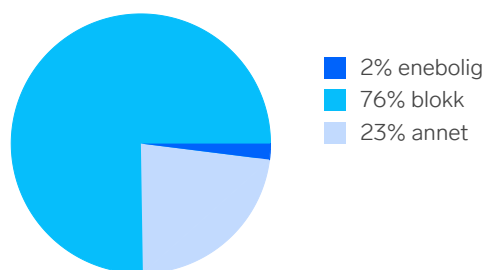
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 83/100

 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 83/100

## Sport

- |                                                                                                               |                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Bystranda sandvolleybane  | 6 min   |
| Ballspill                                                                                                     | 0.4 km                                                                                     |
|  Tangenparken Nærmiljøpark | 7 min   |
| Ballspill                                                                                                     | 0.5 km                                                                                     |
|  SATS Aquarama             | 5 min   |
|  SATS Kristiansand Sentrum | 22 min  |

## Boligmasse







«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

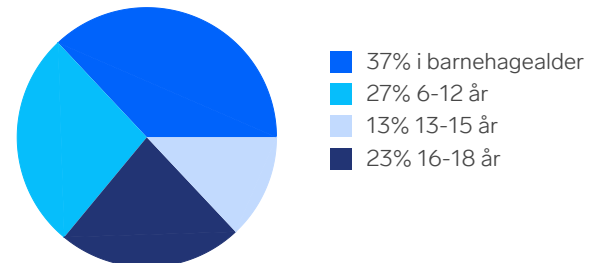
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- |                                                                                                       |                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Sandens Kjøpesenter | 19 min  |
|  Apotek 1 Aquarama   | 6 min   |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn






Par u. barn

Enslig m. barn

Enslig u. barn

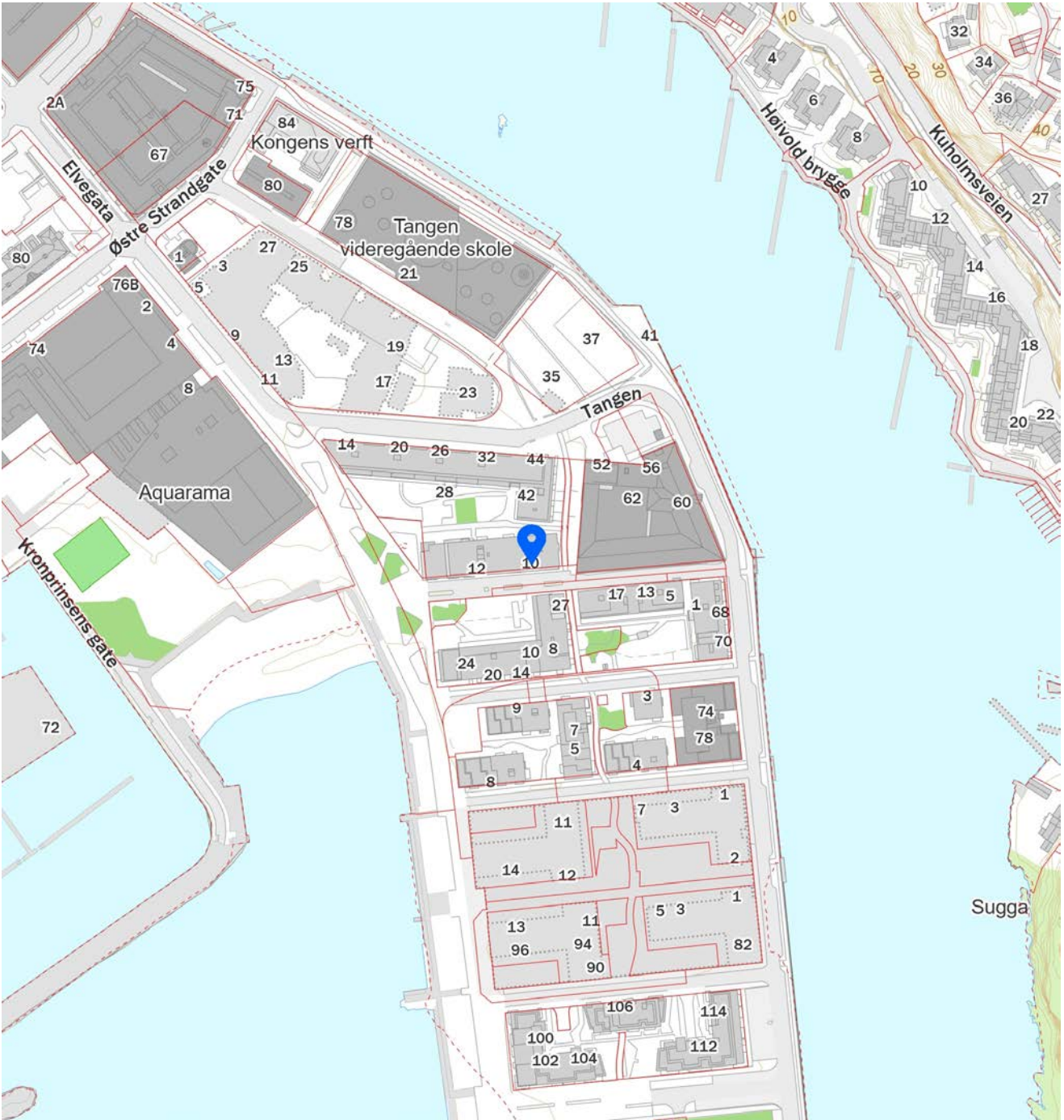
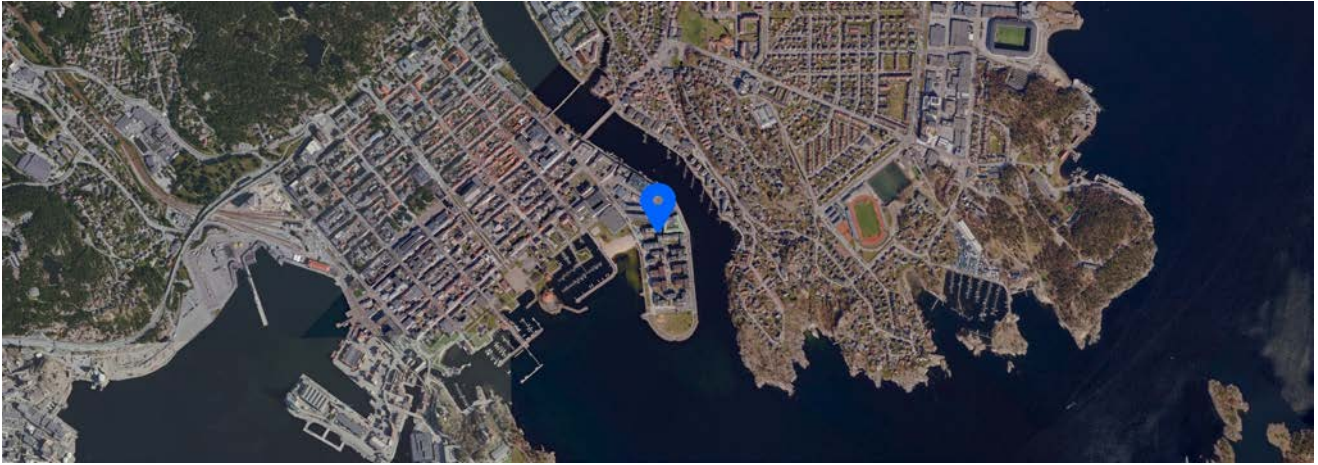
Flerfamilier

0% 65%






-  Kvadraturen sørøst
-  Kristiansand
-  Norge

## Sivilstand

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



# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Blokkhusgata 10, 4608 KRISTIANSAND S
-  KRISTIANSAND kommune
-  # gnr. 150, bnr. 1291, snr. 8
-  # Andelsnummer 147

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m<sup>2</sup> BRA-i: 120 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.08.2024

Rapportdato: 09.08.2024

Oppdragsnr.: 20308-1828

Referansenummer: HG9514

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik Løvdal



 Medlem av  
Sørlandstakst



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.

## Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømmerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger. I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energiltak av bolig.



### Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet på Tangen, Kristiansand.

Leiligheten er i ok stand. Ingen vesentlige ting å melde.  
Vannbåren varme i noen gulv. Varmekabel i bad.

Det er bare gjort innvendig befarings i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet.

Spørsmål ang. befaringsen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no

Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer fra byggetiden.

Inngangsdøren er en branddør. Skyvebalkongdør.

Balkongdør i tre.

2 balkonger. En ut i fra stuen og en ut i fra soverom. Ok vedlikeholdt.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Noen få bruksmerker.

Etasjeskillere i betong. Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik.

Innvendige dører ok.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i fra byggetiden.

Fliser på vegger. Vegg og himling i ok stand.

Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

Det er 40 mm fall fra døren og bort til slukristen. Men dusjen har oppkant som stenger vann fra resten av rommet å renne til sluket. Det må enten monteres dusjkabinett eller det må lages åpning under dusjen.

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden.

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Det er ikke laget spalte for synliggjøring av lekkasje/kondens fra innebygget sistene. Dette ble krav i TEK 10, men var også med i Tek 97 som at lekkasjer skal kunne synliggjøres.

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

### Bad

Bad i fra byggetiden.

Vegg og himling i ok stand. Fliser på vegger.

Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

Fallforhold på gulvet i rommet er ok. 35 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden.

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Det er ikke laget spalte for synliggjøring av lekkasje/kondens fra innebygget sistene. Dette ble krav i TEK 10, men var også med i Tek 97 som at lekkasjer skal kunne synliggjøres.

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Det er tatt hull i vegg til badet vegg i vegg. Her er det stål inne i vegg. Ved inspeksjon var det ingen fukt. Men det kan ikke fuktmåles med pigger i stål.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Det er luke i himlingen i gangen. Der er stoppekraner. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen.  
Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv.  
Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.  
Lufting fra ventil og vinduer. Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad.  
Vannbåren varme. Takstmann har ikke nok kompetanse til å vurdere rør i rør skap for vannbåren varme og større anlegg. Skal dette kontrollere må rørlegger sjekke anlegget.  
Takstmann har sjekket etter lekkasjer på synlige deler.  
Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har papirer på det elektriske.  
Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

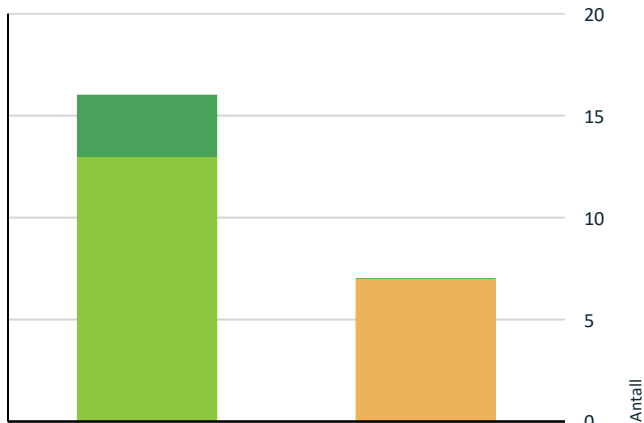
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Bod

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

**Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har informert om boligen. Papirer som eier hadde er sjekket. Tegninger fra kommunen eller godkjente byggetegninger er sjekket opp i mot dagens bruk og innredning. Boligen er sjekket. Bilder er tatt av alt som er synlig.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2008

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

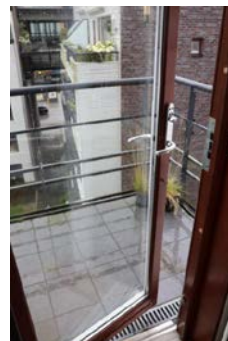
### TG 1 Vinduer

Vinduer fra byggetiden.



### TG 1 Dører

Inngangsdøren er en brannør. Skyvebalkongdør. Balkongdør i tre.



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

2 balkonger. De er på 17 m<sup>2</sup>. og 4 m<sup>2</sup>. En ut i fra stuen og en ut i fra soverom. Ok vedlikeholdt.



# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Noen få bruksmerker.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong. Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik.



### TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører ok.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom i fra byggetiden.



# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Vegg og himling i ok stand. Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

#### Vurdering av avvik:

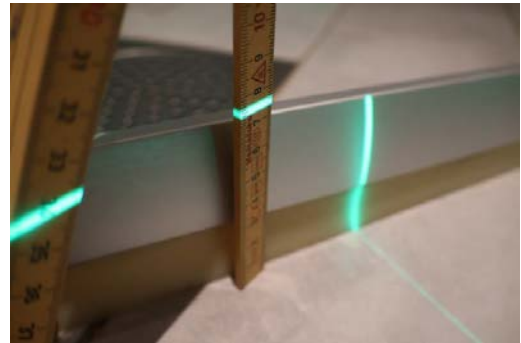
- Det er avvik:

Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser ok. Eldre bakenliggende membran. Dusjkabinett anbefales å brukes i rommet til vegger har ny fuktsikring.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Smøremembranen har mer enn halve levetiden oppbrukt. Sluket må regelmessig renses. Dusjkabinett anbefales å brukes i rommet.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Overflater Gulv

Det er 40 mm fall fra døren og bort til slukristen. Men dusjen har oppkant som stenger vann fra resten av rommet å renne til sluket. Det må enten monteres dusjkabinett eller det må lages åpning under dusjen.





# Tilstandsrapport



Inni dusjen må det fuges tett i overgang vegg/gulv.

ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Det er ikke laget spalte for synliggjøring av lekkasje/kondens fra innebygget sistene. Dette ble krav i TEK 10, men var også med i Tek 97 som at lekkasjer skal kunne synliggjøres.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte trakk luften ut.



ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

ETASJE > BAD

## Generell

Bad i fra byggetiden.



ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Vegg og himling i ok stand. Fliser på vegger. Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

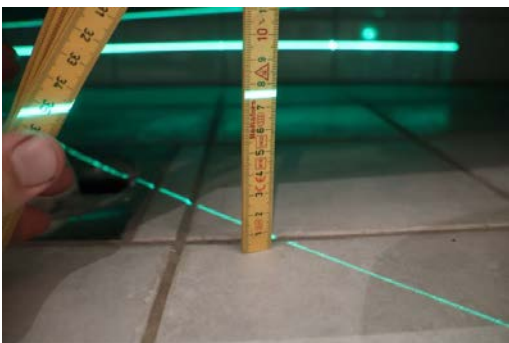
Fliser ok. Eldre bakenliggende membran. Dusjkabinett anbefales å brukes i rommet til vegger har ny fuktsikring.



ETASJE > BAD

## Overflater Gulv

Fallforhold på gulvet i rommet er ok. 35 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.



ETASJE > BAD

## Sluk, membran og tettesjikt

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden.

**Vurdering av avvik:**

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

### Konsekvens/tiltak

- Installerer av tett dusjkabinett anbefales.

Sluket må regelmessig renskes. Dusjkabinett bør brukes i rommet.



ETASJE > BAD

## Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Det er ikke laget spalte for synliggjøring av lekkasje/kondens fra innebygget systerne. Dette ble krav i TEK 10, men var også med i Tek 97 som at lekkasjer skal kunne synliggjøres.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte trakk luften ut.



ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.



ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i veggen til badet vegg i vegg. Her er det stål inne i vegg. Ved inspeksjon var det ingen fukt. Men det kan ikke fuktmåles med pigger i stål.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Det er luke i himlingen i gangen. Der er stoppekraner. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen.

## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.



## TG 1 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.



## ! TG 1 Ventilasjon

Lufting fra ventil og vinduer. Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad.

## ! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme. Takstmann har ikke nok kompetanse til å vurdere rør i rør skap for vannbåren varme og større anlegg. Skal dette kontrollere må rørlegger sjekke anlegget. Takstmann har sjekket etter lekkasjer på synlige deler.



## ! TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har papirer på det elektriske.

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.  
**2008 El-anlegg er ikke rehabilitert eller fullstendig utskiftet.**
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?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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

# Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

Det er kun gjort en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



## Branntekniske forhold

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

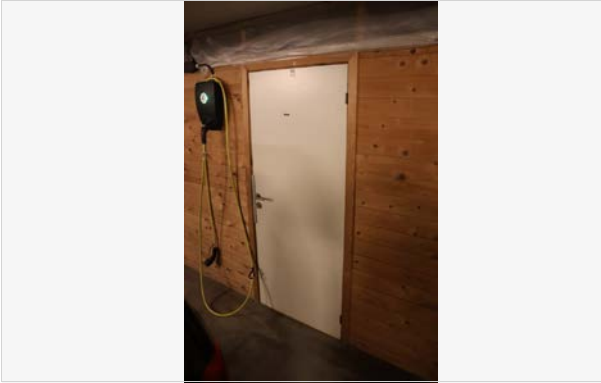
*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i boligen.

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**

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

**Byggeår**  
2008

**Kommentar**  
I følge eiendomsverdi

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Bod i kjelleren. Den er ikke isolert.

Boden var brukt som lager på befaringsdagen. Synlige flater så ok ut.

TG: 1.



# 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

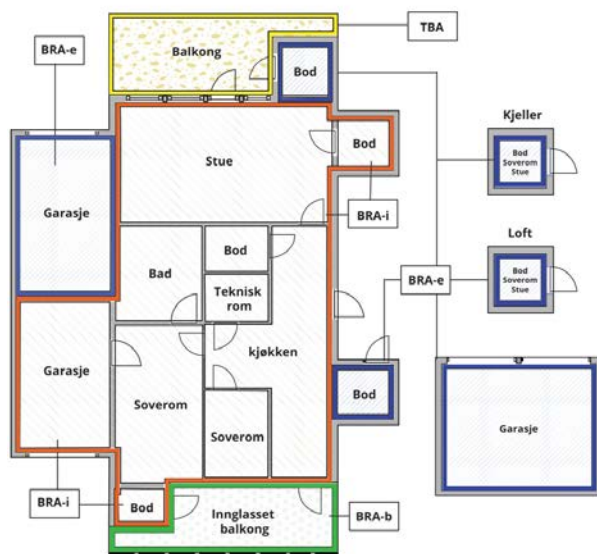
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 branncelleinddeling

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 byggeteknisk 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	120			120	21
<b>SUM</b>	<b>120</b>				<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>120</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillir bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Åpent areal (TBA) er terrassene. Den er ikke med i arealer for boligen, men opplysning om hvor stor terrasse/balkong er. Terrasser på 4 og 17 m2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			



<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>
----------------	----------

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	115	5
<b>Bod</b>	0	5

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen.

Bod

BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2024	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Øystein Frustøl	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1291		8	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Blokkhusgata 10

### Hjemmelshaver

Bystranda Aveny Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG	988614637			Frustøl Øystein

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

147

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet på Tangen, Kristiansand.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
493 834 000	2008

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.08.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.03.2010		Gjennomgått		Nei
Eier	07.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.10.2006		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HG9514>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Blokkhusgata 10, 4608 KRISTIANSAND S

05 Aug 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Blokkhusgata 10

Postadresse

Blokkhusgata 10

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?

2008

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

bodd i leiligheten i perioder om vinteren. siste gang vinteren 2021.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Frustøl, Øystein

## 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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

det foregår p.t. utskifting av fasade på deler av bygget. dette er sameiet som organiserer

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sameiet

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## 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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

det er skiftet ut to termostater på badene

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sameiet

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## 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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort  
antydning til en liten sprekk i betongvegg i stue mot bad

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

Beskriv omfanget  
noe råteskade i utvendig kledning. utbedring foregår p.t i regi av sameiet.

## 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

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

det foregår fortsatt utbygging på Tangen. prosjektene ligger delvis bak og mot elva. disse får ikke direkte betydning for leiligheten m.h.t. utsikt og sjenanse. det kan imidlertid skape trafikale utfordringer i byggeperioden.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?**

utbedring av fasade m.m. blir finansiert av sameiet som felles byggelån. andelseierne kan løse ut sin andel av felleslånet når arbeidene er ferdigstilt. alternativt vil leilighetens andel av felleslånet økes

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

**Skriv opplysningene her:**

på utvendig balkong er det sprekk i en flis. i tillegg er noen av flisene løse og bør limes. noe misfarging på parkett i et begrenset område mellom kjøkken og stue.

## Boligselgerforsikring

---

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93913308

# Egenerklærings skjema

Name: **Frustøl, Øystein**      Date: **2024-08-05**

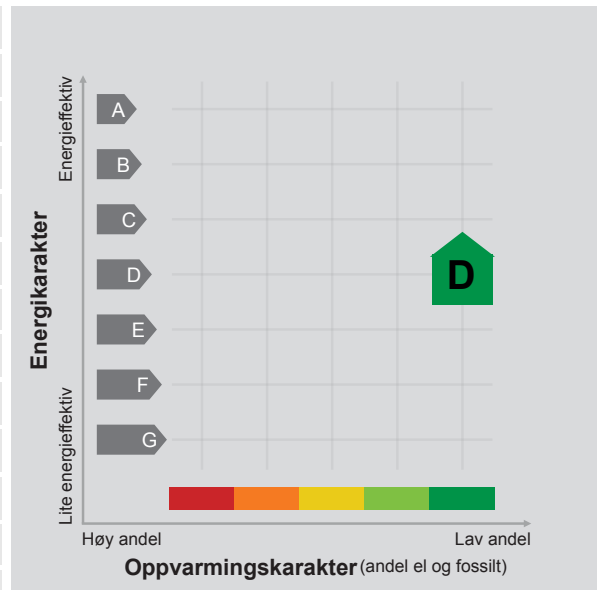
Identification  
 **Frustøl, Øystein**



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

# ENERGIATTEST

Adresse	Blokkhusgata 10
Postnummer	4608
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	1291
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24580318
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	6424da4c-e4de-4670-9bc2-068e922283f7
Dato	28.08.2023



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG onsdag 22.05.2024 kl. 18:00 - Scandic Bystranda.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Svein Akselsen, Leder Rådgivingsavdelingen i SØBO velges til møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Ove Pollestad, Blokkhusgata 10, velges av generalforsamlingen som protokollfører.

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

**Vedtak:**

John G. Bernander, Tangen 20, velges av generalforsamlingen til å signere protokollen

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

**Vedtak:**

44 fremmøtte og 3 fullmakter, totalt 47 stemmeberettigete

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

## 2. Årsmelding

Fremlagt til orientering.

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble tatt til orientering. Ingen innsigelser.

## 3. Regnskap og budsjett

**Vedtak:**

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

## 4. Saker innmeldt fra eierne

#### **4.1 Søknad om sammenslåing av to andeler/leiligheter**

Åge Bergerud og Karin Furuborg søker om å sammenslå to leiligheter. De eier leilighet Tangen 20, H0503, andelsnummer 27 og har kjøpt leilighet Tangen 20, H0502, andelsnummer 26 for å slå sammen leilighetene til en større enhet, dersom generalforsamlingen samtykker.

Ved en sammenslåing av leilighetene vil søker foreta en mindre innvendig ombygging av leilighetene slik at de blir gjennomgående. Ombyggingen vil ikke få konsekvenser for fellesarealer eller bærende konstruksjoner.

Vedlegg: Forespørsel om sammenslåing fra andelseier

##### **Vedtak:**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å tillate sammenslåing av leilighetene Tangen 20, Leilighet H0502, andelsnummer 26 og Tangen 20, leilighet H0503, andelsnummer 27 med nødvendige ombygninger.

Fullmakten forutsetter at sammenslåingen ikke medfører noen direkte eller indirekte økonomiske konsekvenser for øvrige andelseiere og at andelsbrøken for øvrige andelseiere ikke endres. Hver andel, nr 26 og 27, forutsettes videreført slik at borettslaget fortsatt består av 150 andeler.

Generalforsamlingen orienteres om styrets vedtak. Melding om vedtak tas inn i styrets årsberetning.

-----

Enstemmig vedtatt

## **5. Saker fra styret**

#### **5.1 Forslag til endring av vedtektene kapittel 4 Borett og bruksoverlating**

Tittelen i kap. 4 mangler en mer utfyllende beskrivelse av hva kapitlet omhandler. Foreslåtte endring vil medføre at tittelen gjenspeiler innholdet i underpunktene bedre.

##### **Vedtak:**

Overskrift i kapittel 4. endres fra "Borett og bruksoverlating" til

"Retningslinjer for borett, bruksoverlating og felles garasjeanlegg".

-----

Enstemmig vedtatt

#### **5.2 Forslag til endring av vedtektene underpunkt 4.2 Bruksoverlating**

I underpunkt 4.2 bruksoverlating, gjentar punktene (1), (2), (3) og (4) det som allerede er nedfelt i borettslagsloven §5-3 til §5-10.

Dette er unødvendig og det foreslås derfor at en erstatter gjengivelse av det som står i disse paragrafeene i borettslagsloven med en mer beskrivende tekst.

Det vil bli henvist til borettslagsloven der dette er naturlig.

##### **Vedtak:**

Det foreslås at en stryker kapitlets pkt. (1), (2), (3) og (4) i sin helhet og erstatter disse med:

### **(1) Bruksoverlating**

Det skal søkes til styret i borettslaget om bruksoverlating. Dette for å sikre at bruksoverlatingen er i henhold til borettslagsloven og for at styret skal ha kontroll på hvem som har adgang til fellesarealer, sykkelbod, avfallsrom med mere.

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av bustaden til andre utover det som følger av §§5-4 til 5-6.

Før bruksoverlating plikter andelseier å sette seg inn i borettslagsloven §§5-1 til 5-10 samt Lov om tvangsfulbyrdelse. Dette for å sikre at utleier er bevist sitt ansvar, begrensninger og muligheter dersom leietaker ikke innretter seg etter borettslagsloven, borettslagets vedtekter og boregler.

Uhjemlet bruksoverlating vil kunne bli ansett som mislighold og kan være oppsigelsesgrunn av leieforholdet.

Styret beslutter hvorvidt det skal vedtas saksomkostninger i forbindelse med behandling av søknaden.

### **(2) Søknad om bruksoverlating**

a. Søknad om bruksoverlatelse i henhold til brl. §5-4 "korttidsutleie" fremmes per e-post til styret, senest to dager før utleie starter.

Søknaden skal inneholde følgende:

- Dato for utleie start og utleie slutt.
- Andelseiers (utleier) navn, adresse, leilighetsnr, andelsnr og kontakttelefon.
- Leietakers navn, telefonnummer, antall personer samt antall kjæledyr, art og type.

Merk at utleie i henhold til brl. § 5-4 krever at andelseier (utleier) har registrert sin bostedsadresse i folkeregisteret i leilighet som leies ut.

Dersom styret i borettslaget ikke samtykker i bruksoverlating, skal styret gi melding om dette innen 2 virkedager fra mottatt søknad.

b. Søknad om bruksoverlating i henhold til brl. §5-5 Overlating av bruken for opp til tre år og §5-6 Overlating av bruken med særleg grunn, fremmes til styret gjennom portalen til SØBo. Andelseier vil bli ilagt et gebyr av SØBo i forbindelse med behandlingen av søknaden. Dersom styret ikke samtykker i bruksoverlating, skal styret gi melding om dette senest innen 30 dager etter at søknaden er mottatt, jfr. brl. § 5-7.

### **(3) Endringer i bruksoverlatingsforhold**

Hvis samtykke til bruksoverlating gis, gjelder samtykke for den periode og den leietaker som det er gitt samtykke for.

Ved endring av leietaker eller forlengelse av bruksoverlatingsperioden må det sendes ny søknad om bruksoverlating. Leietakers ektefelle, samboer eller slektning i rett opp- eller nedgående linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektemaken, kan imidlertid fortsette bruksoverlatingsforholdet uten ny søknad dersom leietaker selv flytter ut.

### **(4) Leietakers plikter**

Leietaker plikter å overholde lagets vedtekter og husordensregler.

I tilfelle av mislighold fra leietakerens side kan styret i borettslaget trekke tilbake samtykket til bruksoverlating. Andelseier må da bringe leieforholdet til opphør. Om leietaker bryter husordensreglene kan dette i tillegg til at borettslaget krever leietaker utkastet, også medføre advarsel om salgspålegg til andelseier. Det siste vil være aktuelt

om andelseier viser passivitet/uvilje til å få fjernet leietaker som leier uten godkjenning av styret og er til vesentlig sjenanse i bomiljøet.

**(5) Andelseier plikter**

Andelseier er ansvarlig for at fellesutgiftene til borettslaget blir betalt i bruksoverlatingsperioden.

Andelseier er ansvarlig for å melde til SØBo og styret om sin kontakt adresse, telefonnummer og e-postadresse ved bruksoverlating.

Andelseier er ansvarlig for tilbakelevering av systemnøkler til oppgang, fellesområder, garasjeport og sykkelbod som er utlånt til leietaker i forbindelse med utleie. Ved manglende tilbakelevering av utlånte nøkler til leietaker kan styret vedta at andelseier skal erstatte skifte av system nøkkelsylindere til inngangsdører, fellesområder, garasjeport og sykkelbod hvor nøkkel(e) som ikke er tilbakelevert hadde adgang.

-----

Enstemmig vedtatt



### **5.3 Forslag til endring av vedtektene pkt 4. Borett og bruksoverlating**

Borettslaget har 16 biloppstillingsplasser som i henhold til plan og bygningsloven ble etablert for personer med nedsatt funksjonsevne som har et dokumentert behov for en slik biloppstillingsplass.

Med jevne mellomrom mottar styret forespørsel om det er mulig å bytte sin biloppstillingsplass med en biloppstillingsplass som er tilrettelagt for funksjonshemmede. I henhold til brl. § 8-9 gis styret rett til å disponere disse plassene, men i og med dette er lite kjent ønsker styret å presisere dette i våre vedtekter. Styret vil da forhåpentlig møte større forståelse for en slik omfordeling.

#### **Vedtak:**

Tilføy nytt underpunkt:

#### **"4.3 Retningslinjer for felles garasjeanlegg**

Følgende biloppstillingsplasser i vårt felles garasjeanlegg er i henhold til plan og bygningsloven etablert for personer med nedsatt funksjonsevne som har et dokumentert behov for en slik biloppstillingsplass: P1, P7, P14, P18, P33, P37, P56, P77, P76, P63, P104, P115, P123, P141, P149 og P155.

Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte sin biloppstillingsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne, som disponerer en parkeringsplass som er særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass).

Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget.

Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Retten tilbakeføres til tidligere bruker dersom behovet opphører eller at tidligere bruker får et dokumentert HC behov. Det midlertidige behovet skal da reverseres.

Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av biloppstillingsplassene i felles garasjeanlegg. Styret bes å vurdere å etablere en kompensasjonsordning for de som må avstå sin parkeringsplass til en HC plass.

Dersom styret ikke beslutter noe annet er utgangspunktet at den som disponerer en HC-plass som er egnet for et slikt bytte og innenfor kravet til avstand til heis, må bytte denne mot biloppstillingsplassen til funksjonshemmet som har behov for HC-plassen.

Andelseier som er berettiget til en HC-plass melder skriftlig fra til styret. Styret er ansvarlig for tildeling av HC-plassene etter venteliste."

-----

Enstemmig vedtatt

#### 5.4 Forslag til endring av vedtektene pkt.5. Vedlikehold

Styret har til tider mottatt mange spørsmål om andelseiers vedlikeholdsplikter. Herunder hva som skal dekkes av borettslaget og hva som skal dekkes av den enkelte andelseier.

I denne sammenheng har tidligere styrer utarbeidet et dokument "Oversikt over ansvar ved skader/feil". Tidligere styrer som nåværende styrer har fulgt disse retningslinjene for at en ikke skal forskjellsbehandle andelseierne. Oversikten har vært presentert på tidligere generalforsamlinger, informert om på informasjonskriv fra styret og ved saksbehandling.

Oversikten er tilgjengelig på vår hjemmeside: <https://bystrandaaveny.wordpress.com/ansvar-ved-skader-og-feil/>

For at andelseierne skal være mer bevisst på hvordan ansvaret er fordelt, foreslås følgende endring til vedtektene.

#### **Vedtak:**

Det tilføyes et nytt underpunkt 5-3 til pkt. 5. Vedlikehold som følger:

5-3 oversikt over ansvar ved skader/feil:

1. Elektrikker: Hustelefon, Lampe i andelseiers bod/terrasse, Termostat til fjernvarme og branddetektorer er beboers ansvar.
2. Generell grense ved sikringsskap: Defekt lede/markeringslys, Hustelefon tilførsel, tablå og utvendig lampe i felles ganger/trapper/garasje er felles ansvar.
3. Bredbånd/internett: alle feil er beboers ansvar.
4. Ventilasjon: ventiler på bad, filter til ventiler - yttervegger er beboers ansvar.
5. Rørlegger: Kran drypper, lekkasjer, vanntilførsel, varm vann, fjernvarme, kalde gulv i leiligheten er beboers ansvar.
6. Rørlegger: Tette sluker og toaletter. Det er viktig at man ikke tømmer fett i avløp; ta kontakt med vaktmester, som først prøver å løse problemet. Dersom han mener det er behov for det, rekvirerer han septikservice, som rapporterer om feilen er i røropplegg hos beboer eller i fellesareal. Er feilen hos beboer, blir beboer fakturert.
7. Generel grense: fra sluk, Bad - sprukne fliser beboers ansvar.
8. Invendig vedlikehold: Egen inngangsdør - lås (nøkler) er beboers ansvar.
9. Invendig vedlikehold: Lekkasje fra bad gjennom membran, felles inngangsdør, dørpumpe, lås eller knust glass er felles ansvar.
10. Invendig vedlikehold: Parkeringskjeller - feil med port er felles ansvar.
11. Innvendig vedlikehold: Heis er felles ansvar. Se informasjon i heisene.
12. Utvendig - Utskifting: Vinduer inklusiv punktert glass, dører og skyvedører, er felles ansvar.
13. Utvendig - Utskifting: Terrasser: tak, vegger, vinduer, skyvedører og gulv-membran er felles ansvar.
14. Utvendig - utskifting: Terrasser: Fliser gulv - Tette sluker er beboers ansvar.
15. Innbrudd: Skader/tyveri innenfor andelseiers inngangsdør er beboers ansvar.
16. Brannalarm: Utrykning fra KBR - unødvendig brannalarm. Man kan selv kontakte Brannvesenet for å avlyse utrykning!, andelseier belastes med pris for utrykning, er beboers ansvar.

-----

Spørsmål fra salen:

Hustelefoner, ref punkt 1, defineres som telefonen innenfor leilighetens vegger?

Svar fra styret:

Hustelefon inne i leiligheten er beboers ansvar, calling anlegg ved inngangsdører er borettslagets ansvar.

-----

Enstemmig vedtatt

### **5.5 Forslag til endring av vedtektene pkt. 5 Vedlikehold**

For vedlikehold av bygningsmassen leier vi normalt inn profesjonell arbeidskraft. Men det er en rekke med mindre vedlikeholdsoppgaver som vi kan gjøre selv.

For å utføre mindre oppgaver inviteres det til dugnad en gang i året, samt at vi organiserer dugnadsgjenger for å gjennomføre konkrete ufaglærte oppgaver.

Våre erfaringer er at om lag 1/3 av andelseierne stiller på årlig dugnadsdager.

Det anslås at andelsverdien for dugnadsarbeidet tilsvarer ca.100 kroner per måned per andelseier.

#### **Vedtak:**

Det tilføyes et nytt underpunkt 5-4 i kapittel 5. Vedlikehold som følger:

5-4 ufaglært enkelt vedlikehold av fellesarealer

(1) for inndekning av kostnadene for enkelt vedlikehold av fellesarealer belastes den enkelte andelseier med 100 kroner per måned. Beløpet skal kun benyttes til enkelt vedlikehold som utføres av ufaglært arbeidskraft.

(2) I løpet av året inviteres alle andelseierne til felles organisert dugnad for å utføre enkle vedlikeholdsoppgaver. Fremøte honoreres med 1200 kr.

-----

Enstemmig vedtatt

### **5.6 Forslag til endring av vedtektene pkt. 8.2 Styrets oppgaver**

Styrets oppgaver har med tiden blitt svært omfattende og krever mye tid til saksbehandling. En litt mindre kjent del av styrets arbeid er at styret også skal representeres i styret til sameiet "Bystranda aveny" Dette er et sameie mellom borettslaget og de 7 næringseiendommene i bygget. Av vedtektene for sameiet Bystranda aveny skal borettslaget representeres med en styreleder og to styremedlemmer. Dette gjenspeiles ikke i vedtektene og det foreslås derfor endring til vedtektene for å korrigere for denne mangelen.

#### **Vedtak:**

Vedtektene tilføyes nytt punkt 8.5 som følger:

8.5 Oppgaver i Sameiet Bystranda Aveny

(1) Totalt består styret i Sameiet Bystranda Aveny av 5 medlemmer. Styret i Bystranda Aveny Borettslag velger styreleder og to styremedlemmer i Sameiet Bystranda Aveny. Øvrige 2 medlemmer velges av andelseier til næringseiendommene.

(2) Ansvar, oppgaver og retningslinjer for styremedlemmene er beskrevet i Vedtektene for Sameiet Bystranda Aveny samt i avtalene Bystranda Aveny Borettslag har inngått med Næringseiendommene.

(3) Styreleder i sameiet mottar honorar tilsvarende styremedlem i Bystranda Aveny Borettslag.

-----

Enstemmig vedtatt

## **5.7 Forslag til endring av boreglene pkt. 7 Bruk av fellesarealer med eksklusiv råderett**

Styret har mottatt mange spørsmål vedrørende markiser og screens. Nåværende retningslinjer er fra 2008 og ble utarbeidet av Arkitektkontoret Kari Nissen Brodtkorb.

Anbefalt farge markiser var da markiseduk type Sandatex nr. 15 (uten kappe/tunger)

Det foreligger ingen anbefalt farge på screens, men utvendige persienner er anbefalingen RAL 7021 (sort).

Farge beslag på vegg/tak skal harmonisere med fasaden.

Det har vært mange andelseiere som mener at fargen på markisene er for lys og medfører synlige skjolder som krever oftere renhold enn en mørkere farge. For å i møte komme dette, forslår styret følgende.

### **Vedtak:**

Det foreslås å tilføye et nytt kulepunkt til Boreglene pkt. 8. Bruk av fellesareal med eksklusiv råderett som følger:

- Retningslinjer anskaffelse og montering av utvendige markiser, persienner og screens

Før markiser kan bestilles/monteres, skal det innhentes godkjenning fra styret i borettslaget. Ved søknad om markiser må det legges ved tegning som illustrerer installasjonens plassering og størrelse samt informasjon om selve markisen (leverandør, modell, størrelse og merke). Det må også følge med informasjon om hvordan markisen er tenkt festet til bygget. Andelseier må påkoste dette og er ansvarlig for vedlikehold, montering og eventuelle skader som følge av markiseoppsett, slitasje, tilfeldige oppståtte skader samt festemekanismer til markisen.

Borettslaget godkjenner enkle markiser som ikke er sjenerende for naboer. Utformingen skal ikke bryte med stilen til borettslaget.

Følgende retningslinjer gjelder for fargevalg:

- Markiser: Beslag og arm samme farge som duk, tilsvarende Norsol farge 407/151
- Utvendige persienner og Zip screens: Beslag mest mulig lik fasade N1500s, Duk farge type 118/118 sort grå.

Kommentar fra styret:

Det presiseres at eksisterende markiser ikke må byttes til ny farge. Ovennevnte gjelder nye.

-----

Enstemmig vedtatt

## 6. Styrehonorar

Vedtast normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

### **Vedtast:**

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 215.000

Honoraret fordeles som følger:

Styreleder: Joel Allan Pantin, kr. 90.000

Nestleder: Gunnar Slotta, 50.000

Styremedlem: Ove Pollestad, kr. 20.000

Styremedlem: Åge Bergerud, kr. 20.000

Styremedlem: William Øverland, kr. 20.000

Varamedlem: Anne Lise Olsen, kr. 15.000

-----

Enstemmig vedtatt

## 7. Valg

### **7.1 Valg av styreleder**

Ny styreleder: Gunnar Slotta, erstatter avtroppende styreleder Joel Allan Pantin.

### **Vedtast:**

Gunnar Slotta er valgt til styreleder for 2 år.

-----

Enstemmig vedtatt

## **7.2 Valg av styremedlemmer**

Nytt styremedlem: Øyvind Kittelsen, tlf. 419 15 506, varighet 2 år.  
Nytt styremedlem: Johnny Kjeldevand, tlf. 916 40 456, varighet 2 år  
Nytt styremedlem: Svein Sødal, tlf. 911 32 444, varighet 1 år.  
Styremedlem : William S. Øverland, ikke på valg, 1 år igjen av perioden.

### **Vedtak:**

Følgende styre velges:

Styremedlem: Øyvind Kittelsen, velges for 2 år.

Styremedlem: Johnny Kjeldevand, velges for 2 år.

Styremedlem: Svein Sødal, velges for 1 år

Styremedlem: William S. Øverland, ikke på valg, 1 år igjen av perioden

-----

Enstemmig vedtatt

## **7.3 Valg av varamedlemmer**

Nytt varamedlem: Siri Johansen, tlf. 900 77 421 erstatter varamedlem Anne Lise Flaa Olsen, varighet 1 år.

### **Vedtak:**

Følgende varamedlemmer er valgt:

Varamedlem: Siri Johansen, velges for 1 år.

-----

Enstemmig vedtatt

## **7.4 Valg av valgkomite**

Ny leder valgkommite: Joel Allan Pantin, tlf. 97978732. Erstatte Egil Edvartsen

Ny medlem valgkommite: Ove Pollestad, tlf. 90192353. Erstatte Ellen Bjordvand.

Ny medlem valgkommite: Åge Bergerud, tlf. 90141500. Erstatte Renate Hartvigsen.

### **Vedtak:**

Følgende ble valgt til valgkomite:

Leder valgkommite: Joel Allan Pantin, velges for 1 år.

Medlem valgkommite: Ove Pollestad, velges for 1 år.

Meldem valgkommite: Åge Bergerud, velges for 1 år.

-----

Enstemmig vedtatt

## **Vedtekter**

For Bystranda aveny borettslag (BaB), org.nr.988 614 637, tilknyttet Sørlandets Boligbyggelag (SBBL) vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 2. juni 2009. Sist endret på generalforsamling den 22. mai 2024.

### **1. Generelt**

#### **1.1 Formål**

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

#### **1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

- (1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansandkommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet SBBL som er forretningsfører.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2.1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. Andelseiere kan også være aksjeselskap. Ingen kan eie mer enn en andel. Utbygger kan dog uten å være andelseier i bolig byggelaget, eie usolgte leiligheter.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommunen og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### **2.2 Sameie i andel**

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

#### **2.3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller at det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### 3. Forkjøpsrett

Det er ingen som har forkjøpsrett til andeler innen Bystranda aveny Borettslag.

### 4. Retningslinjer for boret, bruksoverlating og felles garasjeanlegg

#### 4.1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukerne av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Det må søkes skriftlig til styret på forhånd om husdyrhold.

#### 4.2 Bruksoverlating

##### (1) Bruksoverlating

Det skal søkes til styret i borettslaget om bruksoverlating. Dette for å sikre at bruksoverlatingen er i henhold til borettslagsloven og for at styret skal ha kontroll på hvem som har adgang til fellesarealer, sykkelbod, avfallsrom med mere.

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av bustaden til andre utover det som følger av §§5-4 til 5-6.

Før bruksoverlating plikter andelseier å sette seg inn i borettslagsloven §§5-1 til 5-10 samt Lov om tvangsfulbyrdelse. Dette for å sikre at utleier er bevist sitt ansvar, begrensninger og muligheter dersom leietaker ikke innretter seg etter borettslagsloven, borettslagets vedtekter og boregler.

Uhjemlet bruksoverlating vil kunne bli ansett som mislighold og kan være oppsigelsesgrunn av leieforholdet.

Styret beslutter hvorvidt det skal vedtas saksomkostninger i forbindelse med behandling av søknaden



## (2) Søknad om bruksoverlating

- a. Søknad om bruksoverlatelse i henhold til brl. §5-4 "korttidsutleie" fremmes per e-post til styret, senest to dager før utleie starter.

Søknaden skal inneholde følgende:

- Dato for utleie start og utleie slutt.
- Andelseiers (utleier) navn, adresse, leilighetsnr, andelsnr og kontakttelefon.
- Leietakers navn, telefonnummer, antall personer samt antall kjæledyr, art og type.

Merk at utleie i henhold til brl. § 5-4 krever at andelseier (utleier) har registrert sin bostedsadresse i folkeregisteret i leilighet som leies ut.

- Dato for utleie start og utleie slutt.
- Andelseiers (utleier) navn, adresse, leilighetsnr, andelsnr og kontakttelefon.
- Leietakers navn, telefonnummer, antall personer samt antall kjæledyr, art og type.

Dersom styret i borettslaget ikke samtykker i bruksoverlating, skal styret gi melding om dette innen 2 virkedager fra mottatt søknad.

Søknad om bruksoverlating i henhold til brl. §5-5 Overlating av bruken for opp til tre år og §5-6 Overlating av bruken med særleg grunn, fremmes til styret gjennom portalen til SøBo. Andelseier vil bli ilagt et gebyr av SøBo i forbindelse med behandlingen av søknaden. Dersom styret ikke samtykker i bruksoverlating, skal styret gi melding om dette senest innen 30 dager etter at søknaden er mottatt, jfr. brl. § 5-7.

- b. Søknad om bruksoverlating i henhold til brl. §5-5 Overlating av bruken for opp til tre år og §5-6 Overlating av bruken med særleg grunn, fremmes til styret gjennom portalen til SøBo. Andelseier vil bli ilagt et gebyr av SøBo i forbindelse med behandlingen av søknaden. Dersom styret ikke samtykker i bruksoverlating, skal styret gi melding om dette senest innen 30 dager etter at søknaden er mottatt, jfr. brl. § 5-7.

## (3) Endringer i bruksoverlatingsforhold

Hvis samtykke til bruksoverlating gis, gjelder samtykke for den periode og den leietaker som det er gitt samtykke for.

Ved endring av leietaker eller forlengelse av bruksoverlatingsperioden må det sendes ny søknad om bruksoverlating. Leietakers ektefelle, samboer eller slektning i rett opp- eller nedgående linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektemaken, kan imidlertid fortsette bruksoverlatingsforholdet uten ny søknad dersom leietaker selv flytter ut

## (4) Leietakers plikter

Leietaker plikter å overholde lagets vedtekter og husordensregler. I tilfelle av mislighold fra leietakerens side kan styret i borettslaget trekke tilbake samtykket til bruksoverlating. Andelseier må da bringe leieforholdet til opphør. Om leietaker bryter husordensreglene kan dette i tillegg til at borettslaget krever leietaker utkastet,

også medføre advarsel om salgspålegg til andelseier. Det siste vil være aktuelt om andelseier viser passivitet/uvilje til å få fjernet leietaker som leier uten godkjenning av styret og er til vesentlig sjenanse i bomiljøet.

#### **(5) Andelseiers plikter**

Andelseier er ansvarlig for at fellesutgiftene til borettslaget blir betalt i bruksoverlatingsperioden. Andelseier er ansvarlig for å melde til SøBo og styret om sin kontakt adresse, telefonnummer og e-postadresse ved bruksoverlating. Andelseier er ansvarlig for tilbakelevering av systemnøkler til oppgang, fellesområder, garasjeport og sykkelbod som er utlånt til leietaker i forbindelse med utleie. Ved manglende tilbakelevering av utlånte nøkler til leietaker kan styret vedta at andelseier skal erstatte skifte av system nøkkelsylindere til inngangsdører, fellesområder, garasjeport og sykkelbod hvor nøkkel(e) som ikke er tilbakelevert hadde adgang.

#### **4.3 Retningslinjer for felles garasjeanlegg**

Følgende biloppstillingsplasser i vårt felles garasjeanlegg er i henhold til plan og bygningsloven etablert for personer med nedsatt funksjonsevne som har et dokumentert behov for en slik biloppstillingsplass: P1, P7, P14, P18, P33, P37, P56, P77, P76, P63, P104, P115, P123, P141, P149 og P155.

Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte sin biloppstillingsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne, som disponerer en parkeringsplass som er særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass).

Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget.

Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Retten tilbakeføres til tidligere bruker dersom behovet opphører eller at tidligere bruker får et dokumentert HC behov. Det midlertidige behovet skal da reverseres.

Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av biloppstillingsplassene i felles garasjeanlegg. Styret bes å vurdere å etablere en kompensasjonsordning for de som må avstå sin parkeringsplass til en HC plass.

Dersom styret ikke beslutter noe annet er utgangspunktet at den som disponerer en HC-plass som er egnet for et slikt bytte og innenfor kravet til avstand til heis, må bytte denne mot biloppstillingsplassen til funksjonshemmet som har behov for HC-plassen.

Andelseier som er berettiget til en HC-plass melder skriftlig fra til styret. Styret er ansvarlig for tildeling av HC-plassene etter venteliste.

### **5. Vedlikehold**

#### **5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikter**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive

vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Endringer i boligen som krever autoriserte fagfolk for å få utført arbeidene som for eksempel Rørlegger- og elektrikerarbeider skal utføres i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser og forskrifter.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Dersom en andelseier har utvist uaktsomhet kan han kreves for egenandel for skader som dekkes av huseierforsikringen. Uaktsomhet kan for eksempel være at vaske- og/eller oppvaskmaskin settes på, og boligen forlates.
- (8) Andelseier er selv ansvarlig for å forsikre sitt eget innbo samt glass og sanitærporselen.
- (9) Ved salg av bolig skal det overleveres like mange nøkler som er utlevert. Mangler en eller flere nøkler ved salg, belastes selger for ny sylindere med nøkler i salgsoppjøret. Brannslange/pulverapparat samt brannvarsler(e) følger boligen. Dersom noe av dette mangler ved ettersyn og/eller salg, belastes eier/selger og det gis en kort frist for gjenanskaffelse av det som måtte mangle.

## **5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikter**

6. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
7. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
8. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen så sant ikke dette skyldes manglende vedlikehold eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

9. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
10. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. Borettslagsloven §5-18. 5-3 Garasjeanlegg – vedlikehold og fellesutgifter (1) Utgifter vedrørende garasjeanlegget fordeles likt på eierne av garasjeplassene. Til dekning av disse utgifter, vil det bli innkrevd et månedlig akontobeløp.

### **5.3 Oversikt over ansvar ved skader/feil**

1. Elektrikker: Hustelefon, Lampe i andelseiers bod/terrasse, Termostat til fjernvarme og branndetektorer er beboers ansvar.
2. Generell grense ved sikringsskap: Defekt lede/markeringslys, Hustelefon tilførsel, tablå og utvendig lampe i felles ganger/trapper/garasje er felles ansvar.
3. Bredbånd/internett: alle feil er beboers ansvar.
4. Ventilasjon: ventiler på bad, filter til ventiler - yttervegger er beboers ansvar.
5. Rørlegger: Kran drypper, lekkasjer, vanntilførsel, varm vann, fjernvarme, kalde gulv i leiligheten er beboers ansvar.
6. Rørlegger: Tette sluker og toaletter. Det er viktig at man ikke tømmer fett i avløp; ta kontakt med vaktmester, som først prøver å løse problemet. Dersom han mener det er behov for det, rekvirerer han septikservice, som rapporterer om feilen er i røropplegg hos beboer eller i fellesareal. Er feilen hos beboer, blir beboer fakturert.
7. Generel grense: fra sluk, Bad - sprukne fliser beboers ansvar.
8. Invendig vedlikehold: Egen inngangsdør - lås (nøkler) er beboers ansvar.
9. Invendig vedlikehold: Lekkasje fra bad gjennom membran, felles inngangsdør, dørpumpe, lås eller knust glass er felles ansvar.
10. Invendig vedlikehold: Parkeringskjeller - feil med port er felles ansvar.
11. Innvendig vedlikehold: Heis er felles ansvar. Se informasjon i heisene.
12. Utvendig - Utskifting: Vinduer inklusiv punktert glass, dører og skyvedører, er felles ansvar.
13. Utvendig - Utskifting: Terrasser: tak, vegger, vinduer, skyvedører og gulv-membran er felles ansvar.
14. Utvendig - utskifting: Terrasser: Fliser gulv - Tette sluker er beboers ansvar.
15. Innbrudd: Skader/tyveri innenfor andelseiers inngangsdør er beboers ansvar.
16. Brannalarm: Utrykning fra KBR - unødvendig brannalarm. Man kan selv kontakte Brannvesenet for å avlyse utrykning!, andelseier belastes med pris for utrykning, er beboers ansvar.

## **5.4 Ufaglært enkelt vedlikehold av fellesarealer**

(1) for inndekning av kostnadene for enkelt vedlikehold av fellesarealer belastes den enkelte andelseier med 100 kroner per måned. Beløpet skal kun benyttes til enkelt vedlikehold som utføres av ufaglært arbeidskraft.

(2) løpet av året inviteres alle andelseierne til felles organisert dugnad for å utføre enkle vedlikeholdssoppgaver. Fremøte honoreres med 1200 kr.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse.**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. 6.3

### **6-3 Fravikelse**

Fravikelse Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7.1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

### **7.2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8.1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal ha 3-5 medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet er sagt. Varamedlemmer velges for ett år. Alle kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

## **8.2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

## **8.3 Styrets vedtak**

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

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

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

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

iii. salg eller kjøp av fast eiendom,

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

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

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

### **8.3.1. Styrets sanksjonsadgang.**

Styret kan utstede gebyrer på kr 500,- til den enkelte andelseier ved brudd på avfallsrommets kildesortering, avfall som kastes på gulv, eller hensetting av avfall/gods utover vanlig husholdning. Ved hensetting av gods på borettslagets fellesareal gis styret adgang til å utstede gebyrer på inntil kr 1000,- til den aktuelle andelseier. Dersom en berettiget sanksjon etter denne paragraf retter seg mot en annen person enn andelseier i borettslaget, gis styret adgang til å utstede gebyr til andelseier som angivelig knytter vedkommende til borettslaget. Herunder vil andelseier som leier ut bli ansvarliggjort for sin leieboers handlinger.

## **8.4 Representasjon og fullmakt**

- (1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.
- (2) Styret kan gi prokura.

## **8.5 Oppgaver i sameiet Bystranda aveny**

- (1) Totalt består styret i Sameiet Bystranda Aveny av 5 medlemmer. Styret i Bystranda Aveny Borettslag velger styreleder og to styremedlemmer i Sameiet Bystranda Aveny. Øvrige 2 medlemmer velges av andelseier til næringseiendommene.
- (2) Ansvar, oppgaver og retningslinjer for styremedlemmene er beskrevet i Vedtektene for Sameiet Bystranda Aveny samt i avtalene Bystranda Aveny Borettslag har inngått med Næringseiendommene.
- (3) Styreleder i sameiet mottar honorar tilsvarende styremedlem i Bystranda Aveny Borettslag.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9.1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9.2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet

### **9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møte og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles av styret med et varsel som skal være på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen kan gjøres skriftlig, via infokanal på borettslagets kabel tv eller utlagt som dokumenter på borettslagets hjemmeside og ved oppslag. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfelles skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I Innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- godkjenning av årsberetning fra styret,
- godkjenning av årsregnskap,
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer,
- valg av valgkomité. Valgkomitéen skal bestå av totalt 3 representanter, fortrinnsvis en fra A-, en fra B- og en fra C-blokken.
- eventuelt valg av revisor,
- fastsetting av total godtgjørelse til styret og fordeling av honoraret til styremedlemmene og varamedlem,
- andre saker som er nevnt i innkallingen.

#### **9.5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9.6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9.7 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes somvalgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.



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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11.1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12: - vilkår for å være andelseier i borettslaget - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

### **11.2 Forholdet til borettslagoven**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato

**BOREGLER**  
**FOR**  
**BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG**

Vedtatt i generalforsamling 23.05.2017. Sist endret på generalforsamling den 22. mai 2024.

**1 Borettslagets eiendom**

Den enkelte beboer er pliktig til å verne om borettslagets eiendom, både innvendig og utvendig, og etter evne, bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte. Manglende vedlikehold, hærverk og forfall bidrar ikke til verdiskapning, verken økonomisk, miljømessig eller sosialt. Skader som oppstår på fellesarealet eller bygning skal omgående rapporteres til styret. Den enkelte ha plikt til å sette seg inn i borettslagets boregler og følge beslutninger som borettslagets organer treffer.

**2 Dugnad**

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

**3 Renovasjon og søppel**

Avlevering av søppel fra borettslaget skjer via det kommunale system. Søppeldunker plasseres innenfor borettslagets eiendom og brukes i samsvar med de av kommunen fastsatte regler.

Merknad:

- Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Det ordinære dunksystemet er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere slike kvanta bort.
- Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellerganger eller andre fellesrom dersom de vil være til sjenanse for andre.

**4 Parkering i felles garasjeanlegg**

Parkering av biler skal skje innenfor det planlagte system. En plass per bil er utgangspunktet. Det må bare parkeres på avmerkede plasser.

Ved evt. etablering av ladestasjoner for EL- og hybridbiler gjelder følgende: Dersom en beboer uten montert ladestasjon på sin parkeringsplass gjør krav på bytte til HC parkeringsplass, og denne har montert ladestasjon, må beboer som ønsker dette bekoste flytting eller installasjon av ladestasjonen.

Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare. Styret fastsetter hvor motorsykler, sykler, mopeder etc. skal kunne settes. Det er ikke tillatt med vask av biler og motorsykler i parkeringskjeller

**5 Husdyr**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor borettslagets eiendom,

- ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor borettslagets eiendom,
- den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere,
- det er meldeplikt til styret,
- egen husdyrkontrakt settes opp, underskrives av styrets leder og inngår som en del av borettslagets regler.

## 6 Fellesarealer

- fellesrom rengjøres etter slikt opplegg som styret fastsetter,
- sykler skal være merket med borettslagets gyldige merke og oppbevares i sykkelrommet eller i bodene,
- i fellesrom er det ikke tillatt å sette private ting som sykler, felger, brennbare materialer etc.,
- det er ikke tillatt å grille på felles takterrasse C- og B-blokken grunnet brannfaren.

## 7 Bruk av fellesareal med eksklusiv råderett

Fellesareal med eksklusiv råderett er arealer som ligger i naturlig og direkte tilknytning til andelseiers leilighet, slik som balkong, altan, veranda, terrasse og platting. For enkelthets skyld benyttes uttrykket balkong som felles navn i det følgende:

blomsterkasser og andre gjenstander skal henge på innsiden av rekkverket til balkongen,

- Risting av tøy, matter og lignende skal ikke finne sted fra balkongene.
- Det er kun tillatt å bruke gassgrill eller elektrisk grill på balkongene, under forutsetning av at brannsikkerheten ivaretas. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på grunn av brannfaren. Når det grilles, skal det spesielt tas hensyn til øvrige beboere med hensyn til grillros.
- Retningslinjer anskaffelse og montering av utvendige markiser, persienner og screens.

Før markiser kan bestilles/monteres, skal det innhentes godkjenning fra styret i borettslaget. Ved søknad om markiser må det legges ved tegning som illustrerer installasjonens plassering og størrelse samt informasjon om selve markisen (leverandør, modell, størrelse og merke). Det må også følge med informasjon om hvordan markisen er tenkt festet til bygget. Andelseier må påkoste dette og er ansvarlig for vedlikehold, montering og eventuelle skader som følge av markiseoppsett, slitasje, tilfeldige oppståtte skader samt festemekanismer til markisen.

Borettslaget godkjenner enkle markiser som ikke er sjenerende for naboer. Utformingen skal ikke bryte med stilen til borettslaget.

Følgende retningslinjer gjelder for fargevalg:

- Markiser: Beslag og arm samme farge som duk, tilsvarende Norsol farge 407/151

- Utvendige persienner og Zip screens: Beslag mest mulig lik fasade N1500s, Duk farge type 118/118 sort grå.

## 8 Synlige gjenstander

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

## 9 Bruksoverlating

Dersom en andelseier ønsker å overlate bruken av leiligheten til andre, må styret orienteres og gjeldende regler legges til grunn.

Bruksoverlating er tillatt innenfor borettslagslovens bestemmelser.

## 10 Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Vær oppmerksom på at data- og tv-spill med høyt volum kan forstyrre naboen og det anbefales at en benytter hodetelefoner. Ved spesielle anledninger, som kan medføre støy etter kl. 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. Merk at selv om et slik varsel sendes ut, gjelder fremdeles at det skal være ro mellom kl. 2300 til kl. 0600

- Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging med mere skal naboene varsles. Dette er kun tillatt i tidsrommet:
- på hverdager klokken: 0700 – 2000,
- lørdager klokken: 1000 – 1800,
- søndager og helligdager er det ikke tillatt.

## 11 Overtredelse av fastsatte boregler

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse regler etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til borettslagets styre som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lovverk. Den enkelte beboer må beflitte seg til å vise hensyn til de øvrige beboerne i borettslaget og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for å hvile på trygghet.

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG mandag 22.04.2024 kl. 18:00 - Scandic Bystranda - møterom Lunde.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Møteleder: Svein Akselsen, Leder rådgivingsavdelingen SøBo

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Protokollfører: Ove Pollestad, Blokkhusgata 10

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

**Vedtak:**

Signering av protokoll: Torstein Bringa, Tangen 26, ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder.

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

**Vedtak:**

Det ble registrert 51 stemmeberettigede inkludert 7 fullmakter

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

## 2. Vedlikehold/utskifting av kledning på eiendommen

Saken inneholder følgende punkter:

1. Styrets beslutning vedrørende fasadene
2. Opprettelse av fasadegruppen
3. Fasadegruppens arbeid og konklusjoner.
4. Styrets konklusjon
5. Begrunnelse for styrets forslag til vedtak

6. Oppsummering

7. Forslag til vedtak

### **1. Styrets beslutning**

Under generalforsamling 24. mai 2022, vedtok generalforsamlingen at en **ikke ønsket å kun** utbedre råteskadet treverk på fasaden, men instruerte styret om å vurdere alternative forslag for utbedring og eller utskifting av hvit trefasade mot atriet.

Med bakgrunn i generalforsamlingens instruks besluttet styret den 9. august 2022 å etablere en arbeidsgruppe (fasadegruppen) bestående av 5 personer for å fremme forslag for utskifting av den hvite trefasaden til avstemning for generalforsamlingen. Jfr. Styreprotokoll: 9. aug. 22 (sak: 25/2022) og 6. sep. 22.

### **2. Opprettelse av Fasadegruppen.**

Fasadegruppen har bestått av følgende personer:

Joel Allan Pantin  
Gunnar Slotta  
Hallvard Homme  
Johnny Kjellevand  
Lasse Skeie

### **3. Fasadegruppens arbeid og konklusjoner.**

Det ble allerede på første møte besluttet å kontakte MER arkitektur, som er etterfølgeren etter opprinnelig arkitekt Kari Nissen Brodtkorb. Dette fordi vi var avhengig av fagkompetanse, og ønsket å få en profesjonell vurdering av hvordan byggene ville bli med alternativ fasadeløsning til dagens, vi måtte finne materialer som tilfredsstillte brannkravene, vi måtte ha et underlag som aktuelle entreprenører kunne prise jobben ut fra. MER arkitektur var eier av de originale tegningene til byggene, og kunne således enklere lage grunnlaget for de alternative materialvalg.

Etter dialog ble Fasadegruppen og MER enige om følgende mandat til arkitektkontoret: «MER arkitektur as er engasjert av Bystranda Aveny Borettslag til å lage anbudsdokumenter for rehabilitering av de hvite trefasadene på Bystranda Aveny. Kontoret har tilgang til tegningene som ble utarbeidet i sin tid, og disse vil måtte bearbeides slik at de viser 2 alternative fasadekledninger, - brannimpregnert trekledning, klasse B-s3, d0, og Steniplater eller tilsvarende fibersementmateriale med uttrykk tilsvarende dagens trefasade.

Oljebasert overflatebehandling av brannimpregnert treverk lar seg vanskelig forene med klassifisering B-s3,d0, - Royalimpregnert trekledning (olje) vil ikke tilfredsstillte brannkrav til trekledning på fasadene, og de må arbeides med å finne alternativer, eks. Thermowood el. tilsv.

Det valgte alternativet vil deretter bli lagt til grunn for detaljering og anbudsbeskrivelse».

Det har vært en krevende og langsom prosess, det har tatt lengre tid enn vi først så for oss, noe skyldes arkitektkontoret manglende vilje til å vurdere et annet alternativ enn tre, men også på grunn av parallelle prosesser med blant annet kommunen.

Vi var avhengig av å få klarsignal fra kommunen på om et eventuelt bytte av materialvalg ikke ville få konsekvenser som f.eks søknadsplikt, noe som ville fordyre prosjektet vesentlig.

Det som også har vært tidkrevende var å finne et tremateriale som tilfredsstillte brannkravene.

Det har ikke vært ønskelig fra fasadegruppen å male med brannhemmende maling, da den erfaringen vi har med dette er svært dårlig.

I januar 2024 var vi klare til å forespørre aktuelle entreprenører, og nå står vi her.

SØBO ved Odd Helge Moen (leder teknisk avdeling) har bistått oss med anbudsinnhenting, og de vil også bistå oss under selve arbeidet med fasadebyttet.

Da fasadegruppen skulle lage sin anbefaling til styret var det 2 repr. som ønsket Steni, 2 ville ikke ta stilling da begge alternativene har fordeler og ulemper, 1 representant ønsket trealternativet.

Fasadegruppen konkluderte enstemmig med at Backe Sør AS var beste og billigste alternativ for begge løsningene.

#### **4. Styrets konklusjon**

Styrets innstilling og forslag til vedtak.

Styret ønsket å engasjere Backe Sør AS som entreprenør, det var tre representanter i styret som uttrykte ønske om Steni, to ønsket ikke å ta stilling. Begrunnelsen for ikke å ta stilling er samme som i Fasadegruppen.

Backe Sør AS har følgende pristilbud for de to alternativene:

Alternativ 1, Termowood kr 8 287 625,- inkl mva

Alternativ 2, Steni og alu kr 11 083 604,-inkl mva

#### **5. Begrunnelse for styrets forslag til vedtak**

Styret ber om inntil kr 17-20 000 000,- med bakgrunn i følgende:

- Prisen for det dyreste alternativet, kompositt er kostnadsberegnet til kr 11 083 604,- inkl mva. Ref tilbud Backe Sør AS. Dette er en pris som ikke tar høyde for hva som finnes av «problemer» bak eksisterende fasader.

Her har styret vurdert at vi må legge inn en sikkerhetsmargin på inntil 2 millioner kroner.

- I løpet av 2023 og inn i 2024 har vedlikeholdsfondet blitt svekket med ca 1 500 000. Dette skyldes kostnadene til blant annet arkitekt. Disse kostnadene er på ca kr 400 000,-. Arkitektkostnaden er en del av fasadearbeidet, men er blitt forskuttert i påvente av endelig finansiering.
- Ulike kostnader knyttet til å vedlikeholde eksisterende fasader, forsikringskostnader knyttet til lekkasjer samt merkostnader til nødvendig vedlikehold beløper seg til ca kr 500 000,- i perioden 2023, og hittil i 2024.
- I tillegg har styret forskuttert en investering på energieffektivisering av fjernvarme og forbruksvannet i borettslaget. Kostnad kr. 600 000,-

Revisor, og SØBO har begge påpekt at vårt vedlikeholdsfond er for lite med tanke på de potensielt store vedlikeholdskostnadene vi står over for. Det synliggjør merforbruket i 2023. Styret ønsker derfor å styrke fondet når vi nå gjør et låneopptak.

#### **Hva, i tillegg til skifte av fasader må gjøres?**

- Glassrekkeverkene på alle terrasser må utbedres, og styret har kalkulert dette til minimum kr 1 500 000,-. Dette inkluderer bytte av punkterte glass samt skifte av topp og bunnlist, inkl drenering og pakninger. Det er et naturlig tidspunkt og utbedre punkterte glass på verandaene når fasadene oppgraderes. For å unngå at alt punkterer, noe vi vet har en prislapp på ca. 4-6 000 000,- kroner (pris innhentet i 2024) ønsker vi å utbedre innrammingen slik at vann dreneres bort, og pakninger

sørge for mindre vanninntrenging. I tillegg inkluderer prisen bytte av de glassene som ikke inngår i reklamasjonen, men som pr dags dato er punktert.

- Tregulvet på takterassen til A-blokka må byttes. Estimert pris kr 600 000,
- Kledning på heishusene og viftehus B-blokka er råttent og må ha ny kledning. Dette prosjektet er ikke inkludert i anbudsforspørselen og det er tenkt at vaktmester skal utføre på den rammeavtalen vi har med han. Stipulert pris kr 300 000,-
- I kjelleren er det manglende drenering. Dette ble veldig synlig i vinter, da flere biler under A-blokka og deler av B-blokka sto i vann. Estimert pris for å løse dette er ca. kr 100 000,-
- Borettslaget har en utfordring med vårt nøkkelsystem, da vi vet det er nøkler på avveier, og styret har vurdert behovet for snarlig å bytte nøkkelsystem for «skallet» av borettslaget, det vil si alle ytterdører, porter og innganger inn i bygningene. Callinganlegget begynner å bli gammelt, og må byttes ut etter hvert som vår elektroentreprenør går tom for reservedeler. Calling og nøkkelsystem vil bli sett i en sammenheng i hver oppgang. Totalpris for bytte av callinganlegg og nøkkelsystem beløper seg til ca. 1. mill. Kr.
- Vi har gjennomført en energianalyse av byggene nå i 2024, og den viser at vi har høyt forbruk av strøm i våre fellesarealer. Med unntak av en oppgang, B12, har vi konvensjonelle lyskilder i alle fellesarealer, og det ligger relativt stor energigevinst i å bytte dette til LED. Bare lys i garasjen beløper seg alene til kr 900 000,-, men kan gi store reduksjoner i energikostnadene om vi gjennomfører skiftet til LED. Effektivisering av lyset i oppgangene vil bli årlig budsjettert som en vedlikeholdskostnad, og vi ser ikke behov for å gjennomføre en slik investering i ett, men heller årlig med utgangspunkt i budsjettet.

## **6. Oppsummering**

Oppsummert er begrunnelsen for alle disse tiltakene at vi har et 16 år gammelt bygg som trenger mye vedlikehold både nå og fremover.

Vi har i liten grad brukt penger på vedlikehold ut over de løpende vedlikeholdskostnader vi har måttet ta. I mange år ble ikke felleskostnadene regulert, og det har gitt sittende styre manglende muligheter til å ta annet vedlikehold enn det helt nødvendige om fondet ikke styrkes.

Når vi nå først tar opp lån for å investere i ny fasade, ønsker vi å gjennomføre en nødvendig oppgradering av borettslaget.

Det er fortsatt mange store investeringer som kan komme de nærmeste årene, blant annet takteking, og det er derfor nødvendig med en buffer som nå forhåpentligvis er finansiert, om det ikke dukker opp store kostnadskrevende skader som ikke er kalkulert bak fasadene når disse nå rives.

Oppsummert er det følgende kostnader som må finansieres:

Fasade (Ved valg av Steni) - kr 11.083.064

Margin for uforutsette kostnad- kr 2.000.000

Glassrekkverk - kr 1.500.000

Tregulv B-blokka - kr 600.000

Kledning viftehus - kr 300.000

Drenering kjeller - kr 100.000

Nøkkel/calling anlegg - kr 1.000.000

Led lys - kr 900.000

Vedlikeholdsfond - kr 2.500.000 (Kr 1,5 mill. til inndekning av ekstra kostnader i 2023, kr 1 mill. til å styrke løpende vedlikehold)

SUM KOSTNADER/FINANSIERINGSBEHOV - kr 19.983.064 (avrundet til kr 20.000.000)

Velges Thermowood reduseres kostnader og tilhørende finansieringsbehov med kr 3 mill., til kr 17 mill.



Før avstemming presiserte styret følgende:

1. Dersom ikke hele lånerammen på 20 mill benyttes kan inntil 1,5 mill av det brukes til å styrke likviditeten (disponible midler). Men er det penger til overs etter det skal det brukes til å nedbetale lånet. Hver andelseiers andel av lånet nedjusteres tilsvarende i henhold til eierbrøk.

2. Råteproblematikken i fasaden kan ikke søkes erstattet av utbygger pga tidligere inngått forlik, og det er heller ikke forsikringsdekning for dette.

**Vedtak:**

Todelt avstemming:

1. Finansiering:

Styret får fullmakt til å iverksette vedlikehold/utbedringer i tråd med innkallingen. Det vil si vedlikehold av gulv takterrasser, glassrekkverk på balkonger, drenering kjeller, låsesystem og strømsparetiltak LED lys, økning av disponible midler, pluss utskifting av eksisterende kledning i tre i henhold til innkallingen i et av de to alternativene Thermowood-panel eller Steni plater.

Styret får fullmakt til å ta opp lån i bank på inntil 20 millioner kroner, samt eventuell garantistillelse i henhold til kontrakt med entreprenør. Dersom Thermowood-panel velges vil lånebeløpet bare bli 17 millioner kroner. Banken kan ta pant i eiendommen med prioritet foran borettsinnskuddene. Nedbetalingstid lån 30 år. Felleskostnadene økes tilsvarende inndekning av renter og avdrag til betjening av lånet.

Det skal legges til rette for individuell nedbetaling av lånet.

Enstemmig vedtatt

2. Valg av Kledning

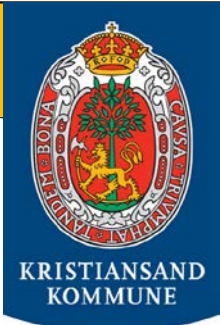
Årsmøtet velger at eksisterende kledning erstattes med ny kledning i kompositt med Steni plater.

Vedtatt med 31 av 51 stemmer

## Protokoll ekstraordinært møte for BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Svein Akselsen (sign.)	30.04.2024
Sekretær	Ove Pollestad (sign.)	30.04.2024
Protokollvitne	Torstein Bringa (sign.)	30.04.2024



# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 150 Bnr.: 1291 Fnr.: Snr.:

Adresse: **Blokkhusgata 10**

Areal i m<sup>2</sup>: 5604

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

## Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

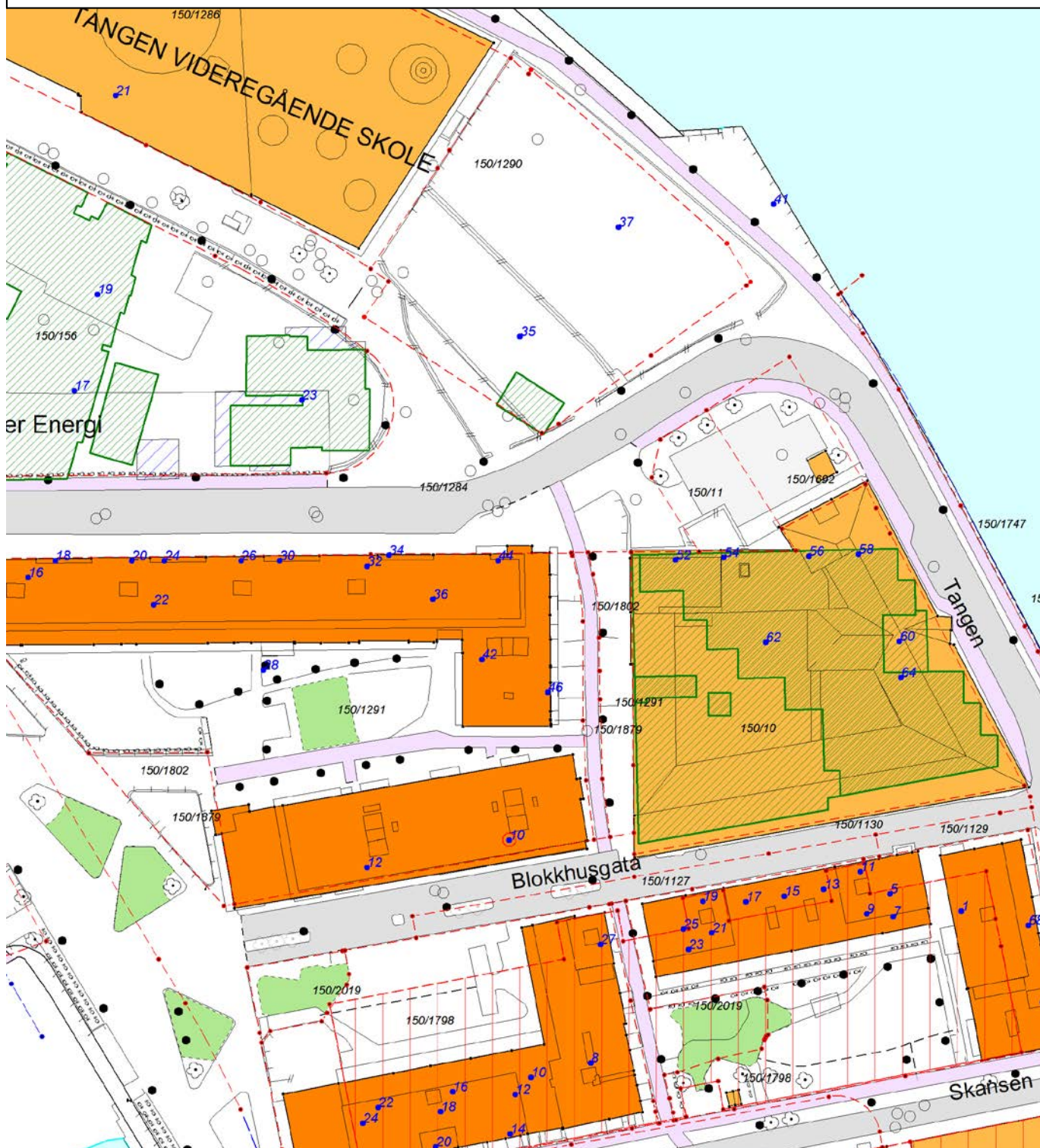
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 03.07.2024

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

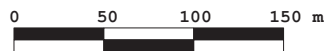
Område: Blokkhusgata 10

Dato: 03.07.2024

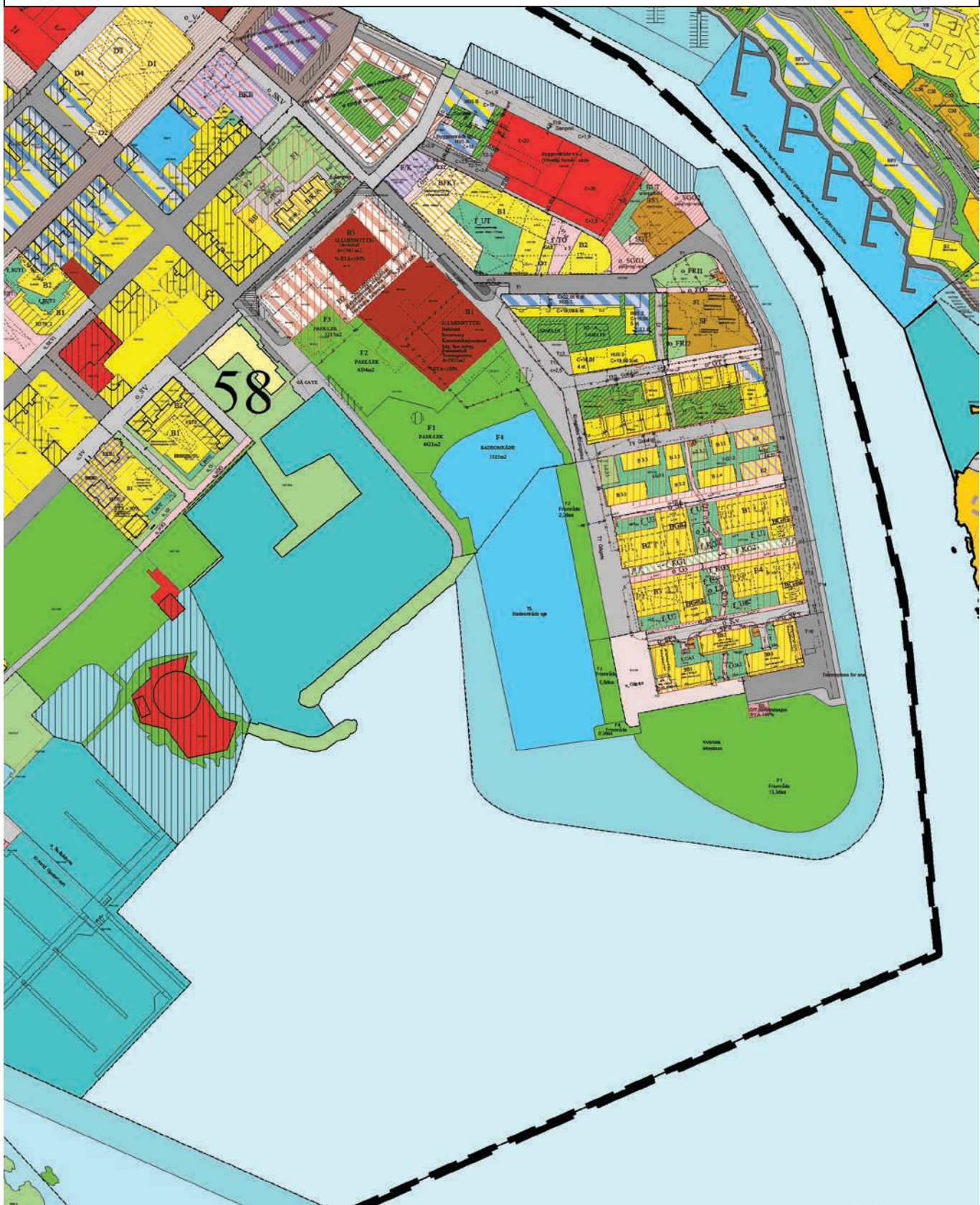
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:4000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



# **BEBYGGELSEPLAN FOR TANGEN B2-1.** Plan nr. 891.A

## **BESTEMMELSER**

### **§ 1. Fellesbestemmelser**

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

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

Felt A: Hus 1, 2, 3, felles uteareal, sandlek 1 og 2, gangveg fra Blokkhusgata til gatetun T10.

Hus 1 og 2 har felt for kombinert formål forretning/kontor og felt med bare bolig i 1. etasje. I øvrige etasjer er formålet bolig.

Felt B: Hus 4, 5, 6, felles uteareal. Hus 5 og 6 har kombinert formål forretning og kontor og hus 4 har bare kontor i første etasje. Formål i øvrige etasjer i felt B er kontor.

Det tillates maksimalt bruksareal T-BRA 24260 m<sup>2</sup>.

80% av boliger i hvert hus, skal ha universell utforming, jf. veileder HO-3/2004, bygg for alle, utgitt av Statens byggtekniske etat og Husbanken.

10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for handicappede.

For utearealer skal krav til stigningsforhold, trinnfri adkomst og tilrettelegging for synshemmede/blinde ved bruk av kontrastfarger og variasjon i overflate 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.

Før utbygging kan starte, skal det for hvert av feltene A og B foreligge godkjent utomhusplan som viser hvordan ubebygd areal, offentlig og felles, skal opparbeides. Der bebyggelsen får forretnings- eller kontorfasade i 1. etasje inn mot felles grøntanlegg, skal alle bygg i feltet byggemeldes under ett og fasadeutformingen inn mot fellesarealet skal inngå i utomhusplanen. Utomhusplan skal forelegges byutviklingsstyret for godkjenning.

### **§ 2. Byggeområder. (PBL §25 2.ledd)**

- 2.1. Med unntak for 1. etasje tillates ikke forretning/ kontorformål i samme etasje som bolig, i samme bygg.
- 2.2. Det kan etableres forretningsvirksomhet ut mot offentlig gate og T21 i 1. etasje i hus 1, 2, 5 og 6. Mot gatetun og inn mot gårdsrom skal være bolig.
- 2.3. Vareleveranse til forretning skal skje fra offentlig gate. Dersom det søkes om forretnings-/kontorfasade i første etasje inn mot felles grøntanlegg, skal denne fasaden utformes med tanke på at det er vegg i uterommet og bidra til at dette blir et hyggelig oppholdsareal.
- 2.4. 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 inn minst 2 m<sup>2</sup> store felt som kan åpnes i fasade til boenheten.
- 2.5. Det skal anordnes 25 m<sup>2</sup> utomhusareal pr. boenhet godt egnet til opphold. Fellesareal på tak som kan regnes med i de 25 m<sup>2</sup> skal ha sol kl. 12 – 18 ved vårjevndøgn og ikke ha støy over 55 dbA.

- 2.6. Maksimalt antall boenheter i felt A er 150. Innenfor denne rammen skal antall boenheter pr boligetasje ikke overstige:  
Hus 1: 8 boenheter i 1. etasje, 20 boenheter / . etasje i 2 – 5. etasje og 12 boenheter i 6. etasje  
Hus 2: 2 boenheter i 1. etasje, 8 boenheter / . etasje i 2 – 5. etasje  
Hus 3: 11 boenheter i 1. etasje, 13 boenheter / . etasje i 2 – 4. etasje, 11 boenheter i 5 etasje.
- 2.7. Barnehage kan etableres i første etasje og være gjennomgående i bygget det etableres i. Fellesareal i gårdsrom og offentlig friområde skal kunne brukes av barnehagen, beboere og besøkende barn i fellesskap, eventuelt avtalefestet til ulik tid over døgnet.
- 2.8. Der støynivået utenfor boligfasade har en døgnekvivalent på mer enn 55 dBA, skal leilighetene være gjennomgående.
- 2.9. Utkraging/ balkonger kan bygges inntil 1.2 meter utenfor vegglinn fra 4,70 meter over gate og 3 meter over fortau eller gangveg og utenfor planens avgrensing. Fri høyde over T21 skal være minimum 4.70 meter der gangvegen går i ”tunnel” under bygg.
- 2.10. Parkeringskrav bil: Kommunal parkeringsnorm for indre sone. All parkering plasseres under bakken.
- 2.11. Parkeringskrav sykkel: 1 sykkelplass pr. 100 m<sup>2</sup> næringsareal og 2 sykkelplasser i låsbart rom pr. boenhet, minst 25 % i fellesanlegg.

### § 3. Fellesområder

Innkjøring til parkeringskjeller skal være som vist på plankartet, til felt A fra nord og til felt B fra øst. Innkjøringene skal ha frisikt på 2x5 m målt langs fortauskant og senterlinje innkjørsel, og et horisontalt oppstillingsfelt før utkjøring over fortau.

Fellesområde på bakkeplan vest for offentlig gangveg er felles for boligene i felt A.

Fellesområde på bakkeplan øst for offentlig gangveg er felles for boligene i felt B.

Felles parkeringsanlegg med innkjøring fra nord, som vist på plankartet, er felles for boligene og virksomhetene i felt A.

Felles parkeringsanlegg med innkjøring fra øst, som vist på plankartet, er felles for boligene virksomhetene i felt B.

Små kompakte bygg for låsbar sykkelparkering kan plasseres i felles uteareal, forutsatt at de er vist i godkjent utomhusplan.

### § 4. Rekkfølgebestemmelser

Utomhusareal, fellesareal og sandlekeplass i felt A og utomhusareal, fellesareal i felt B, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for første bolig eller forretning/kontor i felt A og forretning/kontor i felt B.

Trafikkområdene skal opparbeides/ferdigstilles ihht. følgende rekkfølge:

- 5.1. T1 fram til og med T21 før det gis brukstillatelse i B2-1A og fram til T9 før det gis brukstillatelse B2-1B.

- 5.2. T10 i full bredde fra T12 og fram til B2-1B og i halv bredde fram til T9, før det gis brukstillatelse i B2-1A.
- 5.3. T9 og rest T10, før det gis brukstillatelse i felt B2-1B.
- 5.4. Den del av T12 som ligger innenfor planområdet, før det gis brukstillatelse i felt B2-1A.
- 5.5. Kvartalslekeplass skal være opparbeida før boenhet nr. 211 kan bygges. Det er ansvarlig søker sitt ansvar å levere oversikt over bygde og tillatt igangsatte boenheter på Tangen, som grunnlag for egen søknad.

*27.09.05, rev. 02.11.05 26.01.06, 02.02.06, 09.02.06,09.03.06 Plan- og bygnings sjefen.*

Ved en inkurie ble antall boenheter i hus 3 ikke endret som følge av at forretning ble fjernet da planen ble godkjent. Antall boenheter er endret fra 4 til 11 pr. 01.11.06, Plan- og bygnings sjefen

Godkjent av Byutviklingstyret 23.02.2006 som sak nr. 76.

Plan- og bygnings sjefen.



**TEGNFORKLARING**  
 PBL § 25 REGULERINGFORMÅL  
 BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. LEDD NR.1)

**STREKSYMBOLER M.V.**  
 PLANENS EGRENSNING  
 FORMÅLSRENSNING  
 BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES  
 FJERNET  
 BYGGEGRENSE  
 INNKJØRING TIL HUS

**PLANLÅSTE BYGNINGER**  
 BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES  
 FJERNET

**BYGGEGRENSE**  
 INNKJØRING TIL HUS

**STRUKTUR**  
 PLANENS EGRENSNING  
 FORMÅLSRENSNING  
 BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES  
 FJERNET  
 BYGGEGRENSE  
 INNKJØRING TIL HUS

**TEGNFORKLARING**  
 PBL § 25 REGULERINGFORMÅL  
 BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. LEDD NR.1)

**BOLIG**  
 FORRETNING  
 KONTOR

**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**  
 (PBL § 25, 1. LEDD NR.7)  
 GANGVEI / GÅGATE / GATEUTIN

**FELLESOMRÅDER** (PBL § 25, 1. ledd nr.7)  
 FELLES GRØNTANLEGG  
 FELLES SANDLEK

**KOMBINERTE FORMÅL** (PBL § 25, 2.ledd)  
 FORRETNING / KONTOR

**ARHITEKTKONTOR**  
 ASANAVL TIL BROSJYR  
 ASANAVL TIL PLAN  
 ASANAVL TIL 3D-UTVALGET  
 GRINDAMMEN 10 • 1359 ERMARKA

**PLANEN ER UTARBETET AV**  
 T. ERIKSSON

**DIGITALISERING:**  
 T. ERIKSSON - 98 08 34 50 - t.ernest@gnline.no

**MALESTOKK: 1:500**  
 EKVIDISTANSE: 1 meter

**BEBYGGELSEPLAN FOR  
 KRISTANSAND KOMMUNE**  
**TANGEN - B2-1 PLANNUMMER 891.A**

REV.	DATE	SIGN.
23/09/25	LESTO	
23/01/26	LESTO	
03/02/26	LESTO	

REVISJON	DATE	SIGN.
43/02	26/02/25	

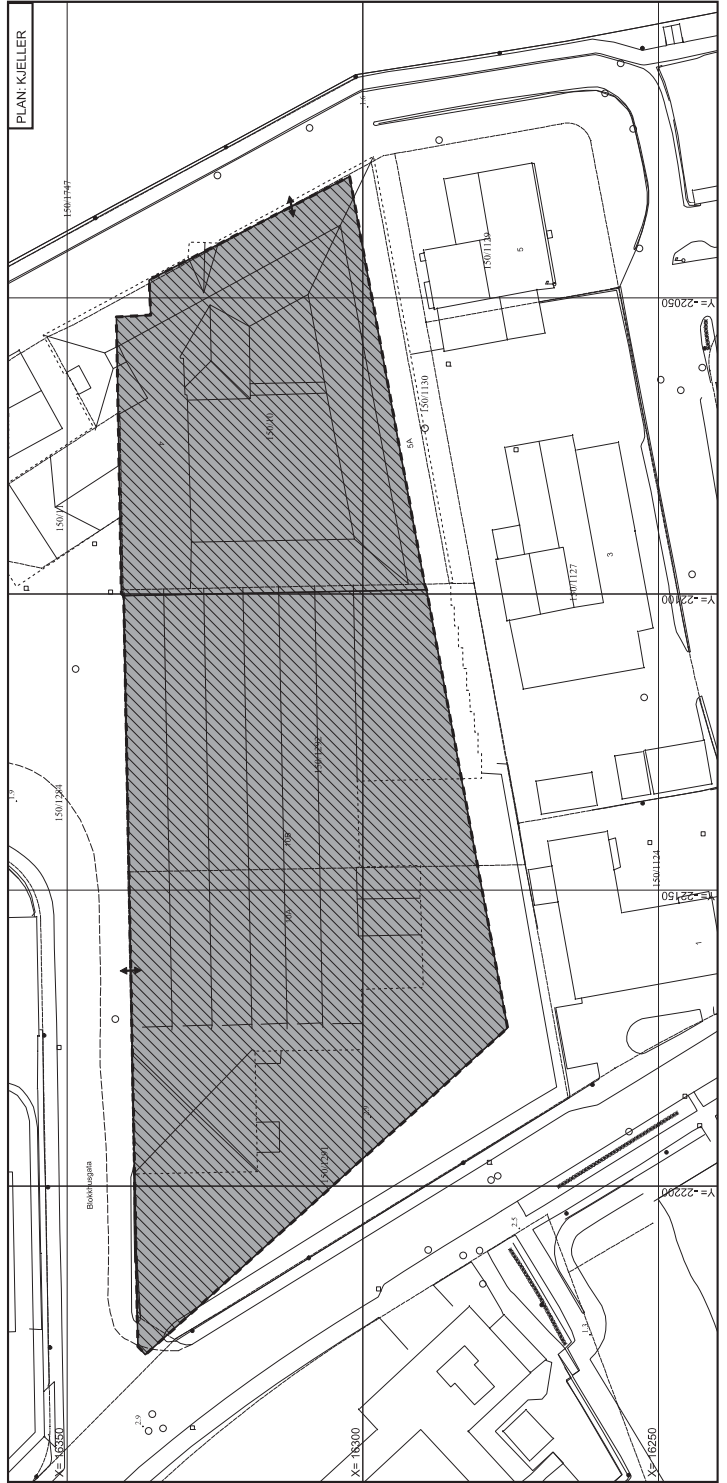
**SAGSBEHANDLING FJL. PLAN OG BYGNINGSLOVEN**  
 SAGSBEHANDLING FJL. PLAN OG BYGNINGSLOVEN  
 FOR PLANSAKER

**MINNERING FRA 08.03.18 TIL 03.04.18**  
 2. GANGSBEHANDLING I DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKER

**ARRIV**

**18.08.05**





**TEGNFORKLARING**

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL  
 FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.7)  
 FELLES P-KJELLER

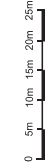
FELLES P-KJELLER

- STREKSYMBOLER M.V. PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- PLANLASTE BYGNINGER
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
- BYGGEGRENSE
- INNKJØRING TIL PIHUS

PLANENEN UTARBEDDET AV

**ARKITEKTKONTORET**  
**BROTTOBY**  
 ASKAVÅL TVEITVEI 16A/16B/16C/16D/16E/16F/16G/16H/16I/16J/16K/16L/16M/16N/16O/16P/16Q/16R/16S/16T/16U/16V/16W/16X/16Y/16Z/16AA/16AB/16AC/16AD/16AE/16AF/16AG/16AH/16AI/16AJ/16AK/16AL/16AM/16AN/16AO/16AP/16AQ/16AR/16AS/16AT/16AU/16AV/16AW/16AX/16AY/16AZ/16BA/16BB/16BC/16BD/16BE/16BF/16BG/16BH/16BI/16BJ/16BK/16BL/16BM/16BN/16BO/16BP/16BQ/16BR/16BS/16BT/16BU/16BV/16BW/16BX/16BY/16BZ/16CA/16CB/16CC/16CD/16CE/16CF/16CG/16CH/16CI/16CJ/16CK/16CL/16CM/16CN/16CO/16CP/16CQ/16CR/16CS/16CT/16CU/16CV/16CW/16CX/16CY/16CZ/16DA/16DB/16DC/16DD/16DE/16DF/16DG/16DH/16DI/16DJ/16DK/16DL/16DM/16DN/16DO/16DP/16DQ/16DR/16DS/16DT/16DU/16DV/16DW/16DX/16DY/16DZ/16EA/16EB/16EC/16ED/16EE/16EF/16EG/16EH/16EI/16EJ/16EK/16EL/16EM/16EN/16EO/16EP/16EQ/16ER/16ES/16ET/16EU/16EV/16EW/16EX/16EY/16EZ/16FA/16FB/16FC/16FD/16FE/16FF/16FG/16FH/16FI/16FJ/16FK/16FL/16FM/16FN/16FO/16FP/16FQ/16FR/16FS/16FT/16FU/16FV/16FW/16FX/16FY/16FZ/16GA/16GB/16GC/16GD/16GE/16GF/16GG/16GH/16GI/16GJ/16GK/16GL/16GM/16GN/16GO/16GP/16GQ/16GR/16GS/16GT/16GU/16GV/16GW/16GX/16GY/16GZ/16HA/16HB/16HC/16HD/16HE/16HF/16HG/16HH/16HI/16HJ/16HK/16HL/16HM/16HN/16HO/16HP/16HQ/16HR/16HS/16HT/16HU/16HV/16HW/16HX/16HY/16HZ/16IA/16IB/16IC/16ID/16IE/16IF/16IG/16IH/16IJ/16IK/16IL/16IM/16IN/16IO/16IP/16IQ/16IR/16IS/16IT/16IU/16IV/16IW/16IX/16IY/16IZ/16JA/16JB/16JC/16JD/16JE/16JF/16JG/16JH/16JI/16JJ/16JK/16JL/16JM/16JN/16JO/16JP/16JQ/16JR/16JS/16JT/16JU/16JV/16JW/16JX/16JY/16JZ/16KA/16KB/16KC/16KD/16KE/16KF/16KG/16KH/16KI/16KJ/16KK/16KL/16KM/16KN/16KO/16KP/16KQ/16KR/16KS/16KT/16KU/16KV/16KW/16KX/16KY/16KZ/16LA/16LB/16LC/16LD/16LE/16LF/16LG/16LH/16LI/16LJ/16LK/16LL/16LM/16LN/16LO/16LP/16LQ/16LR/16LS/16LT/16LU/16LV/16LW/16LX/16LY/16LZ/16MA/16MB/16MC/16MD/16ME/16MF/16MG/16MH/16MI/16MJ/16MK/16ML/16MM/16MN/16MO/16MP/16MQ/16MR/16MS/16MT/16MU/16MV/16MW/16MX/16MY/16MZ/16NA/16NB/16NC/16ND/16NE/16NF/16NG/16NH/16NI/16NJ/16NK/16NL/16NM/16NN/16NO/16NP/16NQ/16NR/16NS/16NT/16NU/16NV/16NW/16NX/16NY/16NZ/16OA/16OB/16OC/16OD/16OE/16OF/16OG/16OH/16OI/16OJ/16OK/16OL/16OM/16ON/16OO/16OP/16OQ/16OR/16OS/16OT/16OU/16OV/16OW/16OX/16OY/16OZ/16PA/16PB/16PC/16PD/16PE/16PF/16PG/16PH/16PI/16PJ/16PK/16PL/16PM/16PN/16PO/16PP/16PQ/16PR/16PS/16PT/16PU/16PV/16PW/16PX/16PY/16PZ/16QA/16QB/16QC/16QD/16QE/16QF/16QG/16QH/16QI/16QJ/16QK/16QL/16QM/16QN/16QO/16QP/16QQ/16QR/16QS/16QT/16QU/16QV/16QW/16QX/16QY/16QZ/16RA/16RB/16RC/16RD/16RE/16RF/16RG/16RH/16RI/16RJ/16RK/16RL/16RM/16RN/16RO/16RP/16RQ/16RR/16RS/16RT/16RU/16RV/16RW/16RX/16RY/16RZ/16SA/16SB/16SC/16SD/16SE/16SF/16SG/16SH/16SI/16SJ/16SK/16SL/16SM/16SN/16SO/16SP/16SQ/16SR/16SS/16ST/16SU/16SV/16SW/16SX/16SY/16SZ/16TA/16TB/16TC/16TD/16TE/16TF/16TG/16TH/16TI/16TJ/16TK/16TL/16TM/16TN/16TO/16TP/16TQ/16TR/16TS/16TT/16TU/16TV/16TW/16TX/16TY/16TZ/16UA/16UB/16UC/16UD/16UE/16UF/16UG/16UH/16UI/16UJ/16UK/16UL/16UM/16UN/16UO/16UP/16UQ/16UR/16US/16UT/16UU/16UV/16UW/16UX/16UY/16UZ/16VA/16VB/16VC/16VD/16VE/16VF/16VG/16VH/16VI/16VJ/16VK/16VL/16VM/16VN/16VO/16VP/16VQ/16VR/16VS/16VT/16VU/16VV/16VW/16VX/16VY/16VZ/16WA/16WB/16WC/16WD/16WE/16WF/16WG/16WH/16WI/16WJ/16WK/16WL/16WM/16WN/16WO/16WP/16WQ/16WR/16WS/16WT/16WU/16WV/16WW/16WX/16WY/16WZ/16XA/16XB/16XC/16XD/16XE/16XF/16XG/16XH/16XI/16XJ/16XK/16XL/16XM/16XN/16XO/16XP/16XQ/16XR/16XS/16XT/16XU/16XV/16XW/16XX/16XY/16XZ/16YA/16YB/16YC/16YD/16YE/16YF/16YG/16YH/16YI/16YJ/16YK/16YL/16YM/16YN/16YO/16YP/16YQ/16YR/16YS/16YT/16YU/16YV/16YW/16YX/16YY/16YZ/16ZA/16ZB/16ZC/16ZD/16ZE/16ZF/16ZG/16ZH/16ZI/16ZJ/16ZK/16ZL/16ZM/16ZN/16ZO/16ZP/16ZQ/16ZR/16ZS/16ZT/16ZU/16ZV/16ZW/16ZX/16ZY/16ZZ

MÅLESTOKK: 1:500  
 EKVIDISTANSE: 1 meter



REV.	DATE	SIGN.

SAKSBEHANDLING FJLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN	SAKSBEH. DATE	SIGN.
FOR PLANSAKER	20.10.20	
OPPTEGLETT FJERSVAFRA 03.11.05, TL. 12.12.25		
MINNERING FRA 08.03.06 TIL 03.04.06		
2. GANGSBEHANDLING I DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKER	7.06.06	23.02.08

ARRIV	SAKSBEHANDLER

18.08.05

**TANGEN - B2-1 - KJELLER - PLANNUMMER 891.A**

BEBYGGELSEPLAN FOR  
 KRISTIANSDAND KOMMUNE

**Plan nr. 1264.**

**BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR KVADRATUREN OG VESTRE HAVN,  
DEL 1 - KVADRATUREN 2011-2022**

**§1 Planer og status (pbl § 1-5 2.ledd nr.4)**

**1.1** Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder foran kommunedelplanen. Kommuneplanen og kommunedelplanens bestemmelser gjelder for regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke har bestemmelser om tilsvarende tema.

**1.2** Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene.

**§2 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1 og 11-8 e)**

**2.1** Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, e, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan.

**2.3** Innenfor områder der det stilles krav om samlet plan for flere eiendommer skal det lages planprogram. Planprogrammet skal bidra til å avklare overordnede rammebetingelser og valg av grep for det videre planarbeidet.

**§ 3 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanene**

**3.1** Rivingstillatelse for eksisterende bebyggelse skal ikke gis før igangsettingstillatelse for nye tiltak foreligger.

**3.2** Kriminalitetsforebygging og forebygging av ulykker (pbl §11-9 nr. 5 og 11-9 nr. 8)  
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i kvartalene 1-3, 7-9, 13-15, 19-21, 25-27, 31-33, 37-39, 43-45, 49-51 skal det beskrives hvordan planen forebygger kriminalitet.

**3.3** Ved regulering av kvartaler skal en forholdsmessig andel av gategrunn tas med i plan. Bruken av trafikkområder skal være som gjengitt i temakart gatebruk.

**3.4** Der støynivået utenfor boligfasade har en døgnekvivalent på mer enn 55 dB(A) skal leilighetene være gjennomgående.

Struktur

**3.5** Formålgrense på plankartet viser takutspring. Ved regulering skal bygningenes vegglinje måles inn og byggelinje følge denne.

**3.6** Offentlig tilgjengelige passasjer og smug skal opprettholdes.

**3.7** Den eksisterende oppdeling av fasadene som gjenspeiler den tradisjonelle eiendomsstrukturen skal videreføres. Kvartalets variasjon i fasadeuttrykk skal opprettholdes og videreutvikles. Byggene skal arkitektonisk framstå som selvstendige bygg. Det skal være brudd i gesims fra bygg til bygg.

Bevaring (pbl §11-9 nr. 7)

**3.9** Tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse: Ved oppføring av nybygg mot gater, skal fasadene ved form, dimensjoner og utseende, tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse.

**3.10** Nye bygg som oppføres på bruksnummer inntil bevaringsverdig bygning skal ha gesims- og mønehøyde som er middelverdi av høyeste og laveste tilstøtende bygg, og maksimalt 3 m over bevaringsverdig bygningens høyder.

#### Høyder og form (pbl §11-9 nr. 5)

**3.11** Kvartalene (1, 2, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 19, del av 20, 21, 25, 26, 31, 32, 37, 38, 39, 43, 44, 50) har maksimal gesimshøyde på 15,5m og maksimal mønehøyde på 20,1 m. Bebyggelse i indre gårdsrom har en maksimal byggehøyde på 20,1 m. Høydeangivelsene er forutsatt å romme 4 etasjer og tilbaketrukket 5. etasje innenfor en vinkel av 45 °. Bestemmelsen gjelder for den delen av kvartal 20 som er avsatt til sentrumsformål.

Unntak fra denne bestemmelsen er: For eiendommer som grenser inntil Markensgates sørvestside skal ha maks møne- og gesimshøyde slik disse er i dag. Gesims- og mønehøyder i Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene.

Det er knyttet vesentlige verneverdier til følgende gateløp/fasaderekker:

Kvartal 2:

Ved regulering skal gatemiljøet mot Kirkegata ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom. Hjørnebygget Kirkegata/Kristian IV'sgt. skal bevares ved regulering.

Kvartal 9:

Ved regulering skal gatemiljøene og de autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelandsgt ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom. Hjørnebygget Kirkegata/Kristian IV'sgt. skal bevares ved regulering.

Kvartal 15:

Ved regulering skal gatemiljøene og autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelandsgt og Skippergata ivaretas, gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom.

Kvartal 21:

Ved regulering skal gatemiljøene og autentiske bakgårdene mot Skippergata ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom.

**3.15** Ved regulering av kvartalene 65-68 skal eksisterende byggeform, areal og høyde beholdes.

**3.16** Utbygg eller karnapper skal ikke krage ut over byggelinjen. Balkonger kan tillates inntil 1,2m ut mot gate.

**3.17** På tak skal det kun være mindre oppbygg for ventilasjon, heis e.l., maks 10% av byggets flate, og trekkes inn fra vegglin minimum 2 m eller innenfor 45 grader. Ventilasjonsavtrekk skal føres over tak i gatebebyggelsen, ikke i lavere høyde i kvartalenes indre.

**3.18** Nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke trekkes inn i kvartalene, men gå rett ned fra portrom.

#### Utnyttelsesgrad (pbl §11-9 nr. 5)

**3.19** I det indre av kvartalene 1, 2, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 19, del av 20, 21, 25, 26, 31, 32, , 37, 38, 39, 43, 44, 50 er BYA inntil 100%, dog ikke i dagens grøntområder.

#### Grønnstruktur

**3.20** I område G1 skal det opparbeides gang/sykkelveiforbindelse gjennom område for grønnstruktur som vist i gjeldende regulering.

**3.21** Sandlekeplass skal normalt reguleres som grønnstruktur, underformål friområde og lokaliseres på bakkeplan og inntil andre offentlige arealer i reguleringsplaner. I eksisterende lukkede karéer uten offentlig tilgang kan lekeplass reguleres som bebyggelse og anlegg med underformål lekeplass.

#### **§4 Funksjonskrav og utbyggingsvolum (pbl §11-9 nr. 5, 6, 7 og 8)**

Parkering på rivings-/ branntomter tillates ikke.

##### Kriminalitetsforebygging og forebygging av ulykker

**4.1** Ved etablering av restaurant og serveringssted som nevnt i pbl §20-1 d) skal plassering av inngangsdør, parkering i gate, bruk av fortau og bredde på fortau utformes slik at ulykker forebygges.

##### Universell utforming

**4.2** Ved tiltak som nevnt i pbl §20-1 d skal det tilrettelegges for universell utforming i henhold til den enhver tid gjeldende teknisk forskrift. Bestemmelsen gjelder for bebyggelse og anlegg - sentrumsformål.

#### **§5 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1)**

**5.1** Område BA 1 kan benyttes til bolig og kontorformål. Område BA 2 kan benyttes til marina og bevertning.

##### Sentrumsformål (pbl §11-9 nr. 5)

**5.2** I formålet sentrumsbebyggelse inngår parkeringsanlegg. En nærmere spesifisering av tillatte formål for de enkelte områder er angitt i tabell 1.

**5.3** Lokaler på gateplan skal forbeholdes forretningsvirksomhet, servering eller publikumsrettet servicevirksomhet mot angitte gater, som vist i temakart (krav til publikumsrettet virksomhet i 1 etasje).

**5.4** Alle butikker i første etasje skal ha egen inngang fra gate. Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt.

**5.5** I kvartalene 19, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 37, 38, 43 tillates det ikke etablert nye boenheter.

**5.6** I kvartalene 1, 2, 3, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 20, 21, 39, 44, 45, 49 og «fiskebrygga» skal boligandelen ikke overstige 30 % av totalt byggevolum i kvartalet.

#### **§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §11-10 nr. 2 og §11-9 nr. 5 og 8)**

**6.1** Ramper i gate tillates ikke.

**6.2** Ved regulering eller endring av gateutforming skal det etableres nye trær i tråd med normalprofiler for aktuell gate, vist i kommunedelplanen. Eksisterende trær i gater og parker skal bevares ved nye tiltak. Dersom dette ikke er mulig kan nye trær gjenplantes på stedet eller innen rimelig nærhet av planområdet.

§ 6.3 Parkeringsbestemmelser vedtatt i kommuneplan kan fravikes i detaljregulering. Hele kvartalet skal tas inn i vurderingen.

## **§7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §11-11 nr. 3)**

**7.1** Anlegg og innretninger i eller ved sjøen skal ikke hindre fri sikt fra gatene i Kvadraturen.

**7.2** Østre havn skal forbeholdes friluftaktiviteter.

**7.3** I områder avsatt som småbåthavn langs Otra skal det ikke anlegges flytebrygger.

---

## **RETNINGSLINJE FOR DISPENSASJONSBEHANDLING**

### **Boligformål (pbl §11-9 nr. 5)**

Når spesielle forhold tilsier det, kan kommunen tillate at deler av bebyggelsen på den enkelte eiendom nyttes til mindre butikker, kontorer, sosiale institusjoner, småverksteder o.l. som ikke er til ulempe for beboerne eller særlig trafikkskapende, og vilkårene for dispensasjon i pbl §19-2 for øvrig er oppfylt.

### **RETNINGSLINJE KULTURMILJØ**

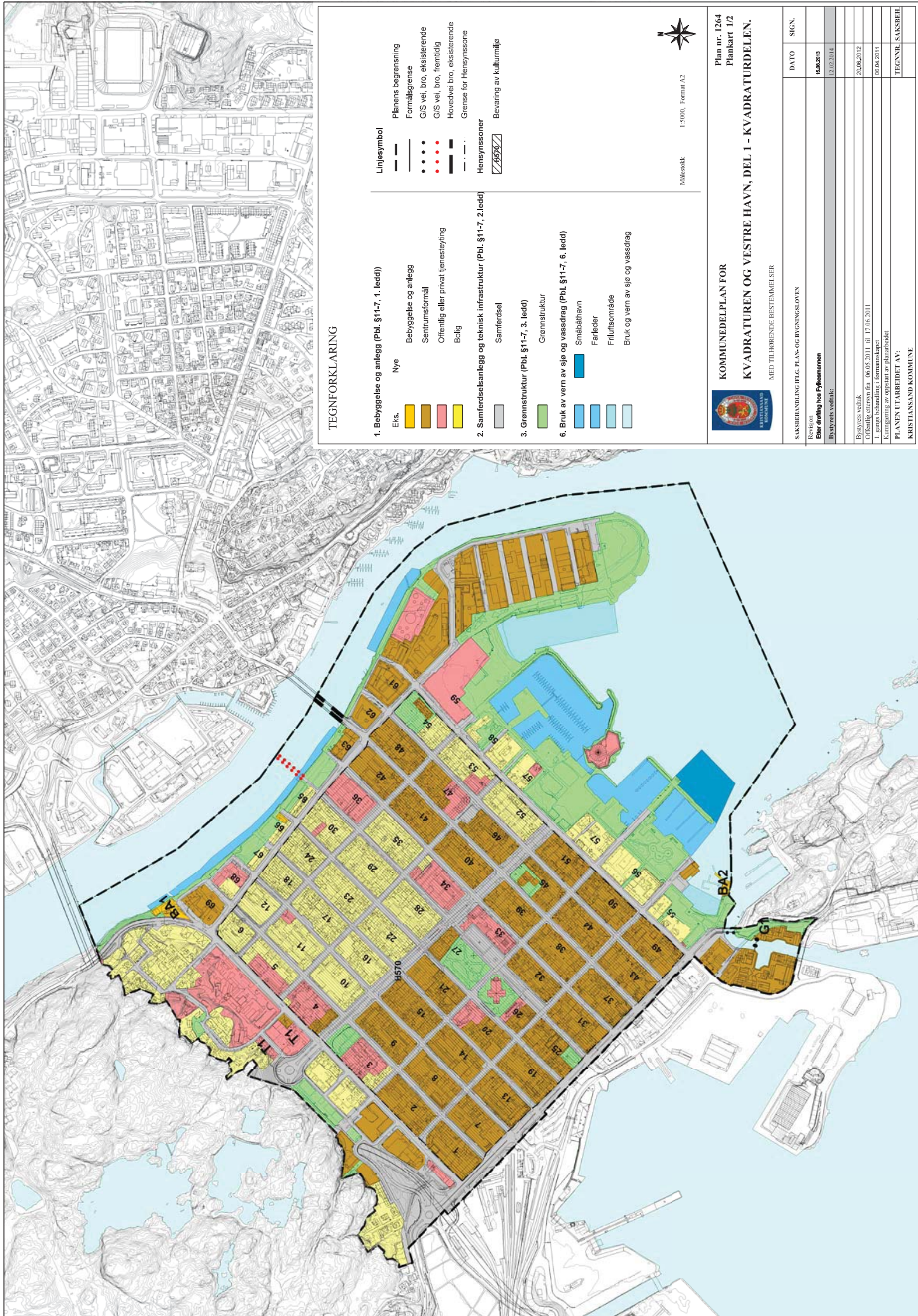
Formålet med hensynssone kulturmiljø er å ivareta renessansebyen og dens kvaliteter, større sammenhengende bygningsmiljøer og historiske elementer.

Følgende elementer er viktige og skal ivaretas ved regulerings- og byggesaker:

- Gateløpenes siktakser skal holdes åpne
- Historiske parker og plasser og bevaringsverdige bygg som vist i temakart bevaring
- De større sammenhengende bygningsmiljøene i Posebyen og Murbyen

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 12.02.2014 som sak nr. 23.

Retting av Korrekturfeil: Kvartal 49 ut av § 3.11 og 3.19 – 18.03.2014, AL



**TEGNFORKLARING**

**1. Bebyggelse og anlegg (Pbl. §11-7, 1. ledd)**

- Eks.  Nye  Bebyggelse og anlegg
- Sentrumsformal
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Bolig

**2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §11-7, 2.ledd)**

- Samferdsel

**3. Grønnstruktur (Pbl. §11-7, 3. ledd)**

- Grønnstruktur

**6. Bruk av vern av sjø og vassdrag (Pbl. §11-7, 6. ledd)**

- Småbåthavn
- Farleier
- Fritidsområde
- Bruk og vern av sjø og vassdrag

**Linjesymbol**

- Planens begrensning
- Formålsgrænse
- G/S vei, bro, eksisterende
- G/S vei, bro, fremtidig
- Hovedvei/bro, eksisterende
- Grænse for hensynssone

**Hensynssoner**

- Bevaring av kulturmiljø



Målestokk 1:5000, Format A2



**KOMMUNEDELPLAN FOR**

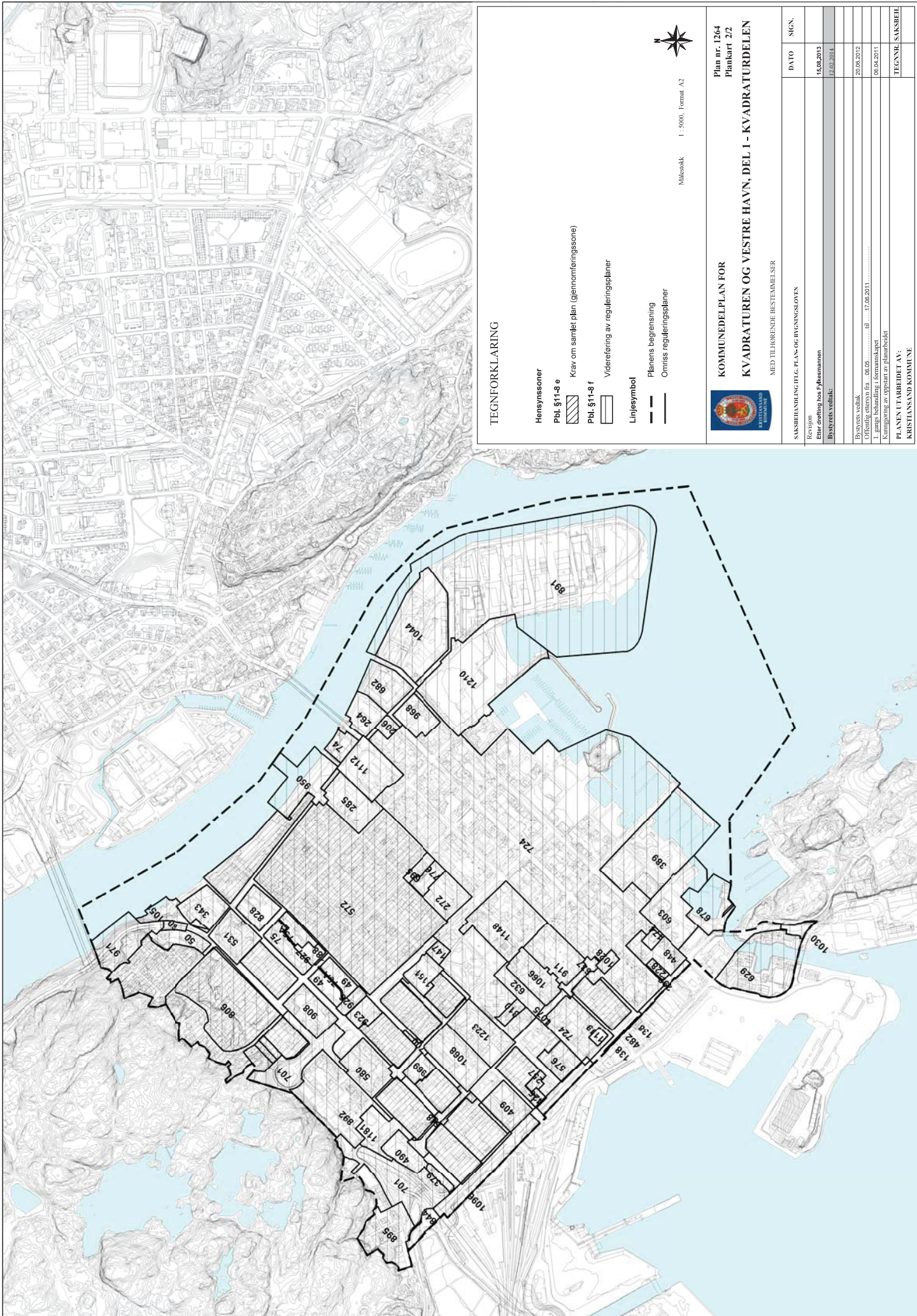
**KVADRATUREN OG VESTRE HAVN, DEL 1 - KVADRATURDELEN.**

MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

Plan nr. 1264  
Plankart 1/2

REVISJON	DATE	SIGN.
Etter drøining hos Pylkommanen	12.02.2014	rsd/ars
Bystyrets vedtak:		
Bystyrets vedtak	20.06.2012	
Bystyrets vedtak	08.04.2011	
TEGNER: SAKSBEH.		

Saksbehandling H.G. PLAN OG BYGNINGSLOVEN  
 Revisjon  
 Etter drøining hos Pylkommanen  
 Bystyrets vedtak:  
 Bystyrets vedtak 06.05.2011 til 17.06.2011  
 Bystyrets vedtak 20.06.2012  
 Bystyrets vedtak 08.04.2011  
 PLANEN UTARBEIDET AV:  
 KRISTIANSD KOMMUNE



TEGNFORKLARING

Hensynssoner

- Pbl. §11-8 e Kav om samlet plan (gjennomføringszone)
- Pbl. §11-8 f Videretøring av reguleringsplaner

Linjetyper

- Planens begrensning
- Omriss reguleringsplaner

Målestokk 1 : 5000, Format A2



KOMMUNDELPLAN FOR  
**KVADRATUREN OG VESTRE HAVN, DEL 1 - KVADRATURDELEN**  
 MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

Plan nr. 1264  
 Plankart 2.2

REVISJON	DATE	SIGN.
1	15.09.2013	
2	12.02.2014	
3	20.06.2012	
4	06.04.2011	
TEGNER: SAKSBEH.		

Saksbehandling H.G. Pl. og Reguleringsplan

Etter drøfting med Folkemønnen

Bystyrets vedtak:

Bystyrets vedtak: 06.06.2011, 17.06.2011, 20.06.2012, 06.04.2011

PLANEN UTARBEIDET AV:

KRISTIANSD KOMMUNE



Rambøll Norge AS  
Postboks 116  
4662 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200609710-22

Saksbeh: Morten Østerud

Dato:09032010

---

## FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

Byggeplass:	BLOKKHUSGATA 10-12	Eiendom:	150/1291/0/0
Tiltakshaver:	TIAB AS c/o Georg Fritzman	Adresse:	Postboks 126, 4701 VENNESLA
Søker:	Rambøll Norge AS	Adresse:	Postboks 116, 4662 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Morten Østerud  
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver





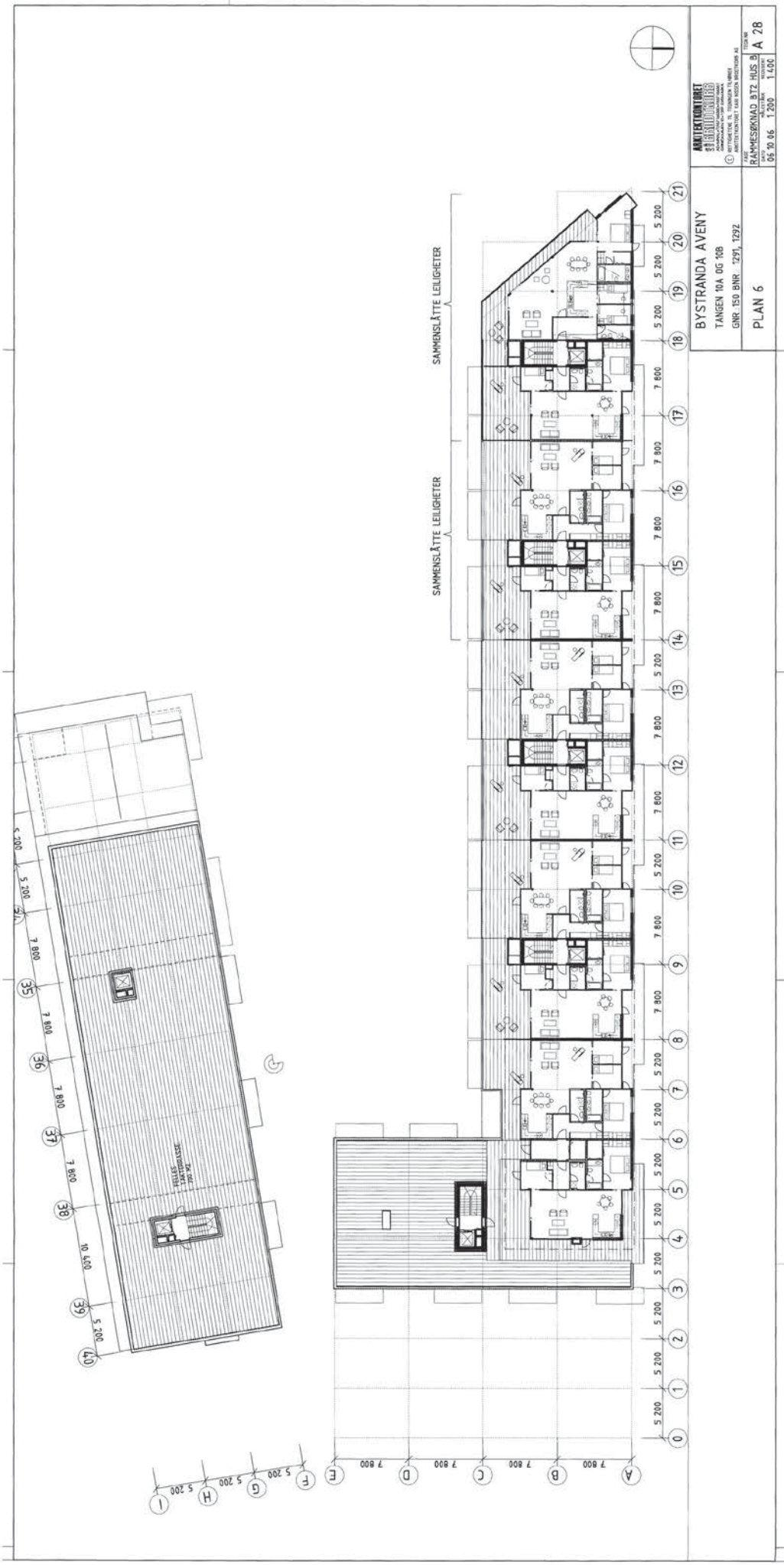
BYSTRANDA AVENY  
 TANGEN 10A GG 10B  
 GNR. 150 BNR. 1291, 1292.

PLAN 5

**ARKITEKTBYRÅEN**  
 STENBERG & STENBERG  
 ARKITEKTER OCH INTERIÖR  
 ÅKERSTENSGATAN 10  
 S-171 23 SOLNA  
 TEL: 08 746 1200  
 WWW.STENBERG-AND-STENBERG.SE

BYSTRANDA AVENY 10A GG 10B  
 GNR. 150 BNR. 1291, 1292

BYSTRANDA AVENY 10A GG 10B  
 PLAN 5  
 06.10.05 - 1200 - 1400



**AMBITOR KONTOR**  
 57 10 00 00 00 00  
 02 00 00 00 00 00 00  
 03 00 00 00 00 00 00  
 04 00 00 00 00 00 00  
 05 00 00 00 00 00 00  
 06 00 00 00 00 00 00  
 07 00 00 00 00 00 00  
 08 00 00 00 00 00 00  
 09 00 00 00 00 00 00  
 10 00 00 00 00 00 00  
 11 00 00 00 00 00 00  
 12 00 00 00 00 00 00  
 13 00 00 00 00 00 00  
 14 00 00 00 00 00 00  
 15 00 00 00 00 00 00  
 16 00 00 00 00 00 00  
 17 00 00 00 00 00 00  
 18 00 00 00 00 00 00  
 19 00 00 00 00 00 00  
 20 00 00 00 00 00 00  
 21 00 00 00 00 00 00

**BYSTRANDA AVENY**  
 TANGEN 10A OG 10B  
 GNR. 150 BNR. 1291, 1292  
**PLAN 6**

**AMBITOR KONTOR**  
 57 10 00 00 00 00  
 02 00 00 00 00 00  
 03 00 00 00 00 00  
 04 00 00 00 00 00  
 05 00 00 00 00 00  
 06 00 00 00 00 00  
 07 00 00 00 00 00  
 08 00 00 00 00 00  
 09 00 00 00 00 00  
 10 00 00 00 00 00  
 11 00 00 00 00 00  
 12 00 00 00 00 00  
 13 00 00 00 00 00  
 14 00 00 00 00 00  
 15 00 00 00 00 00  
 16 00 00 00 00 00  
 17 00 00 00 00 00  
 18 00 00 00 00 00  
 19 00 00 00 00 00  
 20 00 00 00 00 00  
 21 00 00 00 00 00

**BYSTRANDA AVENY**  
 TANGEN 10A OG 10B  
 GNR. 150 BNR. 1291, 1292  
**PLAN 6**

**AMBITOR KONTOR**  
 57 10 00 00 00 00  
 02 00 00 00 00 00  
 03 00 00 00 00 00  
 04 00 00 00 00 00  
 05 00 00 00 00 00  
 06 00 00 00 00 00  
 07 00 00 00 00 00  
 08 00 00 00 00 00  
 09 00 00 00 00 00  
 10 00 00 00 00 00  
 11 00 00 00 00 00  
 12 00 00 00 00 00  
 13 00 00 00 00 00  
 14 00 00 00 00 00  
 15 00 00 00 00 00  
 16 00 00 00 00 00  
 17 00 00 00 00 00  
 18 00 00 00 00 00  
 19 00 00 00 00 00  
 20 00 00 00 00 00  
 21 00 00 00 00 00



# Ring oss for tilbud!

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

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

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



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

Vi 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](http://help.no)

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



Rett skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. 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 eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Blokkhusgata 10, 4608 KRISTIANSAND S

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

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

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted	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.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**INA ANDERSEN** | Eiendomsmegler | **947 81 188**

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