

# Tangen 102

TANGEN YTTERST



Prisantydning: **kr 21 500 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



# FLOTT PENTHOUSE LEILIGHET MED UNIK BELIGGENHET MED 112 KVM TERRASSER - UTSIKT OG SOLFORHOLD UTEN SIDESTYKKE

OMRÅDE  
**TANGEN YTTERST**

ADRESSE  
**Tangen 102, 4608  
KRISTIANSAND S**

Prisantydning  
**kr 21 500 000,-**

Omkostninger: **kr 548 400,-**  
Totalpris: **kr 22 048 400,-**  
Formuesverdi: **kr 1 338 206,-**  
Eiendomskatt: **kr 16 979,-**  
Fellesutgifter: **kr 4 934,-**

---

BRA-i: 127 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA Total: 132 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 2015  
Soverom: 2  
Rom: 3  
Etasje: 5  
Eierform bygning: Eierseksjon  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 4248.2 m<sup>2</sup>



**Pål Birkeland**  
Eiendomsmegler MNEF

**990 99 228**  
**pal.birkeland@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand**  
Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S  
38 02 22 22  
sormegleren.no

# TANGEN 102

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 1823, seksjonsnummer 28 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 150, bruksnummer 1854 i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 127 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 132 m<sup>2</sup>

TBA: 112 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 127 m<sup>2</sup> Gang, vaskerom, dusj/wc, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod.

TBA fordelt på etasje

5. etasje: 112 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA - Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Terrassen er 106 m<sup>2</sup>. og veranda ved soverom 6 m<sup>2</sup>.

### Tomtestørrelse

4248.2 m<sup>2</sup> felles selveiertomt

### Tomtebeskrivelse

Felles tomt som er pent opparbeidet. Flott opparbeidet parkanlegg med vakre grøntarealer like ved. Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

### Beliggenhet

Eksklusiv penthouseleilighet med beliggenhet av de sjeldne helt i front/randsonen med fantastisk utsikt over Oksøy, innseilinga, sjøen, festninga, båthavna og Odderøya fra terrassen, stuer og kjøkken. Båttrafikken på sjøen er nær, spennende og gjør at utsikten stadig er i endring. Området er ansett som Kristiansands nye luksusbydel. Eiendommen er omringet av sjø, hav og elv. Dette gir et helt unikt lys i leilighet. Sol fra tidlig morgen til sene kvelden. Leiligheten ligger med særdeles gode sol- og utsiktsforhold helt ytterst på Tangen. Området er regnet som et av Kvadraturens mest attraktive områder og tilbyr i gangavstand på et bredt tilbud av aktiviteter i Aquarama, Kilden i tillegg til et rikt utvalg av restauranter og servicetilbud like i nærheten.

### **Adkomst**

Leiligheten ligger på Tangen Ytterst, i Kvadraturens randssone, Adkomst blir skiltet med Sørmeglers visningskilt ved fellesvisning

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 5 og 6: I følge styreformann er det en liten vannlekkasje i kjeller som utbedres i disse dager. Dette har ingen innvirkning på denne leiligheten.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Lekker og unik tilbaketrukket leilighet i 5. etasje med store gode vindusflater mot syd og vest mot den fenomenale utsikten. Stor, solrik og flislagt terrasse med pergola på hele 106 kvm. Garasjeplass i kjeller og heis direkte opp til leilighetens etasje. Meget praktisk og funksjonelt.

Innhold 5. etasje:

Romslig hall med skyvedørgarderobe. Lys pen og meget romslig stue med store og gode vindusflater mot den nydelige sjøutsikten og utgang til den store solrik usjenerte terrassen.

Kjøkken med eksklusiv kjøkkeninnredning fra kvalitetsleverandøren Strai med meget god skap/og benkeplass, integrerte høykvalitets hvitevarer (oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, venskap, mikro-ovn, dampovn og kjø/frysenskap).

Spisestue i tilknytning til kjøkkenet.

Lekker flislagt bad/wc med downlights, vegghengt toalett, dusjhjørne og lekker og romslig baderomsinnredning.

Flislagt vaskerom med downlights i tak, godt med innredning, vask og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.

2 soverom med downlights i tak og godt med garderobeskap. Fra hovedsoverom er det inngang til eget bad + utgang til flislagt balkong med morgensol.

Lekker flislagt bad/wc nr. 2 med downlights i tak, dusjhjørne og flott baderomsinnredning.

Romslig parkeringsplass i oppvarmet garasjeanlegg medfølger leiligheten.

Sportsbod til oppbevaring i kjeller.

Felles sykkelbod i kjeller.

### **Standard**

Vi har gleden av å presentere områdets aller best beliggende frontleilighet helt ytterst på Tangen med spektakulær utsikt over Oksøy, byfjorden, Otra, Festninga, Båthavna, Bystranda, Odderøya og Otra. Leiligheten har store og gode vindusflater noe som gjør leiligheten særdeles lys og luftig. Her kan vi by på stor og romslig stue, stor usjenert flislagt terrasse på hele 106 kvm med utgang fra stue + frokostbalkong med utgang fra soverom. Leiligheten ligger svært usjenert til med lite eller ingen innsyn. Lekker og meget innholdsrik med blant annet hall, stor og romslig stue med god plass for flere sittegrupper og spisestue, 2 soverom, 2 lekre flislagte bad, lekkert kjøkken og praktisk vaskerom.

Fast garasjeplass og bod i lukket garasjeanlegg er inkludert i prisen. Mulighet for kjøp av ekstra p-plass mot pristillegg.

Dette er en meget eksklusiv eierleilighet med fantastiske sol og utsiktsforhold som bør sees for å få det rette inntrykket!

**Tilstandsrapport:**

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Thomas Adler Olsen den 14.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 13.08.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

**Beskrivelse av eiendommen:**

Leilighet beliggende i 5.etasje i leilighetsbygg som ble oppført i 2015. Leiligheten fremstår i normal god stand og vedlikeholdt. Bygningsdeler er i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningen. For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende har fått TG2 i rapporten (avvik som kan kreve tiltak):  
Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

Det er ingen avvik som krever umiddelbare tiltak.

**Innbo og løsøre**

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

**Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Hvitevarer på kjøkken medfølger.

**Parkering**

Det medfølger 1 parkeringsplass i byggets kjeller (nr. 5). Mulighet for kjøp av ekstra parkeringsplass mot pristillegg (kr. 450.000).

**Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

**Polisnummer**

SP0002599390

**Diverse**

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening.

**Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger**

Styret føler at vi har god kontroll på vedlikeholdet i Sameiet vårt. Vi ser likevel ikke bort i fra at det etterhvert vil bli nødvendig med nødvendig vedlikehold. Styret er kontinuerlig på jakt etter energisparende tiltak, og det neste vil muligens være å installere energisparing på fjernvarmen. Dette koster selvfølgelig, men gir reduksjon i energikostnadene, både for seksjonseiere og fellesutgiftene. Installasjonskostnadene er foreløpig beregnet til kr. 165.000.- inkl. mva. Det har også vært oppe forslag om "ombygging" av kjøkkenet i selskapslokalet. Det vil ikke bli endret foreløpig. Et av screenene på selskapslokalet hang seg opp, men er foreløpig "reddet". Tining av inngangspartiene foran oppgang 106 og 108 skulle vært ombygd, men det er foreløpig ikke gjort. Det vil bli utført i 2024. Det er noen utfordringer med hensyn til granittblokker og andre ting som har sluppet taket utvendig. Det vil bli en befaring sammen med utbygger etter påske våren 2024. Problemet gjelder spesielt utvendig Blokk A og Blokk C. Det vil fortsatt bli gjort arbeid med tetting av lekkasjer i garasje og bodganger.

**ENERGI****Oppvarming**

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

**Energikarakter**

C

**Energifarge**

Grønn

**ØKONOMI****Eiendomsskatt**

Kr 16 979

**Eiendomsskatt år**

2024

**Formuesverdi primær**

Kr 1 338 206

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 5 085 181

**Formuesverdi sekundær år**

2024

**Tilbud lånefinansiering**

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

**BOENHETEN****Eierbrøk**

124/8741

**Felleskostnader inkluderer**

Driftsutgifter kr. 4.300,- kommunale avgifter, renovasjon, felles forsikring på bygg, forretningsførsel, renhold fellesareal, vedlikehold/serviceavtaler, vaktmestertjenester, energi/strøm fellesareal, Telia TV kr. 220,-, Telia bredbånd kr. 99,-, filterskifte og målerdata Techem kr. 215,-, styre- og revisjonshonorar. Garasje plass nr. 5 kr. 100,-. Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 934

**Andel fellesformue**

Kr 18 074

**Andel fellesformue dato**

13.08.2024

**SAMEIET****Sameienavn**

Sameiet Tangen Ytterst

**Organisasjonsnummer**

916212887

## Om sameiet

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023:

Det har vært en god del vedlikehold og oppgraderinger i 2023. Som nevnt i årsberetningen har vi nå skiftet alle lysrør/lyspærer i fellesarealene til Led-lys. Foliene på glassrekkverkene mot elva / sjøen og festningen er alle skiftet. Dette ble utført etter en erstatning fra leverandør og utbygger på kr. 200.000.-

Overvannspumpe i sluken under blokk B er skiftet grunnet defekt (overledning) Det er gjort utskifting av en rekke varmegjenvinnere på leverandørs bekostning. Skulle flere få problemer nå, så må den enkelte seksjonseier ta kostnaden selv. Alle filter i ventilasjonsanleggene er skiftet. Parketten i første trappeavsats i oppgang 104 og 112 er utbedret for "knirk". Oppgang 104 har fått slipt og lakkert alle trinn fra inngang til første etasje. Det har vært gjort mange forsøk på å stoppe lekkasjene i bod- arealene, og dette arbeidet vil fortsette. Vi må imidlertid vente til det blir gode plussgrader en gang på våren før vi kan gjøre en skikkelig jakt på lekkasjene. Det har vært oppgradering av utearealet, hvor vi har plantet nye busker og trær. Det er videre beskåret alt som har vært overgrodd slik at det skal bli flott når våren kommer. På trappehus, betong-flater og nedkjøring til garasjen er grønske og algeblomstring fjernet. Vi har byttet ut alle nøkkelbrikker med nye, slik at vi nå kan forandre en hovedkode til bruk av våre servicepartnere når vi ønsker det. Alt måtte programmeres på nytt. Vi har som nevnt i årsberetningen installert Apurgo vannbehandlingssystem. Her er det sendt ut fylldig informasjon tidligere. Det er "fræst" opp nye spor i garasjen slik at vannet skal renne til sluk, og ikke fra sluk. Ser mye bedre ut. Ringe klokken i oppgang 100 er reparert. Inngangsdøren i oppgang 100 er endelig "rettet opp" og justert, og "kålerabi-steinene" er slipt slik at døren åpner greit.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger:

Styret føler at vi har god kontroll på vedlikeholdet i Sameiet vårt. Vi ser likevel ikke bort i fra at det etterhvert vil bli nødvendig med nødvendig vedlikehold. Styret er kontinuerlig på jakt etter energisparende tiltak, og det neste vil muligens være å installere energisparing på fjernvarmen. Dette koster selvfølgelig , men gir reduksjon i energikostnadene, både for seksjonseiere og fellesutgiftene. Installasjonskostnadene er foreløpig beregnet til kr. 165.000.- inkl. mva. Det har også vært oppe forslag om "ombygging " av kjøkkenet i selskapslokalet. Det vil ikke bli endret foreløpig. Et av screenene på selskapslokalet hang seg opp, men er foreløpig "reddet". Tining av inngangspartiene foran oppgang 106 og 108 skulle vært ombygd, men det er foreløpig ikke gjort. Det vil bli utført i 2024. Det er noen utfordringer med hensyn til granittblokker og andre ting som har sluppet taket utvendig. Det vil bli en befaring sammen med utbygger etter påske våren 2024. Problemet gjelder spesielt utvendig Blokk A og Blokk C. Det vil fortsatt bli gjort arbeid med tetting av lekkasjer i garasje og bodganger.

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

## Vedtekter/husordensregler

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

## Dyrehold

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
  - Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.
- Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda eller i fellespark.

## FORRETNINGSFØRER

### Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

### Eierskiftegebyr

Kr 6385



## OFFENTLIGE FORHOLD

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

13.06.2014 - Dokumentnr: 480481 - Best. om adkomstrett. Rettighetshaver: Kristiansand Kommune. Org.nr: 820 852 982. Bestemmelse om gangrett for allmennheten.

21.10.2015 - Dokumentnr: 973218 - Best. om vann/kloakkledning. Rettighetshaver: Kristiansand Kommune. Org.nr: 820 852 982. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Bestemmelse om telefonledning/telesentral. Bestemmelse om mur. Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening.

21.10.2015 - Dokumentnr: 973218 - Bestemmelse om gjerde.

Ingen rettigheter registrert.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 23.11.2016. Ferdigattesten gjelder store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer / oppføring. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 1359, reguleringsbestemmelser for detaljregulering Tangen, felt B2-6, datert 11.09.2013, samt plan nr. 1264, bestemmelser til kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn, del 1 - Kvadraturen 2011-2022. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

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

### Legalpant

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

### Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

## 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 21 500 000

#### **Totalpris**

Kr 22 048 400

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

21 500 000,00 (Prisantydning)

#### Omkostninger

537 500,00 (Dokumentavgift)

9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
538 500,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

548 400,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
22 038 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

22 048 400,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

#### **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 budforhøvelser. Budforhøvelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli

formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

**Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 1,25 % inkl. mva.

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

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 307 890,00,- 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**

Mona Høiness

**Oppdragsansvarlig**

Pål Birkeland

Eiendomsmegler MNEF

pal.birkeland@sormegleren.no

Tlf: 990 99 228

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

28.08.2024

---























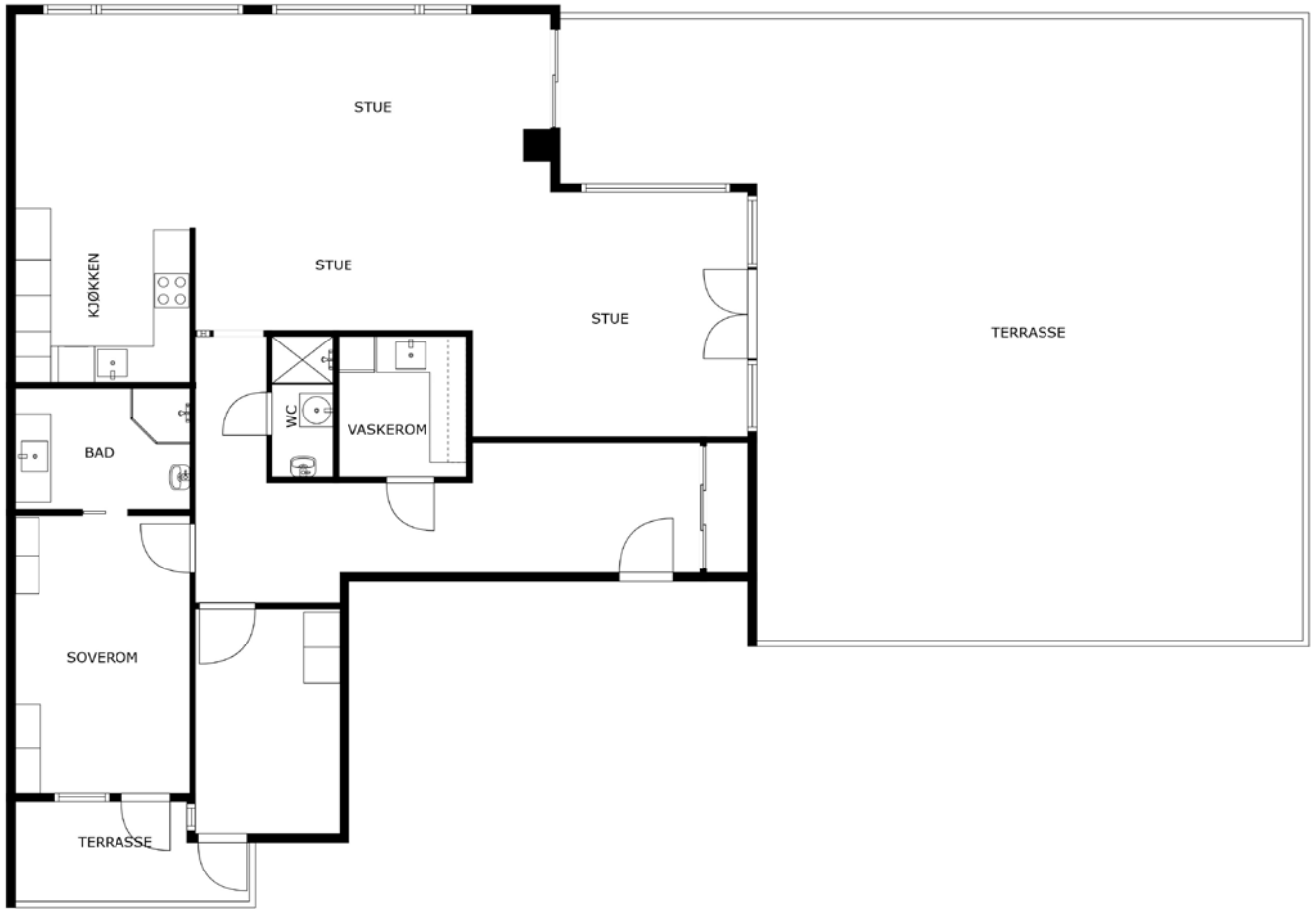














# Nabolagsprofil

Tangen 110 - Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 117 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Kvadraturen videregående skole	11 min
Totalt 25 ulike linjer	
0.8 km	
Kristiansand rutebilstasjon	20 min
Buss, tog	
1.5 km	
Kristiansand stasjon	27 min
Linje F5	
2 km	
Kristiansand Kjevik	21 min
Randøyane	7.6 km
Linje 91	

## Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	22 min
146 elever, 13 klasser	
1.6 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	24 min
449 elever, 21 klasser	
1.8 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	27 min
191 elever, 10 klasser	
2 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	7 min
423 elever, 30 klasser	
2.2 km	
Grim skole (8-10 kl.)	10 min
472 elever, 34 klasser	
3.4 km	
Tangen videregående skole	6 min
850 elever	
0.5 km	
Akademiet vgs Kristiansand	8 min
180 elever	
0.6 km	



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



## Opplevd trygghet

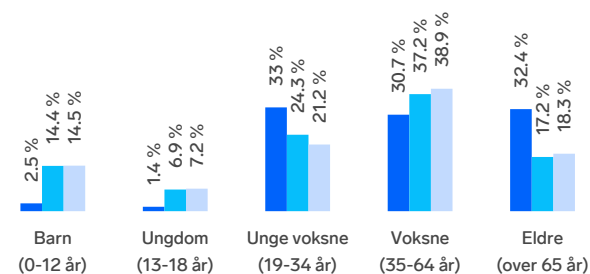
Veldig trygt 76/100



## 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)	19 min
38 barn	
1.3 km	
Bamsebo barnehage (1-5 år)	7 min
83 barn	
2.1 km	
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	8 min
32 barn	
2.4 km	

## Dagligvare


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

## Primære transportmidler








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

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 84/100

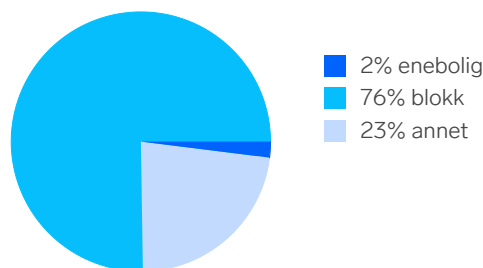
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 83/100

 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 83/100

## Sport

-  Tangenparken Nærmiljøpark 3 min   
Ballspill 0.2 km
-  Bystranda sandvolleybane 5 min   
Ballspill 0.4 km
-  SATS Aquarama 5 min 
-  SATS Kristiansand Sentrum 22 min 

## Boligmasse







«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

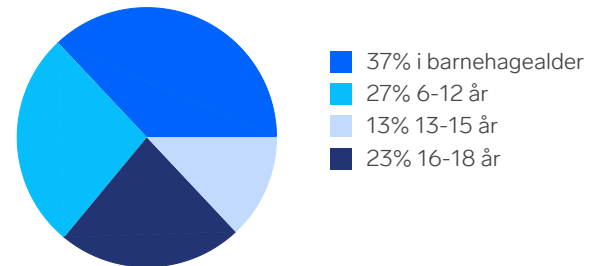
Sitat fra en lokalkjent



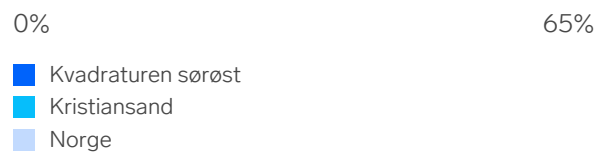
## Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 19 min 
-  Apotek 1 Aquarama 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

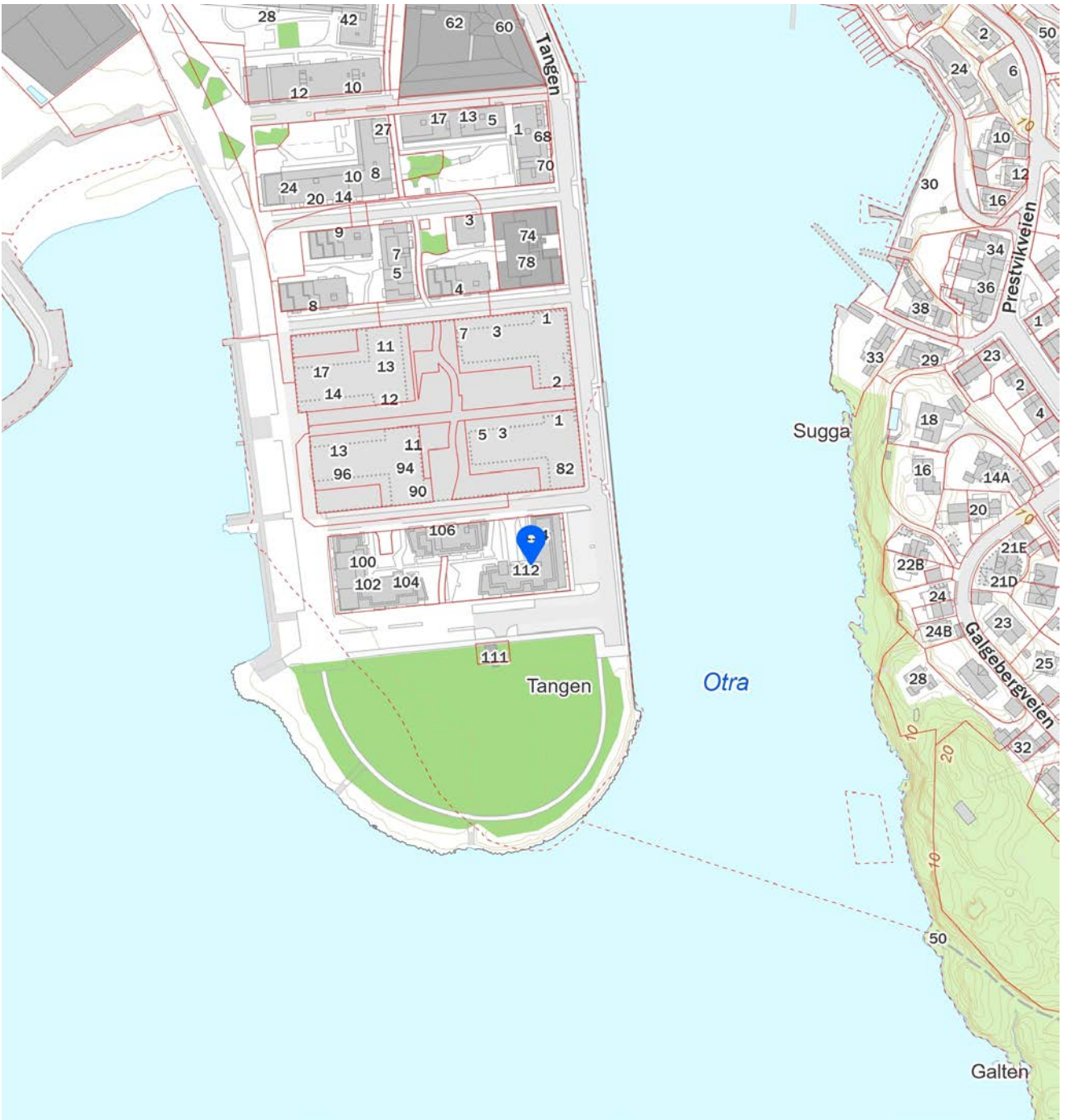
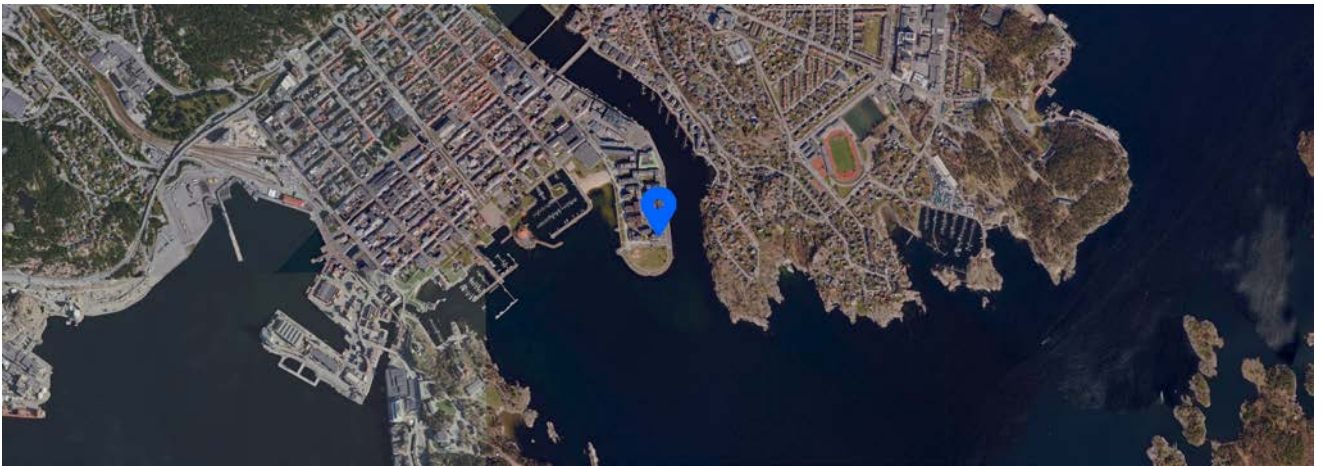


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

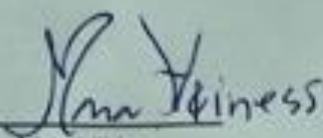
# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020

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

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

forts. neste side

  
Selgers initialer



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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Kristiansand, den 19.08.2024

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

*Karl F. Hæss*

# Tilstandsrapport

📍 Tangen 102, 4608 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 150, bnr. 1823, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m<sup>2</sup> BRA-i: 127 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.08.2024

Rapportdato: 14.08.2024

Oppdragsnr.: 19204-3619

Referansenummer: XM1635

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Olsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Thomas Adler Olsen er Byggmester og har utført flere tusen Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Kristiansand og omegn siden 2008. Er medlem og autorisert av Norsk Takst og følger årlig obligatorisk etterutdanning med faglig oppdatering.

Kontakt mobil 91 56 37 18 eller E-post: [thomasadler.olsen@gmail.com](mailto:thomasadler.olsen@gmail.com)



Rapportansvarlig

Thomas A. Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
[thomasadler.olsen@gmail.com](mailto:thomasadler.olsen@gmail.com)  
915 63 718



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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 5. etasje i leilighetsbygg som ble oppført i 2015. Leiligheten fremstår i normal god stand og vedlikeholdt. Bygningsdeler er i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningen.

For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

## Leilighet - Byggeår: 2015

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige fasader som var mulig å besiktige i fra terrasse, veranda fremstod i normal god stand på befaringen. Vinduer har 3.lags glass, samt skyvedør og balkongdører og lyd/branddør er montert som inngangsdør til leiligheten. Terrasse ut i fra stuen og veranda ved soverommet har heller på dekke med papp-tekking og rekkverker i stål/glass el. har høyde på ca. 1,20 m.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige dører og innvendige overflater i fra byggeår har normal bruksslitasje, og etasjeskiller er oppført i betong konstruksjoner. Ingen merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen. Det ble målt ca. 2-6 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, stue/kjøkken, soverom på befaringen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malte platevegger og malt innvendig tak. Sluk med stålrister i gulvet og innredning med stål-vask, opplegg for vaskemaskin, sluk og rørskap er montert. Vaskerommet har 2 ventilert i himlingen for avtrekk, tilluft til rommet. Sluk med stålrister i gulvet foran innredningen med klemring, mansjett. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp membran ved dørterkslen til topp sluk i gulvet på befaringen. Overflater har normal slitasje og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i vaskerommet på befaringen.

Dusj/wc rom er i fra byggeår og har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Slukrenne i gulvet i dusjen og vegghengt toalett, dusj og servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Gulvet har litt fall, litt ned senket gulv i dusjen med litt fall til slukrennen ved vegg og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp membran ved dørterskelen til topp slukrenne i dusjen på befaringen. Overflater har normal slitasje og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.

Baderommet er i fra byggeår og har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Slukrenne i gulvet i dusjen og vegghengt toalett, dusj og baderoms innredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Gulvet har litt fall, litt ned senket gulv i dusjen med litt fall til slukrennen ved vegg og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp membran ved dørterskelen til topp slukrenne i dusjen på befaringen. Overflater har normal slitasje og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Strai-kjøkkeninnredning i fra byggeår fremstår i normal god stand, og kjøkkenventilatoren er tilkoblet ventilasjonsanlegget i himlingen i vaskerommet.

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast og rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i vaskerommet. Leiligheten varmes opp med vannbåren gulv varme og rørskap er montert i vaskerommet, og balansert ventilasjonsanlegg er montert i himlingen i vaskerommet. Gasspeis er montert i stuen og gasseholder er plassert utvendig i skap på terrassen. Sikringskap med automatsikringer er montert i skap i soverommet, brannalarm og sprinkleranlegg er montert i leiligheten og brannslukningsapparat i vaskerommet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

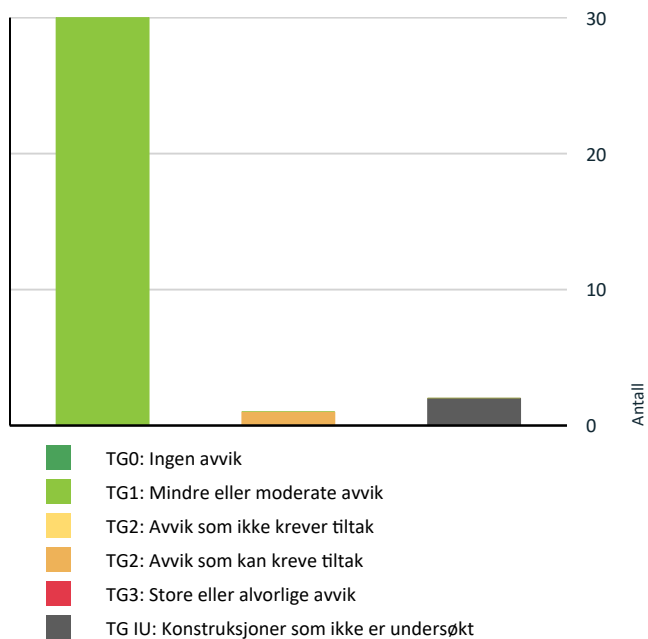
[Gå til side](#)

## Leilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten omfatter kun besiktigelse av leiligheten innvendig, felles arealer, utvendige fasader og en bod i felles kjeller er ikke kontrollert.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 5. etasje > Dusj/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 5. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

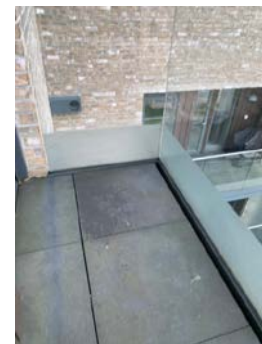


**Byggeår**  
2015

**Kommentar**  
Ihht. kommunen.

**Standard**  
Leiligheten har en normal standard.

**Vedlikehold**  
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.



## UTVENDIG

### 📍 TG 1 Veggkonstruksjon

Utvendige fasader som var mulig å besiktige i fra terrasse, veranda fremstod i normal god stand på befaringen.

### 📍 TG 1 Vinduer

Vinduer i fra byggeår med 3.lags glass fremstår i normal god stand. Normalt vedlikehold kan påregnes.

### 📍 TG 1 Dører

Lyd/branddør som inngangsdør til leiligheten og skyvedør og balkongdører i fra byggeår med 3.lags glass fremstår i normal god stand. Normalt vedlikehold kan påregnes.

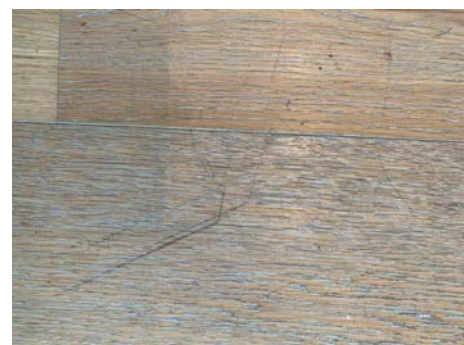
### 📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut i fra stuen og veranda ved soverommet har heller på dekke med papp-tekking og rekkverker i stål/glass el. har høyde på ca. 1,20 m. Overflater har normal værslitasje og normalt vedlikehold kan påregnes. Papp-tekkingene og avrenning, fall forhold på dekker til avløp, overløp er ikke kontrollert av undertegnede.

## INNENDIG

### 📍 TG 1 Overflater

Innvendige overflater i fra byggeår har normal bruksslitasje med bla. noen mindre merker, riper i parkett-gulver på utsatte steder.



### 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er oppført i betong konstruksjoner. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke kontrollert. Ingen merkable sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen. Det ble målt ca. 2-6 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, stue/kjøkken, soverom på befaringen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Radon

Leiligheten ligger i 5. etasje og radonmåling er ikke relevant.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår i normal god stand.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malte platevegger og malt innvendig tak. Sluk med stålrisk i gulvet og innredning med stål-vask, opplegg for vaskemaskin, sluk og rørskap er montert. Vaskerommet har 2 ventiler i himlingen for avtrekk, tilluft til rommet.



### 5. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Malte platevegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

### 5. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger har normal slitasje. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp membran ved dørterksen til topp sluk i gulvet på befaringen.

### 5. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med stålrisk i gulvet foran innredningen med klemring, mansjett. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i vaskerommet på befaringen.

### 5. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med stål-vask, opplegg for vaskemaskin, sluk og rørskap er montert. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

### 5. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

Vaskerommet har 2 ventiler i himlingen for avtrekk, tilluft til rommet.

# Tilstandsrapport

## 5. ETASJE > DUSJ/WC

### Generell

Baderommet er i fra byggeår og har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Slukrenne i gulvet i dusjen og vegghengt toalett, dusj og servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørrbladet for tilluft til rommet.



## 5. ETASJE > DUSJ/WC

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

## 5. ETASJE > DUSJ/WC

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme har normal slitasje. Gulvet har litt fall, litt ned senket gulv i dusjen med litt fall til slukrennen ved vegg og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp membran ved dørrterskelen til topp slukrenne i dusjen på befaringen.

## 5. ETASJE > DUSJ/WC

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne i gulvet i dusjen uten mulighet for kontroll av mansjett, membran. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.



## 5. ETASJE > DUSJ/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusj og servant er montert. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

## 5. ETASJE > DUSJ/WC

### TG 1 Ventilasjon

Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørrbladet for tilluft til rommet.

## 5. ETASJE > DUSJ/WC

### TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## 5. ETASJE > BAD

### Generell

Baderommet er i fra byggeår og har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Slukrenne i gulvet i dusjen og vegghengt toalett, dusj og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørrbladet for tilluft til rommet.



## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme har normal slitasje. Gulvet har litt fall, litt ned senket gulv i dusjen med litt fall til slukrennen ved vegg og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp membran ved dørterskelen til topp slukrenne i dusjen på befaringen.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne i gulvet i dusjen uten mulighet for kontroll av mansjett, membran. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusj og baderomsinnredning med servant er montert. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

#### Vurdering av avvik:

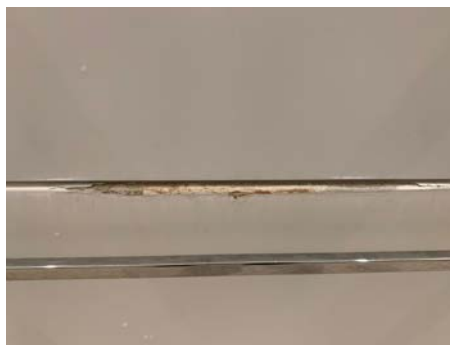
- Det er påvist skader på innredning.

Skuffefront under servanten har noe fuktsvelling.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting kan påregnes.



## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørrbladet for tilluft til rommet.

# Tilstandsrapport

## 5. ETASJE > BAD

### TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Strai-kjøkkeninnredning i fra byggeår har normal slitasje og fremstår i normal god stand. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



### 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren er tilkoblet ventilasjonsanlegget i himlingen i vaskerommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i vaskerommet, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg som er montert i himlingen i vaskerommet er ikke kontrollert av undertegnede.



### TG 1 Andre installasjoner

Gasspeisen som er montert i stuen er ikke kontrollert av undertegnede. Gasseholder er plassert utvendig i skap på terrassen.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme og rørskap er montert i vaskerommet. Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede.



## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er montert i skap i soverommet.

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.  
**Installert byggeår av Bravida.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**
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?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskap

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



## TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannalarm og sprinkleranlegg er montert i leiligheten og brannslukningsapparat i vaskerommet.

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

# Tilstandsrapport

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

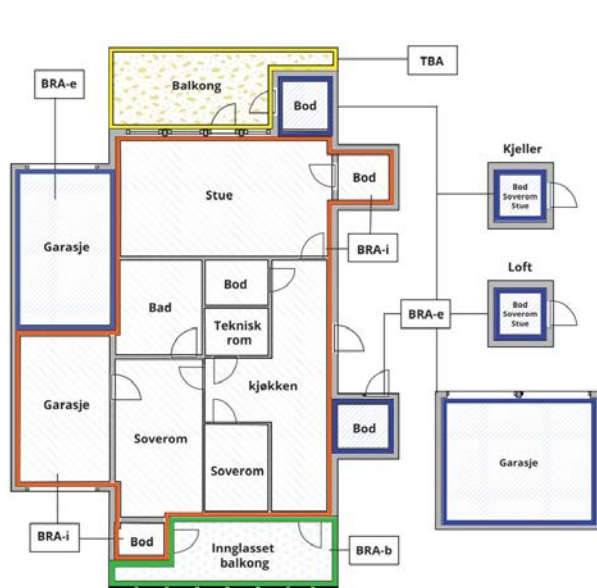
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	127			127	112
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>127</b>	<b>5</b>			<b>112</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>132</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

### 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:*

## 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)
Leilighet	127	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2024	Thomas A. Olsen	Takstingeniør
	Mona Høiness	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1823		28	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Tangen 102

### Hjemmelshaver

Høiness Mona

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2024	Gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Eier	13.08.2024	Eier har gitt opplysninger om leiligheten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.08.2024		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 yttertakk 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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/XM1635>

## 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

## Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringsskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Tangen 102, 4608 Kristiansand	Postadresse		
Bruksenhetsnummer		Boligtype	Leilighet	Areal
	150/1829/28			
Antall våtrom	3	Byggeår	2015	

## Informasjon om selger

Hovedselger	Marie Vainess
Medselger	Medselger
Medselger	Medselger

## Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja  Nei



## Våtrom

---

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

Ja  Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja  Nei

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja  Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Kjeller

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

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

I følge styrets formann er det en liten vannlekkasje i kjeller som utbedres i disse dager. Dette har ingen innvirkning på denne leiligheten

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

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget

Se pkt. 5.1.

7 Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?

Ja  Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei





## Elektrisitet

---

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

9 Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

Ja  Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Rør

---

10 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja  Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja  Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Ventilasjon og oppvarming

---

13 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei

13.1 Beskriv feilen og omfanget:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

Ja  Nei

14.1 Beskriv feilen og omfanget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei

15.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

15.2 Fortell kort hva som ble gjort:

15.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Skjevheter og sprekker

---

16 Er det tegn på setningsskader?

ja  Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

ja  Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:



## Sopp og skadedyr

---

**18 Har det vært skadedyr i boligen?**

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

Ja  Nei

18.1 Beskriv feilen og omfanget:

**19 Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?**

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

19.1 Beskriv feilen og omfanget:

**20 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?**

Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svortesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

Ja  Nei

20.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

21.1 Beskriv feilen og omfanget:



## Ufaglært arbeid

---

**22 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?**

Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei

22.1 Beskriv hva som ble gjort og når:

**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?**

Ja  Nei

23.1 Beskriv hva som mangler og hvorfor:

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

Ja  Nei

24.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

24.2 Fortell kort hva som ble gjort:

24.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

24.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

24.5 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig



## Planer og godkjenninger

---

25 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ja       Nei       Ikke relevant for min boligtype

26 Er det utført radonmåling?

Ja       Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

27 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja       Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

28 Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja       Nei       Ikke relevant for min boligtype

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

Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja       Nei       Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Kun for boligtype borettslag og sameier.



## Boligselgerforsikring

---

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

### Ønsker du boligselgerforsikring?

- Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring
- Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

*Mona Høiness*

Signatur hovedselger

MONA HØINESS

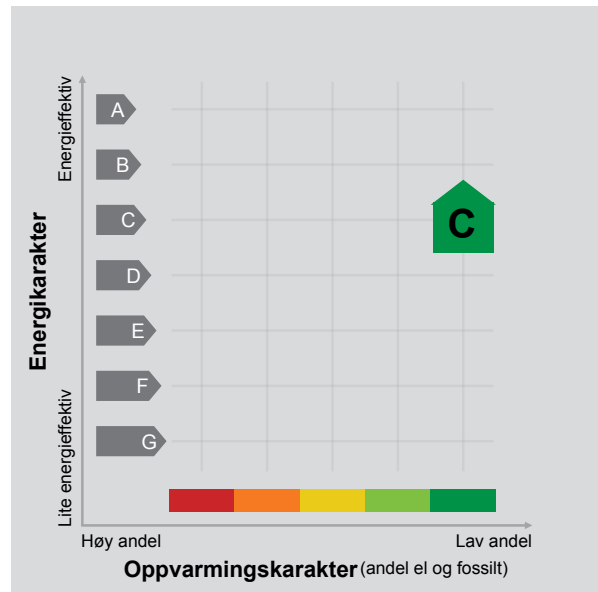
*Kr. sand 13/8-2024*

Dato og sted



# ENERGIATTEST

Adresse	Tangen 102
Postnummer	4608
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	1823
Seksjonsnummer	28
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300399274
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2024-16369
Dato	28.08.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak utendørs

### **Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

# Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET TANGEN YTTERST

Onsdag 20.03.2024 Kl: 18:00  
Scandic Hotel Bystranda

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Forslag til møteleder.

**Styrets innstilling:** Styret foreslår Styreleder Ole Nygaard til møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

Styremedlem Ole Gundersen foreslås som protokollfører.

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

Johan Svensson foreslås til å undertegne sammen med møteleder.

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

## 2. Årsmelding

**Forslag til vedtak:** Styrets årsmelding ble tatt til orientering

## 3. Regnskap og budsjett

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

## 4. Saker innmeldt fra eierne

Det har vært en komite` i arbeid for å utrede forslag til mer inntekter for sameiets felleslokaler

Vedlagt ligger forslaget fra komiteen.

Til styret Sameiet Tangen Ytterst v/Ole Nygaard

Fra: Anne Lise Flåt, Inger Hilde Knutsen, Tone Rudi Olsen, Sarita Sehjpal, Kristin Choi Hinna

### Møte angående fremtidig bruk av selskapslokalet

Formålet med selskapslokalet skal være et tilbud til beboerne i sameiet slik at man kan samle et større antall familie og venner enn i sin egen leilighet. I tillegg bør selskapslokalet være et samlingssted for beboerne, slik at man får til et godt sosialt miljø i sameiet.

Av aktiviteter som kan gjennomføres i lokalet nevnes blant annet:

- \* Uformell samling med kaffe og vafler, f.eks en gang pr uke eller måned
- \* bytte av bøker (en gang i kvartalet)
- \* TV-kvelder (fotball, håndball, VM, OL etc)
- \* spillekvelder (for eks quiz)
- \* Tema kvelder - for eks vinsmaking
- \* Middager en gang i måneden (dette kan også være tema - for eks indisk mat, koreansk mat etc)

Vi trenger noen til å ta ansvar for dette. Tone har sagt seg villig, og vil ta initiativ til vafler. Hun vil prøve å få med noen flere som kan hjelpe til (2-3 stk). Frivillige må oppfordres til å melde seg.

Det må kjøpes inn dobbelt vaffeljern og mixmaster. Vi ser for oss at man vippser penger til dem som har stått for innkjøpet. Rengjøring foretas av de som er ansvarlig for vaflene (støvsuge) - oppvask.

Når det gjelder bokbytte er også dette lett å gjennomføre, og vi foreslår at det kjøpes inn en stor kasse som kan stå i ganga hvor bøker som ikke byttes kan legges. Da kan man gå dit for å finne seg bøker.

Temakvelder - for eksempel vinsmaking kan gjennomføres uten for mye ekstra arbeid eller tilrettelegging.

Når det gjelder middag en gang i måneden krever dette en del tilpasninger på kjøkkenet. Slik det er nå er oppvaskmaskinen for dårlig. Det vil være nødvendig med en maskin som vasker fortore og som har større kapasitet. Vi ber styret om å be om pris for ny oppvaskmaskin og eventuelt en ombygging av kjøkkenet. Det kan være å gjøre kjøkkenet større ved å ta bort vegg der pianoet står i dag eller slå inn vegg til toalett. En slik ombygging og oppgradering vil komme alle til gode som bruker selskapslokalet.

TV er i dag plassert på en måte som gjør det vanskelig å se ved å sitte i sofa gruppen. Vi foreslår at det innhentes tilbud på å sette opp prosjektor og lerret i stedet for/i tillegg til TV.

Ved alle aktiviteter må det være noen som er ansvarlig for rengjøring. Sameiet bør derfor kjøpe inn støvsuger som kan benyttes.

På årsmøte kan evt en av oss presentere noen av disse ideene, og utfordre beborne til å være med å ta ansvar for gjennomføringer.

**Forslag til vedtak:** Styret ønsker seg først og fremst innspill / forslag til økte inntekter for bruk av selskapslokalet / gjesterom.

Styret har forøvrig vedtatt at rengjøring av lokalene skal utføres av sameiets samarbeidspartner på rengjøring / vedlikehold.

Alle arrangementer som arrangeres skal ha en ansvarlig som må legge inn betaling på kr.1000.- pr. gang til rengjøring etc.

Vi ser gjerne at det kan utnevnes en liten komite` som til enhver tid er ansvarlig for å etterse at lokalene vedlikeholdes på en skikkelig måte.

## 5. Saker fra styret

Det er søknad fra seksjonseiere som ikke har overbygd terrasse om montering av markise.

Styret foreslår følgende:

**Ved oppsett av markiser skal fargen på metallet være RAL 7016, og duken skal være fargekode 108108.**

**Markisene kan ikke monteres på mursteinskledningen.**

**Montering skal gjøres av profesjonelt firma, slik at man er trygg på festene holder vær og vind. Seksjonseier har vedlikeholdsplikt.**

**Det skal sendes søknad til styret, og arbeidet kan ikke starte/utføres før styret har godkjent søknaden.**

**Sak vedrørende utsmykking av oppgangene i sameiet ( se vedlegg i fra komite) Styret anbefaler å gå for punkt 1) Status quo. Ikke gå for utsmykking av fellesarealene ( oppgangene )**

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag vedtas når det gjelder markiser.

**Styrets innstilling:** Styrets forslag når det gjelder markiser vedtas, og legges inn under punkt 4.3 i vedtektene.

## 6. Styrehonorar

Valgkomiteens forslag: Ramme for styregodtgjørelse kr.200.000,-

**Forslag til vedtak:** Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 200.000.-  
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

**Styrets innstilling:** Styret foreslår kr. 200.000.- i samlet styrehonorar.

## 7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Ole Nygaard  
Styremedlem, Gunn Marit Eriksen  
Styremedlem, Øyvind Østensen  
Styremedlem, Ole Gundersen  
Varamedlem, Margret Dyrholm  
Varamedlem, Jon Kvitne

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

### 7.1 Valg av styreleder

Ole Nygaard, Blokk B, foreslås gjenvalgt som styreleder for 2 år

**Forslag til vedtak:** Ole Nygaard er valgt som styreleder for 2 år.

### 7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem : Gunn Marit Eriksen, Blokk A (velges for 2 år) gjenvalg  
Styremedlem : Ole Gundersen , Blokk C (ikke på valg)  
Styremedlem : Øyvind Østensen , Blokk B ( ikke på valg)

**Forslag til vedtak:** Følgende styremedlemmer er valgt:

# Styrets årsmelding for SAMEIET TANGEN YTTERST 2023

SAMEIET TANGEN YTTERST ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Ole Nygaard, TANGEN 108

Styremedlem, Gunn Marit Eriksen, TANGEN 102

Styremedlem, Øyvind Østensen, TANGEN 108

Styremedlem, Ole Gundersen, TANGEN 112

Varamedlem, Margret Dyrholm, Tangen 114

Varamedlem, Jon Kvitne, TANGEN 100

## Styrets arbeid i 2023

Det har vært avholdt 11 styremøter siste år.

Det er nå 9 år siden de første flyttet inn i A-blokka, og 8 år siden B og C blokkene ble ferdigstilt. Det begynner nå etterhvert å bli behov for vedlikehold som vi må ta ansvar for selv. Reklamasjonstiden er ute for det meste, men vi henger på der vi kan. Dette gjelder spesielt lekkasjen i bodarealene.

Som dere husker fra siste årsmøte, vedtok vi å skifte ut alle lyspunkter i fellesarealene til Led lys, samme som vi gjorde i garasjen. Styret er veldig fornøyd med resultatet, og vi har en reduksjon strømforbruk i fellesarealene på ca. 26.5 % fra 2021 til 2023. Samtidig er strømvogiften redusert med ca. 35% inklusiv strømstøtte.

Styret har hatt en gjennomgang av alle serviceavtaler for om mulig å redusere priser. Eneste avtalen som er skiftet og reforhandlet er avtalen som omhandler VVS og sprinklerservice. Her har vi inngått en ny avtale med firma FLOW Kristiansand, et firma som har mange tidligere ansatte fra Egeland Rør. mange av disse var med da Sameiet Tangen Ytterst ble bygd. Det var forøvrig gjennom dette nye selskapet vi fikk nyss om Apurgo vannbehandlingssystemet vi fikk installert og satt i drift like før jul.

Sameiet har hatt en avtale med firma Techem om drift og vedlikehold av smartladeanlegget vårt. Techem ønsket å slutte med drift av El-bil lading og avtalen ble derfor terminert. Vi gikk så, etter anbefaling fra Techem i forhandlinger med MER, et firma som eies av Å Energi (tidligere Agder Energi) og inngikk ny avtale med dette firmaet om drift av smartladeanlegget vårt. Dette fungerer etter styrets oppfatning meget bra, og like før jul fikk vi anledning til å lade bilene på spotpris. Etterhvert skal det også bli mulig å stille inn lading slik at bilen er ferdig ladet til et bestemt tidspunkt, ladet på billigste spotpris i perioden.

Bruker man MER appen så setter man foreløpig inn ladeledningen når man parkerer bilen, og så kan man starte ladingen når prisen er lavest. Det er om å gjøre at ikke alle lader med en gang de kommer hjem fra jobb, da vi får en høy effektbelastning og en høy strømpris på fellesstrømmen.

Styret har sammen med styrefellesskapet på Tangen forhandlet frem en bedre og billigere avtale med Telia om leveranse av TV og Internett. Alle seksjonseiere i sameiet vårt skal ha fått ny "router". Vi håper alt fungerer tilfredsstillende nå.

Kommunen har vedtatt å etablere en treningsrigg midt foran byggene våre. Styret har gjort en stor innsats for å flytte "riggen" til stedet hvor treningsapparatene var plassert tidligere. Det fikk vi ingen gehør for, men vi fikk iallefall plassert den nye treningsriggen på et sted hvor det er minst sjenanse for beboerne våre. Dette er Kommunens eiendom, og vi har

ingen ting vi skulle ha sagt om bruken av dette.

Vi har omsider også fått kommunen til å utplassere to store granittbuer foran byggene, slik at vi slipper alle biler som kjører fram og tilbake foran byggene.

Styret har sammen med Styrefellesskapet på Tangen også hatt flere møter med representantene for kommunen som har ansvar for Palmesus. Her vi vi engasjert advokat, og oversendt innspill om hvordan vi som beboere på Tangen opplever Palmesus og hvordan vi ønsker at det skal være fremover. La det det være sagt med en gang, Palmesus kommer til å bli på Bystranda. Kommunen godkjent avtalen med Palmesus for 2024, og hadde som målsetning å inngå ny avtale innen utgangen av 2023. Dette er utsatt og vi er lovet å bli holdt orientert om hva som skjer. Vi legger ikke skjul på at vi har bedt kommunen stille strengere krav til Palmesus i ny avtale.

Vi har også i år hatt dugnad med utvask av garasjen. Her var det veldig godt oppmøte, og vi kommer til å arrangere dette minst en gang i løpet av vinter / vår. Sannsynligvis blir det behov for 2 ganger.

Selskapslokalet/gjesterom seksjon 4 i sameiet.

Så er Sameiet endelig blitt eier av seksjon 4 i Sameiet vårt som består av selskapslokalet og 2 gjesterom. Som dere husker har vi tidligere fått tilbud om å overta seksjon 4 for kr. 750.000.- Dette ble stoppet da det kom opp en avtale som medførte begrenset bruk av seksjonen. Styreleder har i løpet av fjoråret forhandlet frem en avtale med utbyggerne om kjøp av seksjon 4 for kr. 200.000.- inkl alle kostnader. Kjøpet ble vedtatt i styret, og kjøpet ble betalt over Sameiets driftskonto. Det er ingen tvil om at dette er en stor fordel for Sameiet, og styret håper på økt bruk av selskapslokalet og gjesterommene. Booking av gjesterom og selskapslokalet foretas på Sameiets web side, [www.tangenytterst.no](http://www.tangenytterst.no).

Vi har igjen hatt opprydning i sykkelstallen, og sykler som ikke har riktig merke ble fjernet.

Styret har inngått avtale med Søbo om bevaring av HMS internkontroll slik at alle etterhvert skal vite hvem som har ansvaret for hva og når ting skal utføres. Kontroll av brannalarm / sprinkleranlegg, filterskift etc.

Det ble på årsmøtet 2023 bestemt at det skulle etableres en komite for eventuell utsmykning av trappehusene våre. Komiteen vil kommentere forslaget på årsmøte.

Driftsresultatet 2023 er minus kr. 252.271.- mot budsjett minus kr. 620.000.-



## Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Det har vært en god del vedlikehold og oppgraderinger i 2023.

Som nevnt i årsberetningen har vi nå skiftet alle lysrør/lyspærer i fellesarealene til Led-lys.

Foliene på glassrekkverkene mot elva / sjøen og festningen er alle skiftet. Dette ble utført etter en erstaning fra leverandør og utbygger på kr. 200.000,-

Overvannspumpe i sluken under blokk B er skiftet grunnet defekt (overledning)

Det er gjort utskifting av en rekke varmegjenvinnere på leverandørs bekostning. Skulle flere få problemer nå, så må den enkelte seksjonseier ta kostnaden selv. Alle filtre i ventilasjonsanleggene er skiftet.

Parketten i første trappeavsats i oppgang 104 og 112 er utbedret for "knirk". Oppgang 104 har fått slipt og lakkert alle trinn fra inngang til første etasje.

Det har vært gjort mange forsøk på å stoppe lekkasjene i bodarealene, og dette arbeidet vil fortsette. Vi må imidlertid vente til det blir gode plussgrader en gang på våren før vi kan gjøre en skikkelig jakt på lekkasjene.

Det har vært oppgradering av utearealet, hvor vi har plantet nye busker og trær. Det er videre beskåret alt som har vært overgrodd slik at det skal bli flott når våren kommer.

På trappehus, betongflater og nedkjøring til garasjen er grønske og algeblomstring fjernet.

Vi har byttet ut alle nøkkelbrikker med nye, slik at vi nå kan forandre en hovedkode til bruk av våre servicepartnere når vi ønsker det. Alt måtte programmeres på nytt.

Vi har som nevnt i årsberetningen installert Apurgo vannbehandlingssystem. Her er det sendt ut fylldig informasjon tidligere.

Det er "fræst" opp nye spor i garasjen slik at vannet skal renne til sluk, og ikke fra sluk. Ser mye bedre ut.

Ringe klokken i oppgang 100 er reparert.

Inngangsdøren i oppgang 100 er endelig "rettet opp" og justert, og "kålerabisteinene" er slipt slik at døren åpner greit.

## Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Styret føler at vi har god kontroll på vedlikeholdet i Sameiet vårt.

Vi ser likevel ikke bort i fra at det etterhvert vil bli nødvendig med nødvendig vedlikehold.

Styret er kontinuerlig på jakt etter energisparende tiltak, og det neste vil muligens være å installere energisparing på fjernvarmen. Dette koster selvfølgelig , men gir reduksjon i energikostnadene, både for seksjonseiere og fellesutgiftene. Installasjonskostnadene er foreløpig beregnet til kr. 165.000.- inkl. mva.

Det har også vært oppe forslag om "ombygging " av kjøkkenet i selskapslokalet. Det vil ikke bli endret foreløpig.

Et av screenene på selskapslokalet hang seg opp, men er foreløpig "reddet".

Tining av inngangspartiene foran oppgang 106 og 108 skulle vært ombygd, men det er foreløpig ikke gjort. Det vil bli utført i 2024.

Det er noen utfordringer med hensyn til granittblokker og andre ting som har sluppet taket utvendig. Det vil bli en befaring sammen med utbygger etter påske våren 2024. Problemet gjelder spesielt utvendig Blokk A og Blokk C.

Det vil fortsatt bli gjort arbeid med tetting av lekkasjer i garasje og bodganger.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatrapport klient 163 SAMEIET TANGEN YTTERST

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		3 278 136	3 168 870	3 278 400	3 584 400
Innbetalt kabel TV/Internett		286 535	230 350	252 000	220 000
Bredbånd/IP-telefon/Kollektiv internett		100 385	93 330	93 600	110 000
Inntekt garasjer		129 600	129 600	129 600	129 600
Andre leieinntekter	1	82 350	92 020	96 000	84 000
Oppvarming		814 248	892 978	0	0
Andre driftsinntekter	2	108 487	279 067	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 799 741</b>	<b>4 886 215</b>	<b>3 849 600</b>	<b>4 128 000</b>
<b>Drifts kostnader</b>					
Revisjonshonorar	3	12 313	11 563	12 000	13 800
Styrehonorar	4	125 000	116 000	118 000	200 000
Forretningsfjørerhonorar		119 837	117 371	114 000	120 000
Ryddingstjenester		39 729	69 485	0	25 000
Vaktmestertjenester		246 715	326 891	360 000	360 000
Andre tjenester		73 562	75 450	72 000	72 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	17 625	16 356	16 200	28 000
Vedlikehold/serviceavtaler	6	1 578 331	905 891	1 976 000	1 308 000
Kabel-tv/Internett		296 032	234 294	252 000	220 000
Bredbånd/IP-telefon/kollektiv internett		102 216	95 120	96 000	110 000
Forsikring		205 901	177 505	192 000	228 000
Kommunale avgifter		817 484	722 292	792 000	924 000
Strøm		276 662	357 476	420 000	300 000
Oppvarming	7	935 824	1 053 042	0	175 000
Renhold, fellesareal		185 423	122 635	0	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	733	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	731	0	0
Telefon og porto		0	0	5 400	0
Drift maskiner		249	0	0	0
Andre driftsutgifter	8	24 096	66 618	45 400	47 200
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 056 998</b>	<b>4 469 454</b>	<b>4 471 000</b>	<b>4 131 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-257 258</b>	<b>416 761</b>	<b>-621 400</b>	<b>-3 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		4 987	776	1 400	3 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>4 987</b>	<b>776</b>	<b>1 400</b>	<b>3 000</b>
<b>Resultat</b>	9	<b>-252 271</b>	<b>417 538</b>	<b>-620 000</b>	<b>0</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til opptjent egenkapital	10	252 271	-417 538	-620 000	0
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>252 271</b>	<b>-417 538</b>	<b>-620 000</b>	<b>0</b>

## Balanserapport klient 163 SAMEIET TANGEN YTTERST

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	200 000	0
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>200 000</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		536 915	254 515
Andre fordringer	12	33 550	113 870
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		697 799	1 581 136
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>9</b>	<b>1 268 264</b>	<b>1 949 520</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 468 264</b>	<b>1 949 520</b>

## Balanserapport klient 163 SAMEIET TANGEN YTTERST

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 248 518	1 248 518
i rets resultat		-252 271	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>996 247</b>	<b>1 248 518</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		37 433	25 803
Gjeld til forretningsfører		0	6 425
Leverandørgjeld		349 583	583 775
Annen kortsiktig gjeld	13	85 000	85 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>9</b>	<b>472 016</b>	<b>701 003</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>472 016</b>	<b>701 003</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 468 264</b>	<b>1 949 520</b>

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

\_\_\_\_\_  
Ole Nygaard  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Ole Gundersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gunn Marit Eriksen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
dyvind stensen  
Styremedlem

## Til årsmøtet 2024

I forbindelse med årsmøtet 2023, ble det fremmet et forslag i sak 4.1, om å utsmykke oppgangene i sameiets 3 bygg.

Vedtaket i årsmøtet var som følger:

*«Det etableres en komité som skal utarbeide et forslag til vurdering på neste årsmøte.»*

Dette ble vedtatt med 16 mot 15 stemmer.

Styret ba Einar Dyrholm og Ellen Frivold om å komme med forslag til årets årsmøte.

Vi har hatt to møter og har diskutert 3 forskjellige alternativer. Vi har også hatt kontakt med eksterne aktører for å innhente erfaringer og forslag til alternative løsninger.

Vi har i sameiet 8 oppganger og vi har valgt å fokusere på 5 etasjer i det ene forslaget, dette fordi det i flere tilfeller er privatiserte adkomster i toppetasjene. Det vil kunne justeres. Det vil si minimum 40 fellesarealer.

**Vi er kommet fram til følgende 3 alternativer:**

- 1) Status quo. Vi velger å ikke gå for utsmykking av fellesarealene (oppgangene).
- 2) Grafiske profiler utarbeidet av en kunstner, som monteres på veggene. Her tenker vi at det vil være 5 forskjellige design som går igjen i hver av oppgangene,
- 3) Originalkunst. I møte med Galleri Bi-Z har vi fått en vurdering av hvilke muligheter som finnes. Bi-Z har erfaring med utsmykking av sameier. Kostnadene ved en slik løsning vil bety at det ikke er realistisk å utsmykke annet enn første etasje. Kunsten vil være det man ser ved ankomst til bygget. Vi vil foreslå en årlig rokering av bildene for at det ikke blir for statisk.

Forslag 2 og 3 vil kreve et budsjett på 120.000 til 160.000kr. Kostnadene ved begge løsningene er relativt like. En forutsetning for å få gjennomført en eventuell utsmykking er selvfølgelig at årsmøtet gir styret fullmakt til å bevilge penger til formålet.

**To forhold må tas med i betraktning.**

Forslag 2: ved oppussing av gangene vil profilene måtte fjernes og en ny kostnad vil eventuelt påløpe.

Forslag 3: Kunst montert i fellesarealer må sikres og eventuelt forsikres. Dette medfører ikke veldig store kostnader.

Det stemmes først over punkt 1. Dersom årsmøtet velger å gå videre må det stemmes over de andre to alternativene.

**Forslag til vedtak:**

Styret gis fullmakt til å finne inndekning av kostnadene dersom årsmøtet velger alternativ 2 eller 3.

Kristiansand 20/2-2024

Ellen Frivold

Einar Dyrholm

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET TANGEN YTTERST onsdag 20.03.2024 kl. 18:00 - Scandic Hotel Bystranda.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Forslag til møteleder.

#### Vedtak:

Styret foreslår Styreleder Ole Nygaard til møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

Styremedlem Ole Gundersen foreslås som protokollfører.

#### Vedtak:

Forslag vedtatt

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

Johan Svensson foreslås til å undertegne sammen med styreleder.

#### Vedtak:

Forslag vedtatt

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

36 oppmøtte og 1 fullmakt

#### Vedtak:

36 oppmøtte og 1 fullmakt

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

#### Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

## 2. Årsmelding

#### Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

## 3. Regnskap og budsjett

#### Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

## 4. Saker innmeldt fra eierne

Det har vært en komitee i arbeid for å utrede forslag til mer inntekter for sameiets felleslokaler

Vedlagt ligger forslaget fra komiteen.

Til styret Sameiet Tangen Ytterst v/Ole Nygaard

Fra: Anne Lise Flåt, Inger Hilde Knutsen, Tone Rudi Olsen, Sarita Sehjpal, Kristin Choi Hinna

### Møte angående fremtidig bruk av selskapslokalet

Formålet med selskapslokalet skal være et tilbud til beboerne i sameiet slik at man kan samle et større antall familie og venner enn i sin egen leilighet. I tillegg bør selskapslokalet være et samlingssted for beboerne, slik at man får til et godt sosialt miljø i sameiet.

Av aktiviteter som kan gjennomføres i lokalet nevnes blant annet:

- \* Uformell samling med kaffe og vafler, f.eks en gang pr uke eller måned
- \* bytte av bøker (en gang i kvartalet)
- \* TV-kvelder (fotball, håndball, VM, OL etc)
- \* spillekvelder (for eks quiz)
- \* Tema kvelder - for eks vinsmaking
- \* Middager en gang i måneden (dette kan også være tema - for eks indisk mat, koreansk mat etc)

Vi trenger noen til å ta ansvar for dette. Tone har sagt seg villig, og vil ta initiativ til vafler. Hun vil prøve å få med noen flere som kan hjelpe til (2-3 stk). Frivillige må oppfordres til å melde seg.

Det må kjøpes inn dobbelt vaffeljern og mixmaster. Vi ser for oss at man vippser penger til dem som har stått for innkjøpet. Rengjøring foretas av de som er ansvarlig for vaflene (støvsuge) - oppvask.

Når det gjelder bokbytte er også dette lett å gjennomføre, og vi foreslår at det kjøpes inn en stor kasse som kan stå i ganga hvor bøker som ikke byttes kan legges. Da kan man gå dit for å finne seg bøker.

Temakvelder - for eksempel vinsmaking kan gjennomføres uten for mye ekstra arbeid eller tilrettelegging.

Når det gjelder middag en gang i måneden krever dette en del tilpasninger på kjøkkenet. Slik det er nå er oppvaskmaskinen for dårlig. Det vil være nødvendig med en maskin som vasker fortere og som har større kapasitet. Vi ber styret om å be om pris for ny oppvaskmaskin og eventuelt en ombygging av kjøkkenet. Det kan være å gjøre kjøkkenet større ved å ta bort vegg der pianoet står i dag eller slå inn vegg til toalett. En slik ombygging og oppgradering vil komme alle til gode som bruker selskapslokalet.

TV er i dag plassert på en måte som gjør det vanskelig å se ved å sitte i sofa gruppen. Vi foreslår at det innhentes tilbud på å sette opp prosjektor og lerret i stedet for/i tillegg til TV.

Ved alle aktiviteter må det være noen som er ansvarlig for rengjøring. Sameiet bør derfor kjøpe inn støvsuger som kan benyttes.

På årsmøte kan evt en av oss presentere noen av disse ideene, og utfordre beboerne til å være med å ta ansvar for gjennomføringer.

### Vedtak:

Ingen beslutninger tatt, overlatt til styret



## 5. Saker fra styret

Det er søknad fra seksjonseiere som ikke har overbygd terrasse om montering av markise.

Styret foreslår følgende:

**Ved oppsett av markiser skal fargen på metallet være RAL 7016, og duken skal være fargekode 108108.**

**Markisene kan ikke monteres på mursteinskledningen.**

**Montering skal gjøres av profesjonelt firma, slik at man er trygg på festene holder vær og vind. Seksjonseier har vedlikeholdsplikt.**

**Det skal sendes søknad til styret, og arbeidet kan ikke starte/utføres før styret har godkjent søknaden.**

**Sak vedrørende utsmykking av oppgangene i sameiet ( se vedlegg i fra komite)**

**Styret anbefaler å gå for punkt 1) Status quo. Ikke gå for utsmykking av fellesarealene ( oppgangene )**

### **Vedtak:**

Pkt 1 vedtatt

Utsmykning nedstemt

## 6. Styrehonorar

Valgkomiteens forslag: Ramme for styregodtgjørelse kr.200.000,-

### **Vedtak:**

Enstemmig vedtatt

## 7. Valg

### **7.1 Valg av styreleder**

Ole Nygaard, Blokk B, foreslås gjenvalgt som styreleder for 2 år

### **Vedtak:**

Ole Nygaard er valgt som styreleder for 2 år.

### **7.2 Valg av styremedlemmer**

Styremedlem : Gunn Marit Eriksen, Blokk A(velges for 2 år) gjenvalg

Styremedlem : Ole Gundersen , Blokk C (ikke på valg)

Styremedlem : Øyvind Østensen , Blokk B( ikke på valg)

### **Vedtak:**

Følgende styremedlemmer er valgt:

Styremedlem : Gunn Marit Eriksen, Blokk A, gjenvalgt for 2 år.

Styremedlem : Ole Gundersen, Blokk C , har 1 år igjen av perioden.

Styremedlem : Øyvind Østensen, Blokk B , har 1 år igjen av perioden.



# Sameiet Tangen Ytterst

## VEDTEKTER FOR SAMEIET TANGEN YTTERST

Vedtatt i årsmøte  
den.....22.2.2023.....  
i medhold av lov om eierseksjoner 16.  
juni 2017 nr. 65  
Endret sist 26.3.2021

### 1. Innledning

Sameiets navn er Sameiet Tangen Ytterst, og har gårdsnummer 150 og bruksnummer 1823 i Kristiansand kommune. Sameiet består av 85 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 21. oktober 2015.

### 2.

## DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

### 2.1

#### Bebyggelsen og tomten

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

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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



## Sameiet Tangen Ytterst

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

### **2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

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

### **2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

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

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

En seksjonseier kan etter samtykke fra styret koble seg til felles kabel for lading av Elbil med en smart lader. Laderen må tilfredsstillende krav fra leverandør av felles elkabel. Billaderne knyttes til system fra Techem for automatisk avlesning av strømforbruk på ladeenheten. All installasjon skal foretas av firma som Sameiets styre til enhver tid har avtale med – og det skal fremlegges samsvarserklæring. Kostnader til etablering av smart lader, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Dersom man må bytte parkeringsplass (for eksempel ved at man har fått en HC plass og at denne nå må overlates til beboer med HC bevis), må beboer med HC bevis betale for eventuelt smartlader som befinner seg på plassen med mindre den kan flyttes til ny plass.



## Sameiet Tangen Ytterst

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

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

Biloppstillingsplassen skal kun brukes til parkering av bil/motorkjøretøy innenfor oppmerking av den enkeltes plass.

Det tillates bare utleie eller salg av parkeringsplasser til seksjonseiere.

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

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

Seksjonseierne fastsetter bestemmelser om bruken av næringsseksjonen.

- 2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne** En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Et slikt dokumentert behov vil være et gyldig parkeringskort for forflytningshemmet. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. HC plassene er nummerert fra HC1 – HC9. HC plass koster 25000 kr mer enn vanlig plass. Byttekjøp skjer til forholdsvis pris for HC plass og pris for normal parkeringsplass.. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Beboer med inngang A1, A2 eller A3 skal fortrinnsvis tildeles HC9, beboer med inngang B2 skal fortrinnsvis tildeles HC1 eller HC2, inngang B1 tildeles fortrinnsvis HC3, HC4, HC5 eller HC6, beboer med inngang C3 tildeles fortrinnsvis HC8, og beboer med inngang C2 tildeles fortrinnsvis HC7. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen eller når kommunalt parkeringskort for forflytningshemmet utløper. Mellomlegget på 25000 kroner betales også tilbake.



## Sameiet Tangen Ytterst

Styret fører kontroll for plasser hvor det er byttekjøp. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten.

Oversikt HC plasser:

Parkplass 93 = HCplass #1

Parkplass 96 = HCplass #2

Parkplass 99 = HCplass #3

Parkplass 100 = HCplass #4

Parkplass 101 = HCplass #5

Parkplass 102 = HCplass #6

Parkplass 49 = HCplass #7

Parkplass 46 = HCplass #8

Parkplass 15 = HCplass #9

### 2.6. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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



## Sameiet Tangen Ytterst

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

### 2.7 KAMERAOVERVÅKING

Kameraovervåking i garasje og bodarealer er tillat. Varselskilter om overvåkingen skal være montert i henhold til gjeldende regelverk. Tiltaket kan kun iverksettes av styret. Kamera er retta mot trafikkåre som nedkjørsel garasje og sykkelboder eventuelt bodarealer. Bilder blir lagra i syv dager (i tråd med Datatilsynets anbefaling) Rommet hvor bilder er lagra er avlåst, og selve utstyret er plassert i låst skap (i tråd med Datatilsynets anbefaling) Et fåtall personer vil ha tilgang til bilder, p.t. to personer i styret. Utlevering av bildemateriale vil være avgrensa til hendelser hvor det er alvorlige hendelser (i tråd med Datatilsynets anbefaling)

### 3. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del.



## Sameiet Tangen Ytterst

### 4. VEDLIKEHOLD

#### 4.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplicht omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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



## Sameiet Tangen Ytterst

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

### **4.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 4.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting av vinduer og ytterdører til boligen.

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

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

### **4.3. Bygningsmessige arbeider**

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.





## Sameiet Tangen Ytterst

Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

#### **4.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 4.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

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

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

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

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 4.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

#### **4.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 4.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.



## Sameiet Tangen Ytterst

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

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

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

### 4.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansaret etter 4.1 og 4.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter 4.1 eller 4.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

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

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

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



## Sameiet Tangen Ytterst

### 4.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 4.1 og 4.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 4.1 eller 4.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

## 5. MISLIGHOLD

### 5.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangssalg § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

### 5.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalg § 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.



## Sameiet Tangen Ytterst

### 6. ÅRSMØTET

#### 6.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

#### 6.2. Ordinært årsmøte

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

#### 6.3. Ekstraordinært årsmøte

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

#### 6.4. Innkalling til årsmøte

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

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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



## Sameiet Tangen Ytterst

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

### 6.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

- a) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

### 6.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 6.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 6.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### 6.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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



## Sameiet Tangen Ytterst

### 6.8. Ledelse av årsmøtet

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

### 6.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

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

### 6.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for



## Sameiet Tangen Ytterst

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

### 6.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### 6.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### 6.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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



## Sameiet Tangen Ytterst

### 7. STYRET

#### 7.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og tre styremedlemmer.

#### 7.2. Valg av styret, valgkomite, tjenestetid og vederlag

Det velges en valgkomite ved hvert årsmøte som legger fram forslag til styremedlemmer på neste årsmøte. I tillegg skal valgkomiteen legge frem forslag til ramme for styregodtgjørelse. Valgkomiteen består av 3 medlemmer som velges for ett år av gangen, og det er valgkomiteen som foreslår medlemmer til valg.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet velger også to varamedlemmer til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

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

#### 7.3. Styremøter

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede skal nestlederen være møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre referat fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne referatet. Referatet skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok,





## Sameiet Tangen Ytterst

hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå referatet.

### **7.4. Styrets oppgaver**

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

### **7.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

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

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

### **7.6. Inhabilitet**

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

### **7.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

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

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at



## Sameiet Tangen Ytterst

tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

### **8. FORRETNINGSFØRER**

#### **8.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Sameiet skal ha en forretningsfører. Det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører, gi instruksjer, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

#### **8.2. Inhabilitet**

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

### **9. REGNSKAP OG REVISJON**

#### **9.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Regnskapet for det forrige kalenderåret legges fram av styret på det ordinære årsmøtet.

#### **9.2. Plikt til å ha revisor**

Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor.

### **10. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

### **11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

# BOREGLER FOR SAMEIET TANGEN YTTERST

(Vedtatt i sameiermøte 19.05. 2015 )

## Sameiet og eiendommen

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

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

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

## Aktiviteter og støynivå

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

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

## Renovasjon og søppel

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

### Merknad:

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

## Parkering

Parkering av biler skal skje innenfor det planlagte system. En plass pr boenhet er utgangspunktet. Det må bare parkeres på oppmerkede plasser. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare. Det avsettes plass til gjester.

Styret fastsetter hvor motorsykler, sykler, mopeder etc. skal kunne settes. Barnevogner, sykler, ski, dekk mv. må ikke plasseres slik at det er til hinder for vanlig ferdsel.

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

## **Husdyr**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

## **Bruk av veranda.**

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

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

Risting av tøy, matter og lignende fra veranda er ikke tillatt.  
Snøskuffing fra veranda er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret.

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

## **Fellesareal ved heis og korridorer**

Fellesareal ved heis og korridorer skal holdes ryddig og pent. Styret skal fastsette retningslinjer for møblering og dekorering.

## **Synlige gjenstander**

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

## **Bruksoverlating**

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, må styret orienteres.

## **Røyking**

Det er ikke tillatt å røyke i heis, trappoppganger, svalganger, garasjekjeller eller øvrige innvendige fellesarealer.

## **Adgang og låsing**

Ytterdører skal holdes låst. Kun personer som skal besøke en selv skal kunne slippes inn via ringeklokke og åpningssystem.

### **Overholdelse av fastsatte boregler**

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

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

201504763

 Returneres til  
 Kristiansand kommune  
 Oppmålingsvesenet  
 Orgnr. 985713510

**Begjæring<sup>1)</sup> om:**

- 
- Oppdeling i eierseksjoner
- 
- 
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1001	Kristiansand	150	1823		

**2. Hjemmelshaver(e)**

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
963 296 746	Kristiansand Kommune	

**3. Begjæring**

S.-nr.	For-målt <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr.	For-målt <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr.	For-målt <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr.	For-målt <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>
1	B	87		18	B	130		35	B	101		52	B	87	
2	B	87		19	B	86		36	B	80		53	B	89	
3	B	89		20	B	86		37	B	80		54	B	130	
4	N	148		21	B	114		38	B	101		55	B	86	
5	B	86		22	B	202		39	B	101		56	B	86	
6	B	86		23	B	89		40	B	80		57	B	114	
7	B	114		24	B	130		41	B	80		58	B	87	
8	B	87		25	B	87		42	B	101		59	B	87	
9	B	87		26	B	86		43	B	101		60	B	89	
10	B	89		27	B	114		44	B	80		61	B	130	
11	B	130		28	B	124		45	B	80		62	B	86	
12	B	86		29	B	86		46	B	101		63	B	86	
13	B	86		30	B	114		47	B	119		64	B	114	
14	B	114		31	B	232		48	B	80		65	B	87	
15	B	87		32	B	101		49	B	101		66	B	87	
16	B	87		33	B	80		50	B	131		67	B	89	
17	B	89		34	B	101		51	B	87		68	B	130	
												86	B	124	

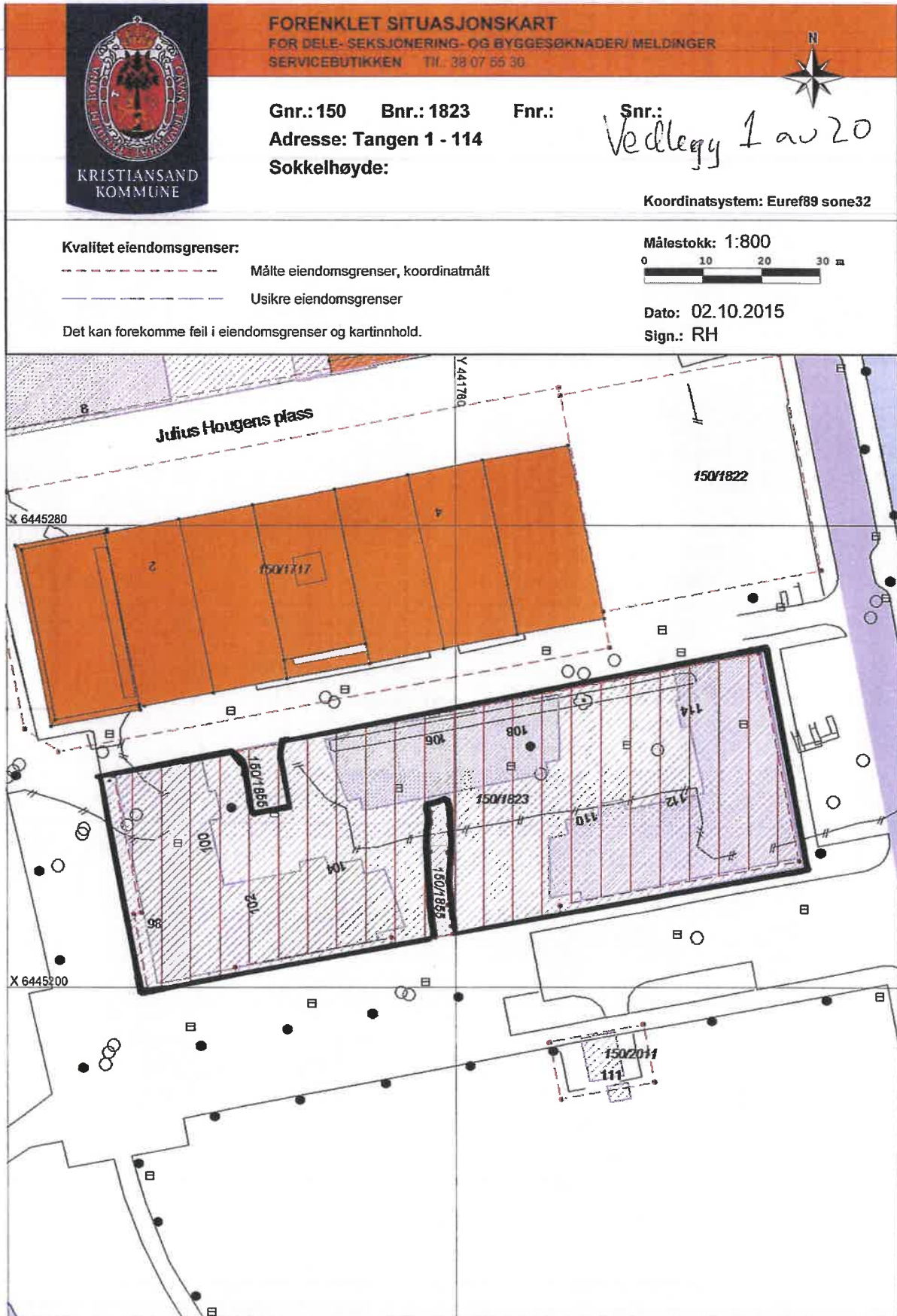
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

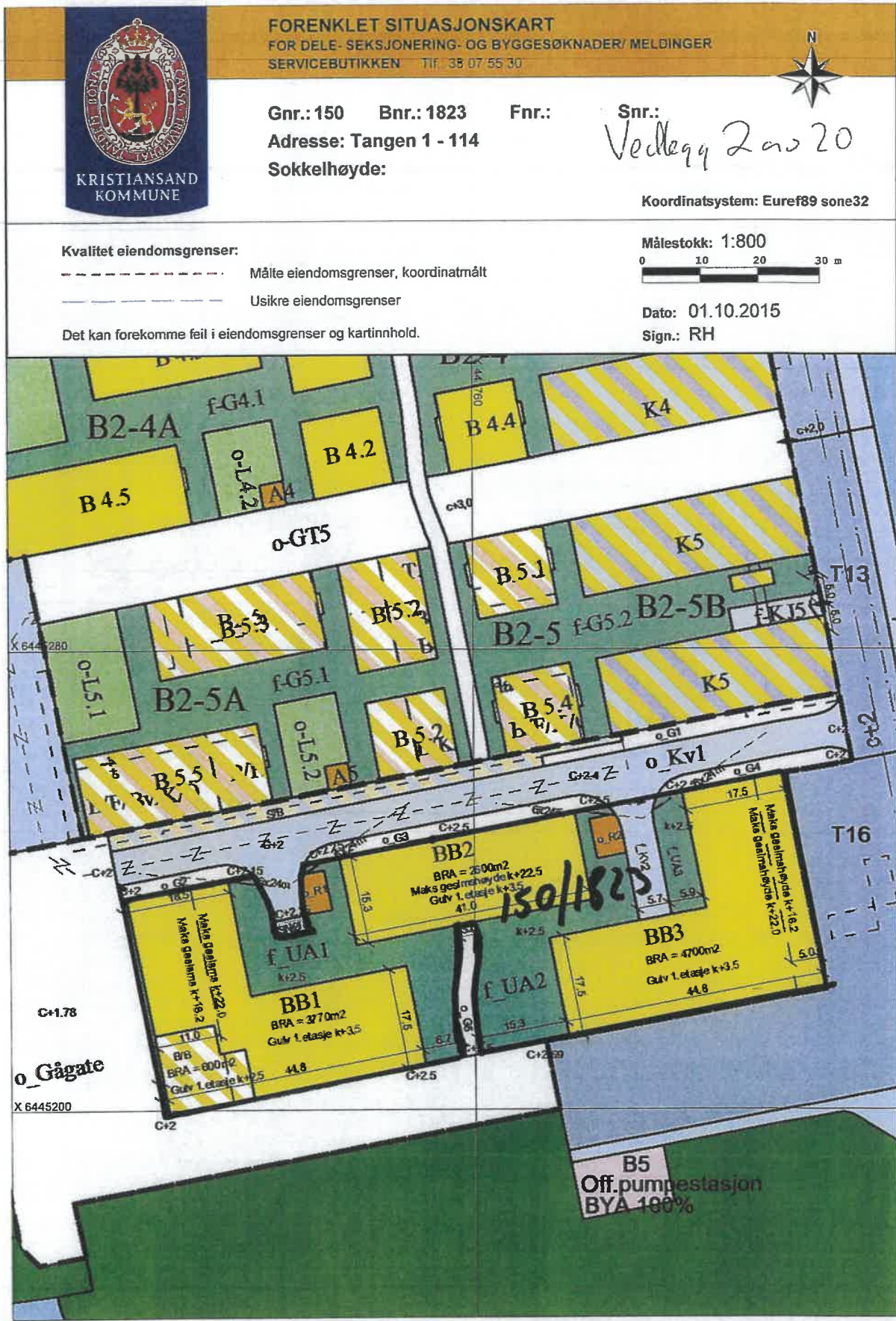
Sum tellere: 8626 = nevner: 8626

**4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>**

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

Dato	Partenes underskrift
24/4-15	 Tormod Nyberg
	 PER ARNE KJOSSTVEDT Roald Aga Pedersen





**FORENKLET SITUASJONSKART**  
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER  
SERVICEBUTIKKEN Tlf. 38 07 55 30



Gnr.: 150 Bnr.: 1823 Fnr.: Snr.:  
Adresse: Tangen 1 - 114  
Sokkelhøyde: *Vedlegg 2 av 20*

Koordinatsystem: Euref89 sone32

**Kvalitet eiendomsgrenser:**  
- - - - - Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt  
- - - - - Usikre eiendomsgrenser  
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:800  
0 10 20 30 m  
Dato: 01.10.2015  
Sign.: RH

B5  
Off.pumpestasjon  
BYA 100%

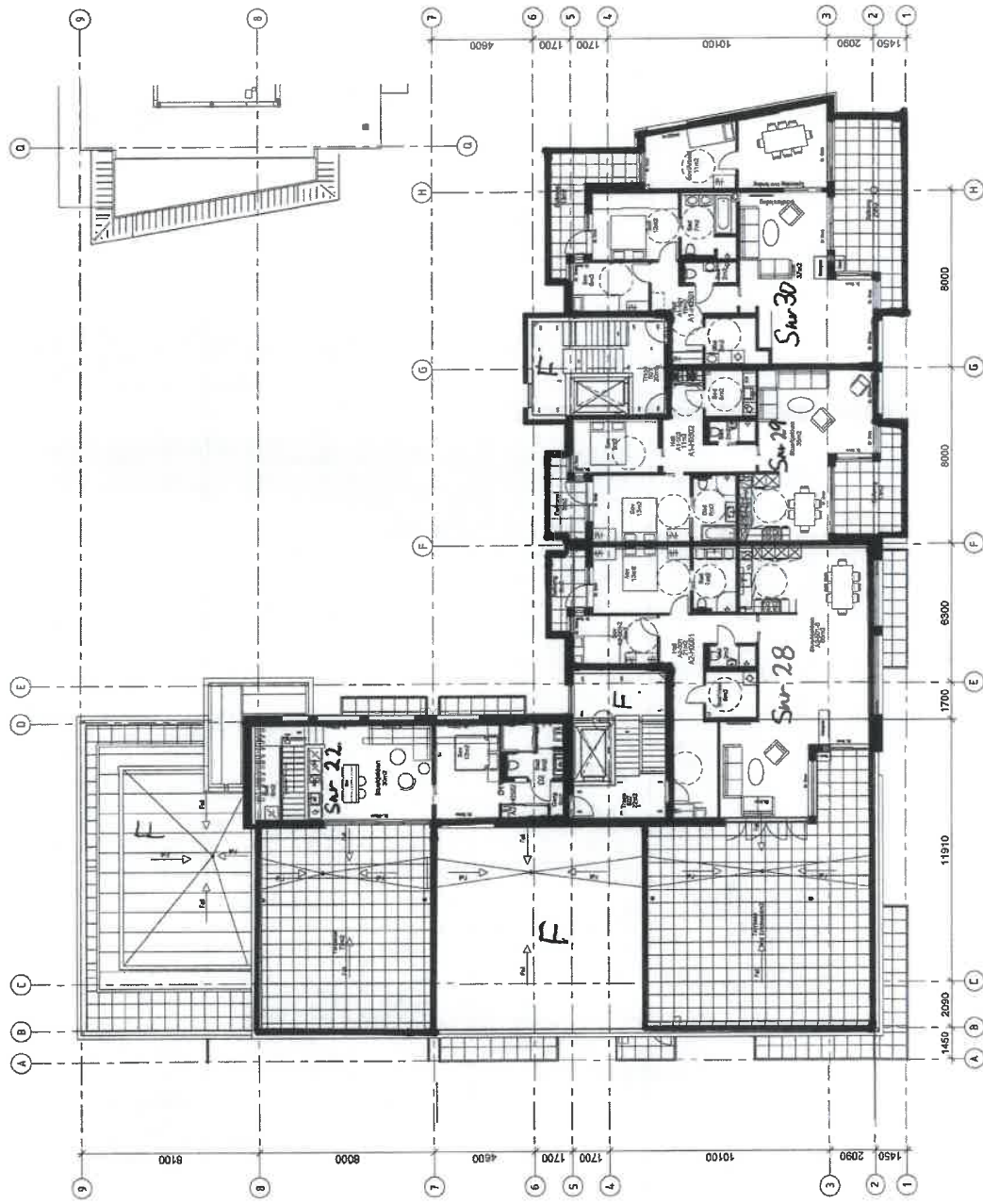


Vedlegg 7 av 20

gnr 150 bnr 1823

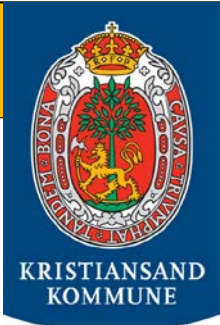
Tangen 100, 102 og 104

5. etasje - blokk A



Revisjons nr.	Beskrivelse	Revisjons dato
	Revisjonsnotat	

BRG og Kruse Smith	
RIB	Tangen Ytterst
RV	Kjøkkenstøttemurarbeid
RIB	15.01.15
RIE	Plan 5. etg blokk A
	3022-5A



# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 150 Bnr.: 1823 Fnr.: Snr.:

Adresse: Tangen 102

Areal i m<sup>2</sup>: 4248,2

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

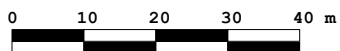
## Kvalitet eiendomsgrenser:

--- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

--- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 13.08.2024

Sign.: Anita Raustøl





# 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 rabbert 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”*

Retts 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

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



Retts 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 eiendomsmeglerkjede.



Eiendom:

Tangen 102, 4608 KRISTIANSAND S

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**PÅL BIRKELAND** | Eiendomsmegler MNEF | **990 99 228**

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