

# Batterigata 14

Bystranda Blå



Prisantydning: **kr 16 900 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglern.no



Sørmegleren v/ Johan R. Elieson har gleden av å ønske velkommen til visning av Batterigata 14!



Fra leiligheten er det en nydelig sjøutsikt og svært gode solforhold. Her er man omringet av sjønære omgivelser.

# Strøken, oppgradert 4-roms frontleilighet med nydelig utsikt over sjø og by. 47,5 kvm takterrasse! 2 parkeringsplasser.

## OMRÅDE

**Bystranda Blå**

## ADRESSE

**Batterigata 14, 4608  
KRISTIANSAND**

## Prisantydning

**kr 16 900 000,-**

Omkostninger: **kr 436 200,-**

Totalpris: **kr 17 336 200,-**

Formuesverdi: **kr 1 370 092,-**

Eiendomskatt: **kr 15 792,-**

Fellesutgifter: **kr 4 894,-**

---

BRA-i: 125 m<sup>2</sup>

BRA-e: 10 m<sup>2</sup>

BRA Total: 135 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2021

Soverom: 3

Rom: 4

Etasje: 5

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 6995.2 m<sup>2</sup>



## Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

**464 73 135**

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

**Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand**

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

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

# BATTERIGATA 14

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 1905, seksjonsnummer 120 i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 125 m<sup>2</sup>

BRA - e: 10 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 135 m<sup>2</sup>

TBA: 47 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 10 m<sup>2</sup> Bod.

5. etasje

BRA-i: 125 m<sup>2</sup> Gang , Bad v/gang, Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad v/soverom, Teknisk-rom.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

47 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

Lovlighet: Byggetegninger - Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

6995.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er flott opparbeidet med beplantning, vannspeil og vegetasjon som er viet særlig oppmerksomhet i utomhusplanen. "Hjerterommet", det sentrale solfylte rommet for de fire nabolagene strekker seg gjennom hele tomta. Grøntarealene er opparbeidet som en felles hage, der beboerne på grunnplan vil få trivelige uteplasser i tilknytning til plen og fellesområder. Vannspeil iht. godkjent utomhusplan.

### Beliggenhet

På Bystranda har du alt du trenger i hverdagen like utenfor døra. Kort vei til dagligvare, apotek, frisør og legesenter, og samtidig Scandic Bystranda Hotel og populære Aquarama som nærmeste nabo. Og skal du i butikker i Markens, møte kjente på kafe eller gå på konsert i Kilden om kvelden, er du bare en idyllisk rusletur unna.

**Adkomst**

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

**Bygningssakkyndig**

Takstmann Arild Grundetjern AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Sammendrag selgers egenerklæring**

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

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Jeg vil opplyse om at det nylig er oppdaget noe ujevn gulvvarme på bad inn fra gang. Det vises til rapport fra takstmann. Dette påklages nå til utbygger.

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Ja, Noen drypp i tak i garasjeanlegg. Skaden er under utbedring. Byggherre har ansvar her.

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja, Noen drypp i tak i garasjeanlegg. Skaden er under utbedring. Byggherre har ansvar her.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

**Standard**

Leiligheten har en gjennomgående høy standard og er betydelig oppgradert fra standard leveranse.

Oppgraderinger bl.a. på kjøkken, gulv, belysning, baderom, gasspeis, solskjerming, garderobeskap, ekstra boder og dobbel parkeringsplass.

Med heisadkomst fra kjeller eller inngangsparti kommer man direkte opp til leilighetens etasje. Videre inn i leilighetens gang er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko i garderobeløsning. Tilknyttet gangen er det inngang til øvrige rom i leiligheten.

Leilighetens hovedrom er rommet hvor vi har åpen stue/ kjøkken løsning. Her er det store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Fra rommet er det en nydelig utsikt. Da leiligheten bader i sol er det montert solskjerming/ screens på alle vinduene. I stuen er det god plass til stor sofagruppe med tilhørende møblement samt spisebord i overgangen mot kjøkken. Det er installert gasspeis som sørger for både varme og hygge på kaldere dager. I stuen er det en lekker plassbygd bokhylle.

Kjøkkenet er betydelig oppgradert og er levert fra Strai. Miele hvitevarer. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap samt et praktisk oppbevaringsrom tilknyttet kjøkkenet.

Fra stuen er det utgang til en 47,5 kvm stor terrasse. Her er det svært gode solforhold, god plass til utemøblement og en nydelig utsikt mot festningen, odderøya, bystranda og sjøen.

Leiligheten har tre gode soverom hvor alle har god plass til stor seng med tilhørende møblement. En-stavs eikeparkett og slette, malte vegger. Alle rommene har en meget god takhøyde. Hovedsoverommet har inngang til eget baderom og Rival garderobeskap.

Leiligheten har to baderom. Ett av baderommene er tilknyttet hovedsov. Begge badene er betydelig oppgradert med lekre flisvalg. Her er det bla. elektriske håndkleholdere (tilsammen seks stykker), badekar og aquafresh toaletter m/luftavsug. På baderommet ved gangen er det opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel.

Ved behov for ekstra overnattings plasser har man som del av Bystranda Blå konseptet tilgang til hybler i fellesanlegget, der man også finner betjent resepsjon, stue med peis, eget selskapslokale, etc.

Fra leiligheten har man direkte nedgang med heis eller trapp til parkeringskjelleren, der det medfølger dobbel parkeringsplass og dobbel bod (10 kvm). Både parkeringsplassen og boden er gunstig plassert i fellesareal.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 22.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato 21.08.2024. 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.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes: Ytterdører og vinduer er i god stand, vinduer er aluminiumskledd på yttersiden. Det er etablert lokalfall til gulvsluket på begge bad. Hulltaking ble ikke utført i vegger mot våtrom da det er fremlagt dokumentasjon. STRAI kjøkkeninnredning er i god stand, MIELE induksjon platetopp med integrert ventilator er montert. Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken. Gulvhøyder ble kontrollert i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer, samsvarserklæring og sluttkontroll for utførte el. arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet. Rørøppegget ligger rør i rør, kontrollskap for rørøppegget er montert i teknisk-rom. Innvendig stoppekran er montert over takhimlingen på teknisk-rom. Vannbåren gulvvarme i alle rom utenom bod og stort soverom. FLEXIT boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:  
Ingen avvik.

### **Innbo og løsøre**

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

Skap i kjellerbod kan overtas vederlagstfritt.

Bokhylle i kjellerbod kan overtas vederlagsfritt.

Terrassen: tre blomsterkasser (grå, rektangulære) og en rund (grå sement) kan overtas vederlagsfritt.

Gardiner i stue/oppholdsrom kan overtas vederlagsfritt.

Hylle i bod kan overtas vederlagstfritt.

Kjøøl og frys i bod kan overtas etter avtale.

Gardiner på alle soverom kan overtas etter avtale.

Jeg ønsker å ta med fastmontert hylle på soverom nærmest stue.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøøl og frys i bod kan overtas etter avtale.

### **Parkering**

Det medfølger en dobbel parkeringsplass i kjeller. Gjesteplasser i kjeller.

### **Forsikringselskap**

If Skadeforsikring NUF

**Polisnummer**

SP0003226078

**Diverse**

- Vannbåren gulvvarme.
- Balansert ventilasjon.
- Selveierleilighet uten andel fellesgjeld.
- Heis med direkte adkomst til leilighetens etasje fra både kjeller og 1. etasje.
- Vaktmester og renhold av fellesareal er inkludert i fellesutgiftene.
- Det avholdes dugnad etter styrets beslutning i sameiet.

-Det er avsatt ca. 300 m2 til fellesarealer for hele sameie. Inneholder: resepsjon, selskapslokale, kjøkken, anretning, bibliotek, trimrom og 2 gjestehybler.

-Ved behov for ekstra overnattings plasser har man som del av Bystranda Blå konseptet tilgang til hybler i fellesanlegget, der man også finner betjent resepsjon, stue med peis, eget selskapslokale, etc.

**ENERGI****Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme.

Leilighetene ventileres med balansert ventilasjon som separate anlegg med varmegjenvinning.

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Lys grønn

**ØKONOMI****Eiendomsskatt**

Kr 15 792

**Eiendomsskatt år**

2024

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt faktureres direkte til eier.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 370 092

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 5 206 351

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

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

## **BOENHETEN**

**Eierbrøk**

125/21175

### **Felleskostnader inkluderer**

Driftsutgifter kr. 3.750,- kommunale avgifter, felles forsikring på bygg, forretningsførsel, serviceavtaler og vedlikehold bygg, renhold og vaktmestertjenester, lys og varme i fellesareal, styre- og revisjonshonorar, Telia kr. 319,-, drift av fellesrom kr. 675,-, parkeringsplass nr. 53 XL plass kr. 150,-.

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 894

### **Andel fellesformue**

Kr 16 718

### **Andel fellesformue dato**

09.08.2024

## **SAMEIET**

### **Sameienavn**

Sameiet Bystranda Blå

### **Organisasjonsnummer**

926363085

### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjennelse**

Styregodkjennelse av ny eier kreves ikke.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

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



## **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:

4204/150/1905/120:

17.08.1868 - Dokumentnr: 900045 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1905

Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1892 - Dokumentnr: 900098 - Bestemmelse om fiskerett

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1905

Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1893 - Dokumentnr: 906710 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra gnr:150 bnr:1287

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1905

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2020 - Dokumentnr: 2316696 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om mindre reguleringer i tomtegrense

Bestemmelse om skjærings- og fyllskråninger med plass til fender

Gjelder også ved utvidelse av vei

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1905

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2020 - Dokumentnr: 2316696 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om overvann

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1905

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2020 - Dokumentnr: 2316696 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om gatelys

Bestemmelse om gassledning

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1905

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2020 - Dokumentnr: 2316696 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1905

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2020 - Dokumentnr: 2316696 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om mur

Bestemmelse om antenner/parabolantenner

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1905

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2020 - Dokumentnr: 2316696 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1905

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2020 - Dokumentnr: 2316696 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1905

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2020 - Dokumentnr: 3490631 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 120

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 125/21161

06.12.2021 - Dokumentnr: 1530683 - Reseksjonering

Snr: 120

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 125/21175

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Annet

Fjerning av seksjon

Seksjon opprettet fra fellesareal

Deling av seksjon

Endring av tilleggsdel

Endring av fellesareal

Endring av sameiebrøk

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

07.04.2022.

### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig og tilhører reguleringsplan nr. 1473, reguleringsbestemmelser for Tangen - delfelt B2-4 og B2-5. Detaljregulering, datert: 03.04.18. 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**

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.

## **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 brukslitasje 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 16 900 000

### **Totalpris**

Kr 17 336 200

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 422 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 436 200,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivingen. 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](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 1,00 % 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 208 140,00,- inkl. mva.

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

### **Selger**

Ellen Siri Einstabland

### **Oppdragsanvarlig**

Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

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

Tlf: 464 73 135

### **Ansvarlig megler**

Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

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

---

Tlf: 464 73 135

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

**Salgsoppgavedato**

04.09.2024

---



Det spesielle med leiligheten er de utvalgte materialvalgene, god takhøyde og store vindusflater mot den nydelige utsikten. Solrik, usjenert terrasse på hele 74,5 kvm.



Stemningsbilde





 Boligfotograf.net



**SØRMEGLEREN**

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.  
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.





Leiligheten har en gjennomgående høy standard og er betydelig oppgradert fra standard leveranse.



De store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp



Da leiligheten bader i sol er det montert solskjerming/ screens på alle vinduene



I stuen er det god plass til stor sofagruppe med tilhørende møblement samt spisebord i overgangen mot kjøkken.



Det er installert gasspeis som sørger for både varme og hygge på kaldere dager.



Kjøkkenet er betydelig oppgradert og er levert fra Strai. Miele hvitevarer. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap samt et praktisk oppbevaringsrom tilknyttet kjøkkenet.





I stuen er det en lekker plassbygd bokhylle- fra Bico.



Leiligheten har tre gode soverom hvor alle har god plass til stor seng med tilhørende møblement



Hovedsoverommet har inngang til eget badrom og Rival garderobeskap.





Begge badene er betydelig oppgradert med lekre flisvalg. Her er det bla. elektriske håndkleholdere (tilsammen seks stykker), badekar og aquafresh toaletter m/ luftavsug



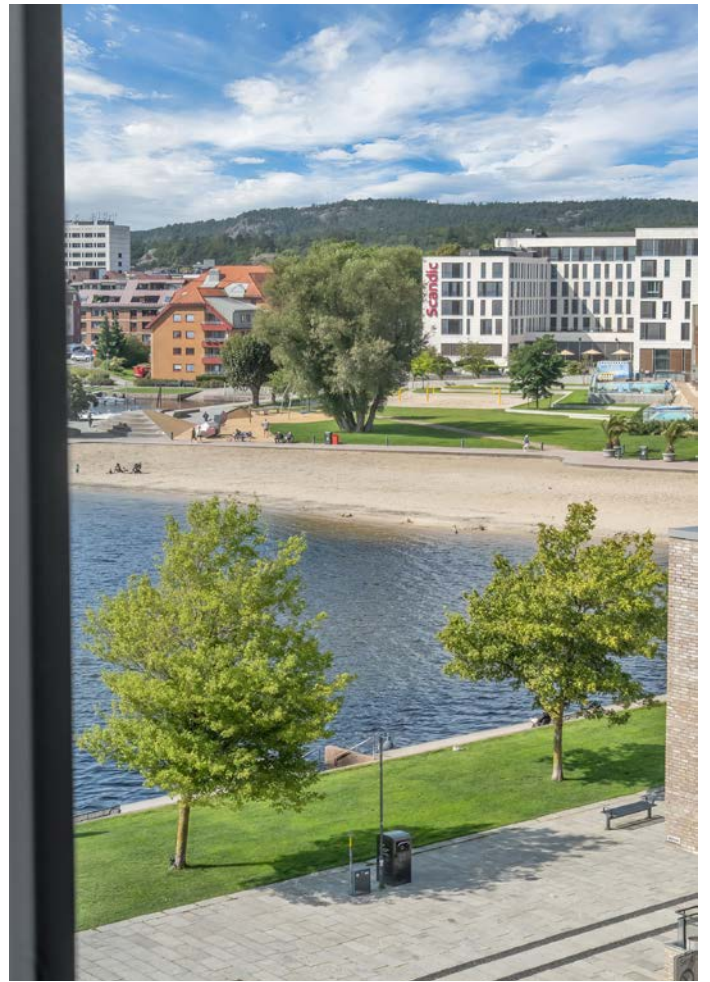


Soverom II.



Soverom III. Gjennomgående er det en-stavs eikeparkett og slette, malte vegger





På baderommet ved gangen er det opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



Med heisadkomst fra kjeller eller inngangsparti kommer man direkte opp til leilighetens etasje. Videre inn i leilighetens gang er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko i garderobeløsning.



Rival garderobeskap i gang.



Fra leiligheten har man direkte nedgang med heis eller trapp til parkeringskjelleren, der det medfølger to parkeringsplasser og dobbel bod (10 kvm). Både parkeringsplassene og boden er gunstig plassert i fellesareal.



Ved behov for ekstra overnattings plasser har man som del av Bystranda Blå konseptet tilgang til hybler i fellesanlegget, der man også finner betjent resepsjon, stue med peis, eget selskapslokale, etc.





# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

**Skap i kjellerbod kan overtas vederlagstfritt.**

**Bokhylle i kjellerbod kan overtas vederlagsfritt.**

**Terrassen: tre blomsterkasser (grå, rektangulære) og en rund (grå sement) kan overtas vederlagsfritt.**

**Gardiner i stue/oppholdsrom kan overtas vederlagsfritt.**

**Hylle i bod kan overtas vederlagstfritt.**

**Kjøøl og frys i bod kan overtas etter avtale.**

**Gardiner på alle soverom kan overtas etter avtale.**

**Jeg ønsker å ta med fastmontert hylle på soverom nærmest stue.**

Kristiansand 10.8.2024

Sted/dato

**SØRMEGLEREN**  
**Johan Røgge Eltesen**  
Eiendomsmegler

Selgers signatur

# Tilstandsrapport

📍 Batterigata 14, 4608 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 150, bnr. 1905, snr. 120

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m<sup>2</sup> BRA-i: 125 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.08.2024

Rapportdato: 22.08.2024

Oppdragsnr.: 18128-1891

Referansenummer: QJ1951

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN Δ/S



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

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

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

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

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



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

Ytterdører og vinduer er i god stand, vinduer er aluminiums-kledd på yttersiden. Det er etablert lokalfall til gulvsluket på begge bad. Hulltaking ble ikke utført i vegger mot våtrom da det er fremlagt dokumentasjon. STRAI kjøkkeninnredning er i god stand, MIELE induksjon platetopp med integrert ventilator er montert. Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken. Gulvhøyder ble kontrollert i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer, samsvarserklæring og sluttkontroll for utførte el. arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet. Rørproppet ligger rør i rør, kontrollskap for rørproppet er montert i teknisk-rom. Innvendig stoppekran er montert over takhimlingen på teknisk-rom. Vannbåren gulvvarme i alle rom utenom bod og stort soverom. FLEXIT boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

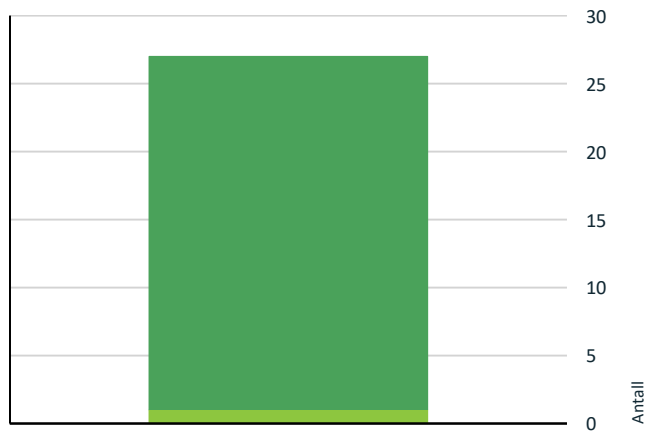
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2021

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

### UTVENDIG

#### **Vinduer**

Vinduer er i god stand og er aluminiums-kledd på yttersiden noe som er en optimal løsning mht. vedlikehold.

#### **Dører**

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

#### **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Balkong er i god stand, rekkverk er iht. krav.

### INNSENDIG

#### **Overflater**

Det er parkettgulv i samtlige rom utenom bad x 2.

#### **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang, avvik i rommet var 7 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 3 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 8 mm.

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

#### **Radon**

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

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD V/GANG

#### **Overflater vegger og himling**

Malt tak og fliser på vegger.

### 5. ETASJE > BAD V/GANG

#### **Overflater Gulv**

Fliser på gulv.

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

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



### 5. ETASJE > BAD V/GANG

#### **Sluk, membran og tettesjikt**

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

### 5. ETASJE > BAD V/GANG

#### **Sanitærutstyr og innredning**

# Tilstandsrapport

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

Baderomsinnredningen er i god stand.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

Det er montert sealingbag ved innebygd sisterne på vegghengt toalett.

Sealingbag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drengsåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom. Det er da ikke behov for dreneringsspalte nede ved gulvet.



## 5. ETASJE > BAD V/GANG

### ! TG 0 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

## 5. ETASJE > BAD V/GANG

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det er fremlagt ferdigattest for boligen. Denne bekrefter at byggverket er oppført i samsvar med krav etter Plan og Bygningslovens § 21-10.

Ferdigattest utstedes når den som er ansvarlig for å sette opp bygningen har bekreftet at alt er levert i samsvar med tillatelsen og forskriftene.

## 5. ETASJE > BAD V/SOVEROM

### ! TG 0 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

## 5. ETASJE > BAD V/SOVEROM

### ! TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

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

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

## 5. ETASJE > BAD V/SOVEROM

### ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

## 5. ETASJE > BAD V/SOVEROM

### ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

Baderomsinnredningen er i god stand.

Det er montert sealingbag ved innebygd sisterne på vegghengt toalett.

Sealingbag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drengsåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom. Det er da ikke behov for dreneringsspalte nede ved gulvet.

## 5. ETASJE > BAD V/SOVEROM

### ! TG 0 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

## 5. ETASJE > BAD V/SOVEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført da det er fremlagt ferdigattest for boligen. Denne bekrefter at byggverket er oppført i samsvar med krav etter Plan og Bygningslovens § 21-10.

Ferdigattest utstedes når den som er ansvarlig for å sette opp bygningen har bekreftet at alt er levert i samsvar med tillatelsen og forskriftene.

## KJØKKEN

### 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 📌 TG 0 Overflater og innredning

Strai kjøkkeninnredning er i god stand.

Induksjon platetopp med integrert ventilator er montert.

Lekkasjevarslere er montert i kjøkkenbenken.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 📌 TG 0 Vannledninger

Rørøppegget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert over takhimlingen i teknisk-rom.



Kontrollskap for rørøppegget.

#### 📌 TG 0 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

#### 📌 TG 0 Ventilasjon



# Tilstandsrapport

FLEXIT boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Anlegget ble ikke kontrollert under befaringen da undertegnede takstmann har ikke denne fagkunnskap.

## Varmtvannstank

Felles varmtvann i blokka.

## Dørtelefon

Dørtelefon er montert.



## Vannbåren varme

Vannbåren varme i alle rom utenom bod og stort soverom iflg. eier.



Røropplegg til vannbåren varme.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

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

### Spørsmål til eier

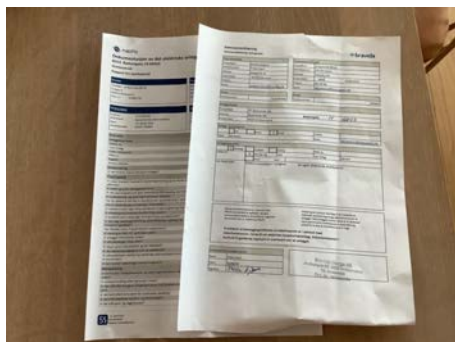
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

### Inntak og sikringsskap

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



# Tilstandsrapport



Dokumentasjon på utførte el-arbeider ved ny leilighet.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslings- og sprinkleranlegg er montert i blokka/leiligheten.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

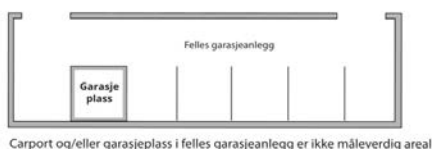
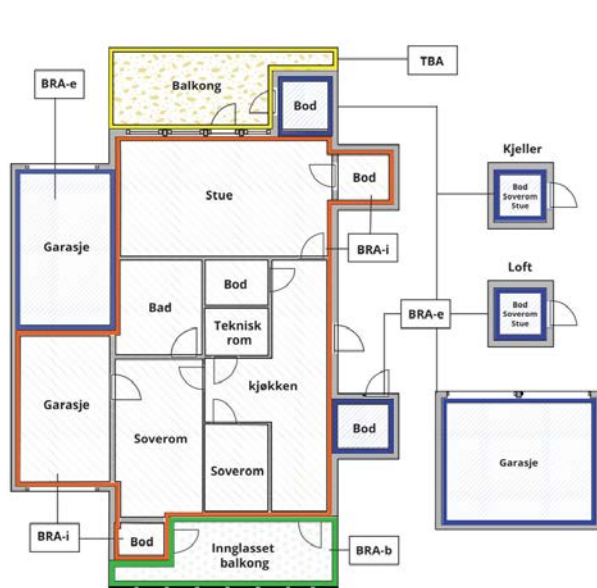
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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 branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	125			125	47
Kjeller		10		10	
<b>SUM</b>	<b>125</b>	<b>10</b>			<b>47</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>135</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Gang , Bad v/gang, Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad v/soverom, Teknisk-rom		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

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

Gang: 16 m<sup>2</sup>  
Bad: 5,6 m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken: 55,5 m<sup>2</sup>  
Soverom: 9 m<sup>2</sup>  
Soverom: 8 m<sup>2</sup>  
Soverom: 17 m<sup>2</sup>  
Bad: 6 m<sup>2</sup>  
Teknisk-rom: 2,5 m<sup>2</sup>

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA):

Balkong: 47,5 m<sup>2</sup>

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e):

Kjellerbod: 10 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ny bolig/leilighet i 2021.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Ellen Siri Einstabland	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1905		120	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Batterigata 14

#### Hjemmelshaver

Einstabland Ellen Siri

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
13 265 000	2021

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.08.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor 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/QJ1951>

## 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

Batterigata 14, 4608 KRISTIANSAND S

10 Aug 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Batterigata 14

Postadresse

Batterigata 14

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

oktober 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Jeg har bodd i boligen siden den ble kjøpt

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 0934484

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Einstabland, Ellen Siri

## Forbehold

---

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Det er ikke oppdaget feil på våtrom.

Jeg vil imidlertid opplyse om at på et svært begrenset område på bad inn fra gang er noe ujevn gulvvarme.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Noen drypp i tak i garasjeanlegg.

Skaden er under utbedring. Byggherre har ansvar her.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Noen drypp i tak i garasjeanlegg.

Skaden er under utbedring. Byggherre har ansvar her.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Elektrisitet

---

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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



## Sopp og skadedyr

---

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

## Planer og godkjenninger

---

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

## Andre opplysninger

---

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### **Boligselgerforsikring**

---

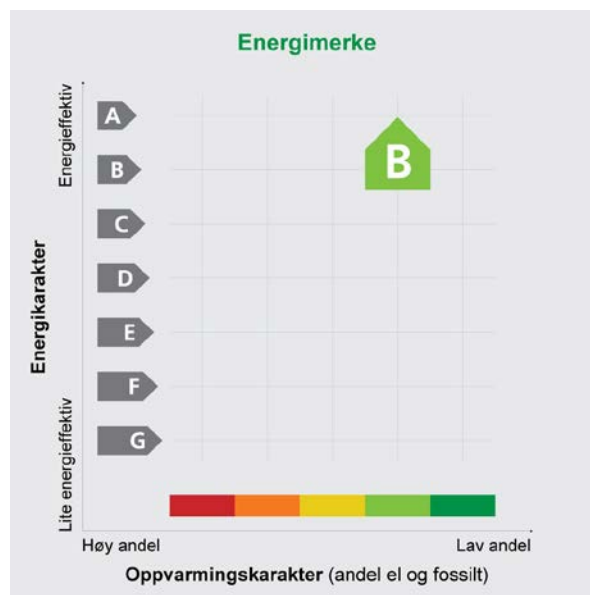
#### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93933006**

Adresse	Batterigata 14
Postnr	4608
Sted	KRISTIANSAND S
Lelighetsnr.	
Gnr.	150
Bnr.	1905
Seksjonsnr.	120
Festenr.	
Bygn. nr.	300747055
Bolignr.	H0503
Merkenr.	A2021-1309566
Dato	08.09.2021



Innmeldt av SWECO Norge AS v/ Håkon Skogheim

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

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

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

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

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



KRISTIANSD  
KOMMUNE

# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 150 Bnr.: 1905 Fnr.: Snr.:  
Adresse: Batterigata 14  
Areal i m<sup>2</sup>: 6995,2  
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

## Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 12.08.2024

Sign.: Anita Raustøl





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Batterigata 14

Målestokk: 1:3000

Dato: 12.08.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





## VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIE BYSTRANDA BLÅ

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

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

Til sammen 248 boligseksjoner med et samlet BRA-S på 21 037,9 m<sup>2</sup>. I tillegg er det opprettet 11 seksjoner for å organisere boder og p-plasser. Totalt 259 seksjoner i sameiet. Disse vedtekter, lov om eierseksjoner samt tabell under som, som viser areal og sameiebrøk pr seksjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE**

### **2.1. Bebyggelsen og tomten**

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

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

#### **Utvidelse punkt 8- særskilte bestemmelser:**

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

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

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

*Sitat slutt.*

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Alle adkomstveier til leilighetsinngangene brøytes for sameiets regning.

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

Det blir utarbeidet system for ladning av el. biler.

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

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

#### **2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

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

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

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

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

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

Generelt etableres følgende typer parkeringsplasser i underetasjen:

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

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

Utbygger vil etablere gjesteparkingsplasser i felles garasjeanlegg i samsvar med detaljreguleringsplanens vedtekter pkt. 1.1.13, sitat: «*Eksisterende gjesteparkering i tilknytning til gatetunet Verven, felt o\_SF1, erstattes av tilsvarende antall gjesteplasser i felles garasjeanlegg.*» sitat slutt

## 2.6. Dyrehold

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

## 3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

seksjonseierens felles forpliktelser.

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

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

#### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS 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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

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

#### 5. VEDLIKEHOLD

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

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.3. Bygningsmessige arbeider**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning**

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

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

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

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

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

#### **5.7. Krav mot tidligere avtalepart**

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

### **6. MISLIGHOLD MV.**

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

### **7. ÅRSMØTET**

#### **7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

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

#### **7.2. Ordinært årsmøte**

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

#### **7.3. Ekstraordinært årsmøte**

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

#### **7.4. Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

#### **7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

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

#### **7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

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

#### **7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

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

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

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

#### **7.8. Ledelse av årsmøtet**

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

### **7.9. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

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

### **7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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



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

#### **7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

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

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

#### **7.14. Protokoll fra årsmøtet**

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

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

### **8. STYRET**

#### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

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

#### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

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

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

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

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

#### **8.3. Styremøter**

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

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

nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

#### **8.4. Styrets oppgaver**

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

#### **8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

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

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

#### **8.6. Inhabilitet**

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

#### **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

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

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

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

#### **8.8 Valgkomite, valg, tjenestetid og oppgaver**

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

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

## 9. FORRETNINGSFØRER

### 9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

### 9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

### 9.3. Inhabilitet

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

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

### 10.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

### 10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

## 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

## 12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR UTBYGGER/SELGER I UTBYGGINGSPERIODEN.

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

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

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

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

## 13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

-----  
**Kristiansand, 15.03.2023**

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

for Bystranda Blå AS, iht firmaattest

.....  
**Nina Norheim**  
Styrets leder

.....  
**Harald Vetrhus**  
Styremedlem

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BYSTRANDA BLÅ

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

### Sameiet og eiendommen

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

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

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

### Aktiviteter og støynivå

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

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

### Dugnad

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

### Renovasjon og søppel

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

### Merknad:

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

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

### **Parkering**

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

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

Utleie av parkeringsplass skjer etter regler i Sameiets vedtekter paragraf 2.3

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

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

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

### **Husdyr**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

### **Bruk av veranda**

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

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

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

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

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

#### **Fellesareal ved heis og korridorer**

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

#### **Skilting av dører og postkasser**

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

#### **Synlige gjenstander**

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

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

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

#### **Bruksoverlating**

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

#### **Røyking**

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

#### **Adgang og låsing**

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

#### **Overholdelse av fastsatte boregler**

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

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

# Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET BYSTRANDA BLÅ

Onsdag 15.03.2023 Kl: 18:00  
Scandic Bystranda Kristiansand

## 1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Ole Fritjof Godtfredsen, tidligere leder av SBBL velges som møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Forslag til vedtak:** Nina Norheim velges som protokollfører.

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

**Forslag til vedtak:** Odd Helge Moen, C.1.6.3 velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det er kun en stemme pr seksjon/fullmakt. Stemmesedler utleveres samtidig med registrering og innlevering av fullmakter.

**Forslag til vedtak:** Forslag til tellekorps:

1. Odd Helge Moen
2. Odd Nordmo

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Forslag til vedtak:** Innkalling til årsmøtet og dagsorden godkjennes.

## 2. Årsmelding

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

## 3. Regnskap 2022 og budsjett 2023

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet 2022 godkjennes. Budsjett 2023 tas til orientering.

## 4. Saker innmeldt fra eierne

Hver sak fra eierne legges inn som undersak. Det kan kobles vedlegg til saker som blir med i innkallingen.



#### 4.1 Manglende drivhus

I prospektet for Bystranda blå er det tegnet inn i alt fire drivhus, men det er kun oppført to. Med tanke på interessen fra beboerne, over 70 medlemmer i drivhusgruppa, er spørsmålet nok en gang når de to siste drivhusene kommer på plass.

**Forslag til vedtak:** De manglende drivhusene, 2 stk, oppføres i løpet av våren 2023.

**Styrets innstilling:** Drivhusene er planlagt oppført ila våren 2023.

#### 4.2 Pergola/vinterstue på takterrasser

Mulig dette punktet sammenfaller med innglassing av terrasser. Men arkitekten tegnet dette på prospektet, og jeg fikk tilbud om dette ved kjøp fra utbygger. Det kan være ønskelig og aktuelt å ettermontere dette.

**Forslag til vedtak:** Ønsker vedtak og føringer for ettermontering av pergola med innglassing på takterrasser. Gjelder mine enheter D1.5.7 og B1.5.1.

**Styrets innstilling:** **Styrets innstilling er at saken flyttes til sak 5.3.**

#### 4.3 Brannstige

Vi ønsker at det utredes mulighet for brannstige ut i fra leilighet B124

**Forslag til vedtak:** Det bør være brannsikring (brannstiger) for samtlige leiligheter i sameiet.

**Styrets innstilling:** **Med bakgrunn i at det foreligger en godkjent brann og evakueringsplan, er styrets innstilling at forslaget avvises.**

#### 4.4 Vask av utvendig verandaglass

Det er vanskelig å holde verandaglassveggene rene utvendig, vi håper på et tilbud på rengjøring for dem som ønsker det.

**Forslag til vedtak:** Saken behandles under pkt. 4.5

**Styrets innstilling:** Det har kommet inn 2 forslag om utvendig vask - fasader/vinduer og utvendig verandavask. Styret har vært i dialog med flere leverandører på utvendig vask. Det har vært vanskelig å finne en god løsning.

Styret vil søke å inngå avtale med leverandør av slike vasketjenester. Den enkelte seksjonseier tegner seg på liste i forkant og bestiller vask etter eget ønske og til egen kost. Styret vil legge til rette for bestilling via Servicesenteret.

**Forslag vedtas.**

#### 4.5 Vask av fasader/vinduer

Det er i dag ikke noe system for vask av vinduer, fasader og balkongglass.

**Forslag til vedtak:** Forslag til vedtak:  
Styret kontakter firmaer med tanke på å inngå en avtale om hjelp for beboerne til vask av vinduer og glass på balkonger m.v. For å gjøre det enkelt, bør det settes av noen dager på våren og høsten, hvor firmaet kan bistå med vask, etter at beboerne selv har gjort avtaler direkte med firmaet, og betaler for dette direkte.

**Styrets innstilling: Forslag til vedtak:**

**Styret vil søke å inngå avtale med leverandør av slike vasketjenester. Den enkelte seksjonseier tegner seg på liste i forkant og bestiller vask etter eget ønske og til egen kost. Styret vil legge til rette for bestilling via Servicesenteret.**

**4.6 Sak til behandling 15/3-23 Treningsrom**

Treningsrommet er flott og inneholder det mest elementære en trenger.

Men det oppleves at det er litt mangelfullt hva gjelder utstyr som vekter. Dagens sett med vekter går fra 0,5Kg til 10kg som oppleves som noe lett.

Det foreslås å enten kjøpe et nytt sett med justerbare manualer eller å utvide dagens vekter med noen litt tyngre.

Fordelen med innkjøp av justerbare manualer er at de er meget plasseffektive og relativt billige (se link under). 2x av disse gjør at en har vekter fra 2,5 kg - til 24 kg på ett og samme utstyr.

Link til eksempel.

[https://www.xxl.no/titan-life-titan-life-adjustable-dumbbell-2-5-24-kg-justerbar-dumbbell-svart/p/1215424\\_1\\_style](https://www.xxl.no/titan-life-titan-life-adjustable-dumbbell-2-5-24-kg-justerbar-dumbbell-svart/p/1215424_1_style)

Det hadde og vært flott med 3x forskjellige størrelser av Kettlebells:

[https://www.xxl.no/xxl-competition-kettlebell-8kg-kettlebell-8-kg-rosa/p/1160081\\_1\\_style](https://www.xxl.no/xxl-competition-kettlebell-8kg-kettlebell-8-kg-rosa/p/1160081_1_style)

Ellers er det et supert treningsrom :)

**Forslag til vedtak:** Ønske om å utvide tilbudet på treningsrommet for å gjøre det komplett.

**Styrets innstilling:** I tillegg til dette er det også kommet et annet forslag fra Trond og Mette Blattmann om å kjøpe 2 styrketreningsmaskiner til treningsrommet.

Styret er positiv til forslagene, men mener at det må gjøres en samlet vurdering av innkjøpet.

**Forslag til vedtak:**

**Innkjøp av ekstra utstyr begrenset oppad til kr. 5000,- inkl. mva.**

Forslagsstillerne inviteres til å enes om innkjøp og orientere styret om innkjøpet.

**4.7 FAKTURERING AV BILLADERE - sammenfallende med neste forslag fra ad hoc gruppen**

I dag blir bruk av billader fakturert med utgangspunkt i målt strømmengde på den enkelte lader og gjennomsnittlig spotpris. Dette gir lite insitamant til å lade mens strømprisen er lav.

**Forslag til vedtak:** Forslag til vedtak  
Årsmøtet ber styret sjekke muligheten for at grunnlaget for fakturering av billader er reelt strømforbruk og aktuell spotpris for den enkelte lader.

**Styrets innstilling:** Faktureringssystemet fungerer ved at Sameiet får faktura fra Entelios pr. måned. Faktura til den enkelte eier av billader er basert på "gjennomsnittlig spotpris pr mnd" inklusive strømstøtte og mva.

El-bil laderne "snakker sammen" og kostnadene fordeles på de enkelte seksjoneiere 2 ganger pr år etter faktisk forbruk - basert på gjennomsnittlig spotpris pr måned.

**Forslag til vedtak: Styret arbeider videre med saken.**

#### **4.8 4. FAKTURERING AV BILLADERE**

I dag blir bruk av billader fakturert med utgangspunkt i målt strømmengde på den enkelte lader og gjennomsnittlig spotpris. Dette gir lite insitament til å lade mens strømprisen er lav.

**Forslag til vedtak:** Forslag til vedtak:  
Årsmøtet ber styret sjekke muligheten for at grunnlaget for fakturering av billader er reelt strømforbruk og aktuell spotpris for den enkelte lader.

**Styrets innstilling:** Faktureringsystemet fungerer ved at Sameiet får faktura fra Entelios pr. måned. Faktura til den enkelte eier av billader er basert på "gjennomsnittlig spotpris pr mnd" inklusive strømstøtte og mva.

El-bil laderne "snakker sammen" og kostnadene fordeles på de enkelte seksjoneiere 2 ganger pr år etter faktisk forbruk - basert på gjennomsnittlig spotpris pr måned.

**Forslag til vedtak: Styret arbeider videre med saken.**

#### **4.9 Søknad om terrasse**

Viser til vedlegg. Søknad om å erstatte plen/gress med terrasse ble vedtatt i fjor på generalforsamlingen, men styret har enda ikke iverksatt vedtaket. Derfor ny søknad

**Forslag til vedtak: Forslag til årsmøtet 2023:**

Årsmøtet opprettholder vedtaket fra i fjor, med et tillegg om at det kun er den utrullede plenen som kan fjernes i de private hagene.

Det nye styret skal behandle alle innkomne søknader etter vedtatt prosess i pkt 4.1 i fjorårets protokoll, innen 2 uker etter årsmøtet.

**Styrets innstilling:** Det vises til styrets redegjørelse ifht søknad om omgjøring av plen til terrasse, se vedlagte saksdokumenter.

Med bakgrunn i mulig garantifraskrivelse fra entreprenør, samt negative uttalelser fra arkitekt/landskapsarkitet, innstiller styret på at forslaget avvises.

Etter informasjon fra Arkitekt, Byggherre og Entreprenør som ble forelagt Styret i møtet 19. januar 2023 fremmer styret enstemmig følgende.

Sameiet kan ikke påta seg det økonomiske ansvar som kan følge av slik etablering og montering.

**Styrets forslag til vedtak:**

**Etablering og montering av treplattinger i egne hager, 1.etg tillates ikke.**

#### **4.10 Trinnlyd og lytthet**

Flere leiligheter har store problemer med trinnlyd og lytthet.

Se vedlegg.

Hilsen Anne Berit Thorsen.

**Forslag til vedtak:** Utbedringer / løsninger fra utbygger.

**Styrets innstilling:** Bystranda Blå er oppført iht Tek-17. Byggherrens kontrakt med Arbeidsfellesskapet Bystranda Blå DA (BRG og Kruse Smith Entreprenør) er basert på Norske Byggeforskrifter og er levert av Arbeidsfellesskapet.

Bystranda Blå er tegnet av en av Norges fremste arkitekter (Arkitektkontoret Brodtkorb/Mer Arkitektur) og kravet som er satt i Norsk Standard er fulgt til "punkt og prikke".

Arbeidsfellesskapet (Entreprenøren) har foretatt et tyve talls målinger (ref Sinus AS/Brekke&Strand Akustikk AS) og alle målinger av støy og vibrasjoner har vært innenfor Norsk Standards krav om støy og vibrasjoner.

Den enkelte eier kan ta kontakt med Sinus eller annet firma som kan foreta måling. Det er normalt at hvis målingene overskrider forskriftene, vil entreprenøren betale for støymåling og utbedringer. Hvis det er innenfor gjeldende regelverk må den enkelte eier betale selv for målingen.

Styret mener det er vanskelig å fremme en klage på forhold som er innenfor gjeldende regelverk.

**Styrets forslag til vedtak: Seksjonseier må selv ta saken opp med utbygger.**

#### **4.11 Måker på taket**

Vi bor i B.1.6.2, og er svært plaget av måker som legger egg på taket rett over terrassen vår. Måkene er aggressive, og det er til tider svært ubehagelig å være på terrassen. Er det mulig å gjøre noe med dette, f.eks fjerne reder før de legger egg, eller andre forslag? Er dette eventuelt en jobb for vaktmester, eller kan jeg få tillatelse til å ordne det selv?

Mvh

Wenche og Rune Johansen

**Forslag til vedtak:** Fjerne reder?

**Styrets innstilling:** Styret har avtalt befarings med Brabo for å fremme tiltak. Antagelig blir det fjerning av reir før det legges egg, samt sette opp sperringer i hjørner.

### **Forslag til vedtak: Styret arbeider videre med saken.**

#### **4.12 Ikke lov å kaste søppel etter klokka 22/23 om kvelden**

Usikker på om det allerede eksisterer en regel om kl. 23, men den blir iallfall ikke fulgt konsekvent.

Uansett - forslag å endre til kl. 22, da man hører søppeldunkene og glass som faller ned veldig godt fra soveromsvindu ut mot søppeldunkene.

Har våknet mange ganger på grunn av dette, og mener det er en enkel sak å planlegge å kaste søpla på andre tider av døgnet.

**Forslag til vedtak:** Regel om å ikke kaste søppel etter 22

**Styrets innstilling:** I sameiets husordensregler står det at det skal være ro i sameiet mellom kl. 23:00 - 07:00. Dette omfatter også kasting av søppel som medfører støy.

Vi henstiller alle til at å ta tilbørlig hensyn ved kasting av glass og flasker.

### **Forslag fra styret: Dagens regel opprettholdes.**

#### **4.13 Vindskjerm på bro til Leilighet C.1.2.3 (H0203) og C.1.2.4 i Blokk C**

Dette gjelder mest sannsynlig broen i alle blokkene. Utfordringen er vinden som fører med seg både snøfokk og regn. Dørene på begge sider av broen må åpnes og lukkes fysisk og det er til tider en kamp om å få åpnet dem på grunn av vinden. De står også stadig åpne da gjester og servicefolk ikke lukker etter seg og det igjen fører med seg kulde og til tider snø og regn inn i ytter-gangene.

Både østavinden og vestavinden er et problem, men østavinden er absolutt verst her i C-blokken. I tillegg er det ingen som måker eller strør på denne broen og vi må ta hånd om det selv. I vinter har det vært både snø, is og veldig glatt. Å komme over broen med barnevogn, rullator, etc er virkelig en utfordring samtidig som man må åpne og lukke begge dørene i sterk vind.

Wenche og Helge Eik

**Forslag til vedtak:** Sette opp en form for vindskjerming mot Otra.

**Styrets innstilling: Vindskjerming:**

Styret mener det ikke er anledning til å sette opp vindskjerming på broen, da dette ansees som fasadeendring. En slik prosess vil også kreve et større prosjekteringsarbeid som vi regner med vil bli kostbart.

#### **Snømåking:**

Styret instruerer Brabo om snømåking og strøing på alle de 4 broene vi har på byggene.

**Forslag til vedtak: Det monteres ikke vindskjerming.**

#### **4.14 KOMMUNIKASJON MELLOM STYRET OG SEKSJONSEIERNE**

Deltakerne på samlingen 19. ga uttrykk for at informasjonsflyten fra styret til seksjonseierne bør forbedres. I denne forbindelse, at seksjonseierne bør få innsyn i saker som er til behandling i styret. Dette gjelder saksliste og protokoll fra styremøtene.

**Forslag til vedtak:** Seksjonseierne skal få tilgang til innkalling til styremøter med saksliste og protokoll fra styremøte.  
Styret får i oppdrag å finne en praktisk ordning for hvordan dokumentene skal formidles til seksjonseierne.

Hver av blokkene A, B, C og D skal ha en egen kontaktperson i styret.

**Styrets innstilling: Forslag til vedtak:**

**Styret vil hvert kvartal gi en skriftlig informasjon om styrets arbeid. Informasjon legges på portalen.**

#### **4.15 SPM KNYTTET TIL VEDTEKTENE – FORSLAG TIL ENDRINGER, pkt a - antall seksjoner 1 person kan eie**

a) Redegjørelse til vedtektene pkt. 2.2

Vedtektene pkt. 2.2 gir en begrensning på antall seksjoner en kan eie i sameiet.

**Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:**  
**Årsmøtet ber styret redegjøre for hvordan det sikres at ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i boligsameiet.**

**Styrets innstilling:** Vi viser til kap. V, §23 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner som begrenser eierskap direkte og indirekte til 2 boligseksjoner. Sørmeegleren har sammen med Byggherren hatt rimelig god kontroll på begrensningen om kun 2 seksjoner pr kjøper (inkl. nærstående og/eller aksjeselskap).

Det gjøres oppmerksom på at dette er vanskelig å ha full kontroll på og det er mange gråsoner.

**Innstilling og forslag fra Styret:**

**Styret tar en gjennomgang av eierlisten 2 ganger pr år for om mulig å finne direkte og/eller indirekte eiere av 2 eller flere leiligheter.**

#### **4.16 SPØRSMÅL KNYTTET TIL VEDTEKTENE – FORSLAG TIL ENDRINGER, pkt b - forståelse av kortvarig utleie**

b) Redegjørelse til vedtektene pkt. 2.3

Gjennom pressen har det kommet frem at det har vært utleie av leiligheter til prostitusjon. Det har også i flere tilfeller vært observert ungdom som kommer bærende på ølposer, der de har spurt andre beboere hvor det er fest. Leiligheter til festlokaler er leid gjennom airbnb.

Vedtektene pkt. 2.3 siste avsnitt har følgende formulering:

«Sameiet Bystranda Blå er regulert til boligformål. Styret skal orienteres om utleieforhold og kan nekte utleie dersom det er saklig grunn. Det vil blant annet være

saklig grunn dersom utleien har karakter av hotellvirksomhet og /eller utleien er av kortere og hyppigere varighet. Sameiet tillater korttidsleie i maks 60 dager eller skille

mellom korttidsleie – og langtidsleie er 30 dager».

**Forslag til vedtak:** Forslag til vedtak:

Årsmøte ber styret klargjøre hvordan formuleringen

"Det vil blant annet være saklig grunn dersom utleien har karakter av hotellvirksomhet og /eller utleien er av kortere og hyppigere varighet"

skal forstås og hvilke sanksjonsmuligheter som er tilgjengelig ved brudd på bestemmelsen.

**Styrets innstilling:** Det henvises til at det har "vært utleie av leiligheter til prostituasjon". 2 Seksjonseiere hadde kjøpt leilighet som "ferieleilighet". Styret hadde ingen kjennskap til dette, men har i etterkant fått informasjon om at seksjonseierne hadde overlatt til et utleiefirma i Sandnes for utleie i vinterhalvåret.

Styret har også fått flere klager på bråk og festing i enkelte leiligheter som er leid ut.

Styret ønsker at beboere som sjeneres av bråk og festing sender skriftlig klage til styret. Seksjonseier vil da få advarsel om at det ved gjentakelser kan føre til at styret kan kreve "tvangssalg" av leiligheten.

**Forslag til vedtak:**

**Vedtektene endres til beskrivelse i loven med de utleiebegrensninger som finnes der.**

**1. Alle seksjonseiere som leier ut sin leilighet pålegges å føre opp navn, mailadresse og telefon på leier i portalen.**

**2. Styret vil anmelde seksjonseiere hvor det oppdages ulovlig virksomhet/ulovlig utleie.**

**3. Styret ønsker skriftlige klager fra beboere som sjeneres av bråk og festing i leiligheter. Styret vil vurdere klager og eventuelt gi advarsel til seksjonseier.**

#### **4.17 2. SPØRSMÅL KNYTTET TIL VEDTEKTENE – FORSLAG TIL ENDRINGER, pkt c- Endring kortvarig utleie**

c) Endring av siste setning i vedtektene pkt. 2.3

Siste setning i pkt. 2.3 har følgende formulering.

«Sameiet tillater korttidsleie i maks 60 dager eller skille mellom korttidsleie – og langtidsleie er 30 dager».

Denne setningen synes å være ufullstendig og formuleringen foreslås endret

**Forslag til vedtak:** Forslag til vedtak

Siste setning i pkt. 2.3 endres til lik formulering i «Lov om eierseksjoner» § 24, siste avsnitt.

Lovens formulering er:  
Sameiet tillater kortidsutleie i maks 60 dager. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

**Styrets innstilling: Det vises til styrets forslag knyttet til pkt 4.16.**

#### **4.18 2. SPØRSMÅL KNYTTET TIL VEDTEKTENE – FORSLAG TIL ENDRINGER, pkt d - endring valgkomite**

d) Endring av andre avsnitt i vedtektene pkt. 7.5

Dagens vedtekter har ingen bestemmelser om valgkomite. Det foreslås at det etableres en valgkomite som skal foreslå styremedlemmer til årsmøtet. Dette medfører at vedtektene pkt. 7.5. andre avsnitt endres.

Dagens formulering er som følger:

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

**Forslag til vedtak:** Forslag til vedtak  
Vedtektene pkt. 7.5 andre avsnitt endres til:  
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

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

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

**Styrets innstilling: Forslag til vedtak: Vedtektene endres tilsvarende.**

#### **4.19 2. SPØRSMÅL KNYTTET TIL VEDTEKTENE – FORSLAG TIL ENDRINGER, pkt e - endring antall styremedlemmer**

e) Endring av vedtektene pkt. 8.1

Vedtektene pkt . 8.1 har følgende formulering:

«Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-7, tre til syv styremedlemmer og en av disse skal være styreformann».  
I dag har styret 7, syv styremedlemmer. Det foreslås at dette antallet opprettholdes.

**Forslag til vedtak:** Forslag til vedtak  
Forslag til ny formulering av pkt. 8.1  
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 7, syv medlemmer og en av disse skal være styreleder.

**Styrets innstilling:** Vedtektene gir en fleksibilitet mht antall styremedlemmer. Det er derfor ikke nødvendig å endre vedtektene for at Årsmøtet kan velge inn 7 personer i styret. Forutsetningen er at forslag om styremedlemmer forelegges valgkomiteen som innstiller på valg av styremedlemmer.

Styret har ingen sterke motforestillinger mot å ha 7 medlemmer, men finner det ikke nødvendig å fastsette i vedtektene at styret skal ha 7 medlemmer.

Styret mener i utgangspunkt at det er nok med 5 medlemmer av styret.



**Styrets forslag til vedtak: Vedtektenes pkt 8.1 opprettholdes.**

#### **4.20 2. SPØRSMÅL KNYTTET TIL VEDTEKTENE – FORSLAG TIL ENDRINGER, pkt f - endring styrevalg/styrehonorar**

f) Endring av vedtektene pkt. 8.2 tre første avsnitt

Dagens formulering av pkt. 8.2. tre første avsnitt er som følger:

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

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

Styremedlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.»

Forutsatt at årsmøtet godkjenner endring av vedtektene slik at antall styremedlemmer blir syv, anses det ikke behov for varamedlemmer. Vedtektenes pkt. 8.2 foreslås endret som følger:

**Forslag til vedtak:** Forslag til vedtak  
Ny formulering av pkt. 8.2 tre første avsnitt foreslås omformulert som følger:  
Årsmøtet skal velge styre med vanlig flertall av de avgitte stemmene.  
Styreleder skal velges særskilt.  
Styremedlemmer velges for to år. For å sikre overlapp kan medlemmer ved behov velges for ett år, slik at det ved senere valg, blir tre medlemmer på valg det ene året og fire det påfølgende år.  
Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

**Styrets innstilling:** Det er Årsmøtet som ved behandling av Årsregnskapet eller særskilt sak fastsetter ramme for styrets honorar.

**Forslag til vedtak: Vedtektenes pkt. 8.2 opprettholdes. Styret står selv for fordelingen av styrehonorar.**

#### **4.21 2. SPØRSMÅL KNYTTET TIL VEDTEKTENE – FORSLAG TIL ENDRINGER, pkt g - publ. styreagenda/protokoll**

g) Endring av vedtektene pkt. 8.3 siste setning

Vedtektene pkt. 8.3 siste setning har følgende formulering:

«Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.»

**Forslag til vedtak:** Forslag til vedtak  
Siste setning i vedtektene pkt. 8.3 erstattes med:  
Innkalling til styremøter med sakliste og protokoll fra styremøter skal gjøres tilgjengelig for seksjonseierne.  
Styret kan gjøre unntak for saker med konfidensielt innhold.  
Unntak må begrunnes.

**Styrets innstilling:** Det vises til forslag og vedtak på pkt 4.14.

#### **4.22 2. SPØRSMÅL KNYTTET TIL VEDTEKTENE – FORSLAG TIL ENDRINGER, pkt h - Valgkomite**

e) Nytt pkt. 8.8 i vedtektene

Dersom forslag til endring av vedtektene pkt. 7.5 får tilslutning, foreslås det at det blir lagt inn et nytt pkt. 8.8 i vedtektene.

**Forslag til vedtak:** Forslag til vedtak  
Det opprettes et nytt pkt. 8.8 i vedtektene med følgende formulering:  
8.8 Valgkomite, valg, tjenestetid og oppgaver  
Sameiet skal ha en valgkomite bestående av tre personer som velges for to år. For å sikre overlapp kan medlemmer ved behov velges for ett år, slik at det ved senere valg blir ett medlem på valg det ene året og to på valg det påfølgende år. Styret skal til årsmøte foreslå medlemmer til valgkomiteen. Valgkomite skal til årsmøte foreslå medlemmer til styret.

**Styrets innstilling:** **Styrets forslag: Forslag vedtas.**

#### **4.23 REDEGJØRELSE OM KONTRAKTER OG AVTALER - oversikt avtaler**

Styret bes om på årsmøtet 2023 å legge frem en komplett oversikt over avtaler / kontrakter knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer inneholdende:

- Navn på kontrakts-/avtalepartnere
- Beskrivelse av leveransen
- Dato for inngåelse og opphør av avtale
- Kontraktsum og oppgjørsform
- Utbetaling siste år knyttet til de respektive avtaler
- Garantiansvar
- Eventuelt andre forhold/avtaler som forplikter sameiet

Videre bes styret om å legge frem en redegjørelse for hvordan inngåtte kontrakter forvaltes. I denne forbindelse hvordan oppfølging av leveranser knyttet til kvalitet/pris er organisert og følges opp, og hvordan oppsigelse/fornyelse av avtaler håndteres.

**Forslag til vedtak:** Mangler forslag til vedtak

**Styrets innstilling:** Styret arbeider sammen med de øvrige borettslag/sameier på Tangen om samordning av serviceavtaler og vedlikeholdsavtaler. Se pkt 11 i Styrets Årsmelding 2022.

**Styrets forslag til vedtak: Styret har fullmakt til å inngå avtaler om den løpende drift av sameiet.**

#### **4.24 OVERTAGELSE AV FELLESAREALER**

Det er registrert varierende kvalitet på finish av innvendige fellesarealer. I flere områder er det behov for utbedringer.

**Forslag til vedtak:** Forslag til vedtak  
Årsmøtet ber styret om en status for overtakelse/godkjenning av fellesarealer.  
I denne forbindelse gi en oversikt over hvilke tiltak som er iverksatt/skal iverksettes for at fellesarealene får en tilfredsstillende kvalitet før overdragelse til sameiet.

**Styrets innstilling:** Alle Fellesarealer for alle 4 HUS er overtatt av Sameiet. Overtakelsesprotokollene er tilgjengelig på forespørsel.

Det har siden overtakelsene løpende vært utført "korrigerende" arbeider ved Morten Bjornes, BRG.

9. Mars bli det foretatt 1 års kontroll for Fellesarealene tilknyttet HUS A og B.

**Fellesarealene er overtatt.**

#### **4.25 Strøm Avregning**

Avregning; Billadere og Fjernvarme til tappevann/gulvvarme avregnes på et gjennomsnitt, det finnes (dvs. jeg finner ikke) ingen dokumentasjon på hvilke avtaler

som er inngått og avregning av strømstøtte. Har spurt om dette, fått svar fra SBBL at det er i orden, men det skal vel dokumenteres for felleskapet og hver enkelt?

**Forslag til vedtak:** Synliggjøre avtalene på siden her i SBBL alternativt faktura spesifikasjon på de enkelte faktura.

**Styrets innstilling:** Fjernvarme til tappevann og gulvvarme avregnes - nå månedlig - basert på gjennomsnittlig spot pris pr måned. Agder Energi varme "tilpasser seg" prisen på elektrisitet minus 1-2 øre. Det er altså ikke avhengig av "produksjonskostnad".

Dette er nærmest et diktat og styret har få muligheter til å påvirke dette alene. Borettslag/sameiene på Tangen arbeider med å ta dette opp og "forhandle" med Agder Energi varm.

**Forslag til vedtak: Styret arbeider videre med saken.**

## 5. Saker fra styret

Hver sak fra styret legges inn som undersak. Det kan kobles vedlegg til saker som blir med i innkallingen.

### 5.1 Kjøp av ladeskinne/infrastruktur til el-bil

Nye regler fra 2021 gir beboere i sameier rett til å kunne få lade bilen. Styret anser det som pålagt via loven at Sameiet må eie og ha kontroll på infrastrukturen knyttet til el-bilanlegget i sameiets parkeringskjeller.

**Styrets innstilling:** Styret foreslår at Sameiet kjøper el-bil ladeskinne av utbyggerne til innkjøpspris. Alle seksjonseiere blir pålagt å ta sin del av kosten av el-bil ladeskinnen etter utregning i vedlagte dokumentasjon. Seksjonseiere som allerede har innbetalt sin del av kosten vil få tilbakebetalt det som er innbetalt for mye.

**Forslag til vedtak:**

**1. Sameiet Bystranda Blå kjøper ladeskinne/infrastruktur til lading av elbiler for kr. 640.000,-. Beløpet dekkes over Sameiets Egenkapital.**

**2. Alle seksjonseiere med parkeringsplass(er) pålegges å betale kr. 8.670,- pr. parkplass innen 31.12.2023.**

**3. Seksjonseiere som har reservert eller kjøpt ladepunkt (ladestasjon) refunderes ca kr. 1.955,- pr. plass innen 31.12.2023**

### 5.2 Etablering/montering av plattinger på gress i egne hager

Styret har mottatt mange søknader om å bytte ut gress med platting i egen hage i 1 etg. Det har blitt foretatt undersøkelser både mot entreprenør og arkitekt/landskapsarkitekt.

Se vedlagte utredelse fra styret under pkt 4.9.

**Forslag til vedtak: Med bakgrunn i uttalelser fra entreprenør og arkitekt/landskapsarkitekt foreslår styret at søknader om endring fra gress til terrasse avslås.**

**Styrets innstilling:** Forslag til vedtak: Det henvises til pkt 4.9.

### **5.3 Innglassing av terrasser/vindskjerming/Pergola**

Det er kommet flere søknader til styret om innglassing av terrasser eller mulighet for å sette opp pergola eller levegg/glassvegg.

Det vises til vedlagte utredelse fra styret.

**Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:**

**1. Innglassing av balkonger/terrasser kan ikke skje utenfor byggets veggliv. Det skal kun brukes klart glass og ikke farget eller frostet glass.**

**2. Søknad om forslag til innglassing fremmes med nødvendig dokumentasjon/godkjenning vedr nødvendig sprinkling og montering av sprinklerhode til styret.**

**3. All innglassing under pkt 1-3 ihht vedlagt dokumentasjon skal skje for seksjonsreiers regning og risiko.**

**4. Eventuelle planer om oppføring/montering av pergola må forelegges arkitekten for detaljtegning. Prosjektering må foretas av kompetent organ (NB: innglassing tillates ikke) før det sendes styret for godkjenning.**

### **5.4 Husordensregler**

Styret har sett behov for ytterligere presiseringer i tidligere vedtatte husordensregler.

Det vises til vedlagte dokumentasjon hvor endringene er beskrevet.

**Styrets innstilling: Forslag til vedtak:**

**Husordensreglerene revideres iht vedlagte forslag.**

### **5.5 Orientering Palmesus 2023**

Det vil bli gitt en muntlig orientering

**Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:**

**Informasjon tas til orientering.**

### **5.6 Sykkelstativer**

Det er et ønske å få orden på sykkelparkering i kjeller.

Se vedlagte sakdokumenter.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å fremforhandle best mulig pris og at prosjektet igangsettes før sommeren 2023 og ferdigstilles innen sommeren 2024.

Tormod: Jeg synes forslaget bør være mer presist, hvor mange sykkelstativer, anslått kost og dekningsmåte ift budsjett 2023 (f.eks dekkes over kto vedlikehold, eller sameiets Egenkapital))

**Styrets innstilling: Forslag vedtas.**

## **6. Styrehonorar 2022**

Styrehonorar for 2022 foreslås det samme som ble vedtatt for 2021.

Styrets formann kr. 75.000,- og øvrige styremedlemmer med kr. 25.000,- hver. Dette tilsvarer et samlet styrehonorar på kr. 225.000,- pr år.

Styrets medlemmer som fortsetter i styret forutsetter at styrehonorar for 2023 blir i størrelsesorden kr. 450.000,- og at honoraret fordeles seg i mellom av styret.

**Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:**

- 1. Sum styrehonorar for 2022 er kr. 225.000,-**
- 2. For 2022 honoreres styrets formann med kr. 75.000,-**
- 3. For 2022 honoreres øvrige styremedlemmer med kr. 25.000,- hver**

## **7. Valg**

Nåværende styret:

Styreleder, Tormod Nyberg - fratrer  
Styremedlem, Jan Olaf Sørensen - på valg  
Styremedlem, Nina Norheim - på valg  
Styremedlem, Odd Nordmo - fratrer  
Styremedlem, Helle Geheb - ikke på valg  
Styremedlem, Roald Reme - fratrer  
Styremedlem, Per Arne Kjøstvedt - fratrer

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**

**Forslag til vedtak: Nina Norheim velges til styreleder for 2 år.**

### **7.2 Valg av styremedlemmer**

**Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer velges:**

**Helle Geheb - hus A. Har ett år igjen av sin periode**

**Jan Olav Sørensen - hus D. Velges for 2 år**

**Trond Blattmann - hus A. Velges for 2 år**

**Harald Vettrhus - hus B. Velges for 1 år (erstatning etter Odd Nordmo).**

**Styrets innstilling: Forslag vedtas.**

### **7.3 Valg av varamedlemmer**

Vedtektene åpner for at det kan velges varamedlemmer til styret. Dette anses ikke for

hensiktsmessig ettersom valgte varamedlemmer da bør delta på styremøtene for å holde seg oppdatert på løpende saker.

**Forslag til vedtak: Varamedlemmer velges ikke.**

#### **7.4 Valg av valgkomite**

**Forslag til vedtak: Følgende velges til valgkomite for 1 år og skal legge frem forslag til styre til Årsmøtet 2024:**

**Odd Nordmo - B**

**Marit Løvland - C**

**Øyvind Karlsen - A**

# Styrets årsmelding for SAMEIET BYSTRANDA BLÅ for 2022

## SAK 2: Styrets årsmelding for Sameiet Bystranda Blå for 2022

Sameiet Bystranda Blå ligger i Kristiansand Kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt seksjonseier har ansvaret for.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og regnskapet 2022 er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir et rettviseende over boligselskapets drift 2022 og boligselskapets stilling pr. 31.12.2022.

Styret 2022 har bestått av:

- Styreleder Tormod Nyberg, Tangen 16
- Styremedlem Jan Olaf Sørensen, Tangen 94 (HUS D)
- Styremedlem Nina Norheim, Batterigt. 1 (HUS C)
- Styremedlem Odd Nordmø, Batterigt. 14 (HUS B)
- Styremedlem Helle Geheb, Verven 3 (HUS A)
- Styremedlem Roald Reme, Tangen 94 (HUS D)
- Styremedlem Per Arne Kjøstvedt, Verven 8

## Styrets arbeid i 2022

Styret har hatt 10 styremøter i 2022. I tillegg har det vært flere bilaterale diskusjoner for å diskutere henvendelser fra beboere og leietakere. Et svært arbeidskrevende år for styrets medlemmer.

### 1. Kontakt og oppfølging overfor Byggherre og Entreprenøren

(Arbeidsfellesskapet BRG/Kruse Smith DA) v/Morten Bjornes, BRG har vært tilgjengelig for å rette opp i mindre skader, reklamasjoner og vedlikehold, 1 års kontroll og oppfølging leilighetene i HUS A og B.

1 års kontroll for Fellesarealene HUS A og B vil bli foretatt februar eller mars 2023.

### 2. Utvidet sikkerhetskontroll og oppfølging overfor Tekniske underentreprenører

Styremedlem Jan Olaf Sørensen er engasjert for å utføre sikkerhetskontroller i alle felleslokalene. Dette innebærer tilnærmet daglige kontroller av dører, låser, garasje, boder og støy og bråk.

Sørensen har gjort en fremragende jobb. Han strekker seg lang ut over det en med rimelighet kan forlange.

### 3. Service senteret

Service senteret ble åpnet i mai 2021. Byggherren har hittil bekostet alt av utstyr og innbo i Servicesenteret. Ved kjøp av leiligheter der det er pliktig å innbetale månedlig beløp på kr. 800,- (kr. 640,- + mva) pr. leilighet.

Det er inngått en avtale mellom Sameiet Bystranda Blå og Bystranda Blå Service senter hvor Serviceområdet skal betjenes fra 1. mai 2021 og har en varighet uten oppsigelsesrett for noen av partene frem til desember 2023.

Sissel og Siri fremstår som usedvanlig hyggelig og hjelpsomme. De får mange henvendelser fra beboere som søker hjelp og støtte i både store og små saker. De hjelper

også styret med å løse saker «der og da» og som ikke trengs å styrebehandles.

De arrangerer middager, sammenkomster, leier ut Servicelokalet og hybler etter behov. Det eneste de ikke kan hjelpe til med er utleie av seksjonseiers leiligheter.

Styret er svært takknemlige for den jobben og service Siri og Sissel gjør og utfører.

#### **4. Montering av «stativ» for lagring/parkering av 6 kajaker i kjelleren**

Det er montert 2 «stativ» for lagring av kajaker: Det ene på veggen til container avfallsanlegget mellom Hus C og D. Det andre på veggen til container avfallsanlegget mellom Hus A og B.

Styret har vedtatt at plassene kan leies for en årlig sum, men dette er per nå ikke gjennomført, men bli gjort i 2023.

#### **5. Vask av garasje og parkeringsplasser**

Styret har vedtatt at garasje og parkeringskjeller skal rengjøres (ved feing og vask) EN gang pr år. Dette skal fortrinnsvis gjøres på våren – primo mai.

Rengjøring og vask av garasjen kan sikkert gjøres oftere enn en gang pr år, men dette er logistisk sett komplisert (alle biler, sykler, mm må ut av garasjen) og nokså kostbar.

#### **6. Drivhus**

Ved overtakelsen av Fellesarealene var det montert 2 drivhus (ved Hus A). Dette ble påpekt ved overtakelsen og det ble bekreftet at ytterligere to drivhus «lå på lager» og ville bli montert senere.

Delovertakelse 2 er gjennomført med Kommunen, og Landskapsentreprenørene vil nå montere ytterligere 2 drivhus våren 2023 (ved Hus D)

Det er betydelig interesse blant beboerne for å delta i «drivhusgrupper» som beboerne selv skal organisere.

Tanken har vært at hvert Hus skal ha tilgang til «sitt drivhus», men det er altså opp til beboerne selv å organisere bruken av drivhusene. Styret har innvilget støtte stort kr. 1.500,- til innkjøp av diverse materiell pr. drivhus.

#### **7. Vask av vinduer og fasader**

Styret har fått mange henvendelser vedr samordning av utvendig vask av vinduer. Det er enkelte vinduer som er vanskelig å gjøre fra egen leilighet. Styret har innhentet tilbud fra eksterne leverandører. Det er per nå ikke funnet en løsning på saken – verken praktisk eller økonomisk. Det er ønsket at en løsning fremmes før våren/primo mai.

#### **8. Hjertestarter**

Hjertestarter ble kjøpt og installert sensommeren 2022 utenfor «trimrommet» i Service senteret.

Denne er type SAM 350P. For å sette seg inn i hvordan denne virker kan dette fås gjennom å gå inn på Rødekorsførstehjelp.no eller You Tube som har flere videoer for demo.

#### **9. Skilting av ringeklokker og postkasser**

Det har vært mye frem og tilbake vedr. skilting av ringeklokker og postkasser.

Hittil har det vært ulike former for «egenproduserte» skilter som igjen skaper et «rotete»



inntrykk.

Enkelte vil ikke ha sitt navn på ringeklokker og seksjonseiere som leier ut sin leilighet følger ikke opp med oppdaterte navn og skilt.

Sameiet har dekket et etableringsgebyr for nettportalen.

For at dette skal få en helhetlig form er det inngått avtale med Xpressprint og skilter kan bestilles via nettportalen <http://bystrandablaa.xpressprint.no/>

Alle skilter må bestilles og betales av seksjonseier.

## **10. Sykkelstativ i garasje**

Styret har under utredning spørsmål om å installere sykkelstativ i garasjen. Det gjelder særlig ved inngangene til Hus C2 og D1 hvor det parkeres flere sykler enn det er prosjektert til.

Styret vil arbeide for at det i 2023 foretas en «opprydding» i sykler som ikke er i bruk.

## **11. Samordning driftsavtaler**

De 5 ulike borettslag - Bystranda Aveny - og sameier - Bystranda Park, Bystranda Terrasse, Tangen Ytterst og Bystranda Blå – arbeider for at det etableres en samordning av driftsavtaler slik at en del av forvaltningen av driftsavtalene kan settes bort til Sørlandet Boligbyggelag eller annet organ/bedrift som har nødvendig økonomisk og teknisk kompetanse.

Det er tenkt at samordnet samordning, anbudsinnhenting og konkurranseutsetting, vil kunne føre til redusert arbeid for de enkelte styrene og potensielt føre til (vesentlig) reduserte driftskostnader/felleskostnader.

## **12. Renhold Fellesarealer**

Fellesarealene (utenom garasjen og gangvei til boder) vaskes ukentlig iht. avtale med Brabo. Det er også inngått avtale om vask/rengjøring av gulvmatter i fellesområdene.

Det er 18 matter plassert og skiftes hver 8 uke. Gangveier i boder blir vasket hvert kvartal.

## **13. Vannspeilet**

Vannspeilet er planlagt å være «åpent» fra mai-oktober. Det har vært og er en utfordring mht. renhet i vannet. Vannet er tilført algedmidler som har gitt en bedring, men det er aktuelt å også tilføre klor i vannet.

Det er flere som lar hunder gå ut i vannet. Det er ikke ønskelig ettersom det ofte er mindre barn som «vasser rundt» i vannspeilet.

Det har også kommet klager på at avrenningen fra vannspeilet gir sjenerende lyd (som svaner som letter) når vindforholdene kommer fra vest og/eller øst. Det arbeides med å finne en permanent løsning som reduserer «lydproblemet».

## **14. Reklamasjoner**

Styreleder og Jan Olaf Sørensen har jobbet med forhold til avdekking og oppfølging:

Elementer rundt dørmiljø og innganger, utvendig belysning, renhold og avfalls-containerne.

Det er iverksatt tiltak rundt sprinkler rom, heisstans, brannalarmer, oversvømmelse fra

grunnvannspumpe og defekte vifter i garasje, samt diverse sikringsbrudd.

### **15. Evakueringsøvelser**

Det har vært utført brannøvelser med evakuering hvor størstedelen av beboerne har vært til stede.

Brannalarm har i tillegg vært utløst utenfor øvelse. Enkelte beboere har ikke vært årvåkne nok når det gjelder røyk fra komfyr («pizza i ovnen» og utløst brannalarm.

Når dette skjer er det tilgang i 1 etg i alle bygg til «stoppknapp» med 5 min utsettelse før brannvesenet automatisk blir kontaktet.

### **16. Utearealene**

Det er inngått service- og vedlikeholdsavtale med Landskapsentreprenørene som skal holde utearealene i god stand. Innenfor reklamasjonstiden er flere busker og trær fjernet og skiftet med nye tilegnede planter.

### **Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2022**

Det er ikke utført noen større vedlikeholdsarbeid eller oppgraderinger ut over mindre justeringer som er foretatt i samarbeid med Entreprenøren.

Det er i hvert inngangsparti satt Skagerak Benk Cutter slik at beboere kan ta av seg fottøy dersom disse har pigger, er svært urene eller har grus/steiner under sko og støvler. Dette for å forhindre at parkett i oppgangene blir ødelagt.

### **Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger**

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver.

Styret oppfatter standarden på Bystranda Blå som meget god. Byggene er oppført i betong/murstein med lite treverk. Garasjen er tett og det er ikke oppstått lekkasjer.

Generelt er det 5 års garanti på utførte arbeider. Eventuelle feil og/eller mangler som oppdages etter 10 år kan vanskelig tilskrives Entreprenøren.

Styret mener at det over tid bør opparbeides et «vedlikeholdsfond» som over tid kan dekke større vedlikeholdsarbeider og/eller oppgraderinger.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.03.2023

## Resultatrapport klient 269 SAMEIET BYSTRANDA BLi

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		8 691 700	4 380 109	8 692 500	9 956 760
Innbetalt kabel TV/Internett		933 976	460 541	905 556	1 040 000
Inntekt garasjer		299 200	125 463	312 000	313 800
Andre leieinntekter		2 250	0	0	0
Oppvarming		1 716 876	1 719 340	1 600 000	2 250 000
Andre driftsinntekter	1	267 786	1 150 502	250 000	250 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 911 788</b>	<b>7 835 955</b>	<b>11 760 056</b>	<b>13 810 560</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar		12 500	0	15 000	13 200
Styrehonorar		175 000	0	140 000	175 000
Forretningsfjernerhonorar		236 438	167 331	234 000	236 000
R <sup>3</sup> dgivningstjenester		0	148 106	30 000	30 000
Vaktmestertjenester		558 476	271 730	420 000	450 000
Lønn	2	45 654	85 725	112 000	112 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	2	31 112	12 087	35 532	40 467
Vedlikehold/serviceavtaler	3	1 366 114	710 470	1 874 648	2 413 093
Kabel-tv/Internett		965 087	456 627	905 556	1 040 000
Forsikring		577 021	269 860	577 020	600 000
Kommunale avgifter		1 900 791	948 289	2 000 000	2 550 000
Strøm		853 576	485 736	950 000	900 000
Oppvarming	4	2 196 897	1 989 497	2 000 000	2 800 000
Andre leiekostnader		3 454	0	0	0
Renhold, fellesareal		0	17 313	40 000	40 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		90 874	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 285	0	0	0
Telefon og porto		691	1 073	6 000	2 500
Andre driftsutgifter	5	2 416 272	903 931	2 422 800	2 410 800
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>11 431 242</b>	<b>6 467 774</b>	<b>11 762 556</b>	<b>13 813 060</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>480 546</b>	<b>1 368 181</b>	<b>-2 500</b>	<b>-2 500</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		3 026	2 251	2 500	2 500
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>3 026</b>	<b>2 251</b>	<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Resultat</b>	6	<b>483 572</b>	<b>1 370 431</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til opptjent egenkapital	7	-483 572	-1 370 431	0	0
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>-483 572</b>	<b>-1 370 431</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanserapport klient 269 SAMEIET BYSTRANDA BLj

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omljpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		414 651	1 442 645
Forskuttering for andelseiere		0	24 750
Andre fordringer		504 603	329 285
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		2 893 879	670 701
Sum omljpsmidler	6	3 813 133	2 467 380
SUM EIENDELER		3 813 133	2 467 380

## Balanserapport klient 269 SAMEIET BYSTRANDA BLj

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 370 431	1 370 431
i rets resultat		483 572	0
Sum egenkapital	7	1 854 003	1 370 431
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		144 051	147 143
Gjeld til forretningsfører		10 505	720
Leverandørgjeld		1 392 336	821 949
Skyldig off. myndigheter		1 512	0
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pt l <sup>3</sup> nn, honorarer og feriepenger		10 725	97 812
Annen kortsiktig gjeld		400 000	29 325
Sum kortsiktig gjeld	6	1 959 130	1 096 949
Sum gjeld		1 959 130	1 096 949
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 813 133</b>	<b>2 467 380</b>

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

\_\_\_\_\_  
Tormod Nyberg  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Odd Nordmo  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Helle Geheb  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Per Arne Kjøstvedt  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Nina Norheim  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Olaf Sjørensen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Roald Reme  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

## Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre Inntekter består av:

Ladestrom til EL kjøretøy kr 267 786

Det er foretatt avregning EL bil ladning pr 30.09.2022 og 31.12.2022

## Note 2 - Personalkostnader

	2022	2021
5000 Lønner	39 942	75 000
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	5 712	10 725
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	30 307	10 575
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	805	1 512
Sum	76 766	97 812

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

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

### Note 3 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	22 574	881
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	33 454	139 691
6603 VEDLIKEHOLD VVS	166 720	12 682
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	139 489	58 652
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	274 275	139 247
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	148 677	18 792
6614 EGENANDEL SKADER	10 000	0
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	8 338	15 927
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	202 713	92 154
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	357 288	181 075
6630 BRØYTING	2 588	51 370
Sum	1 366 114	710 470

### Note 4 - Oppvarming

I årsregnskapet for 2022 er det foretatt avregning av oppvarming pr 30.09.2022 og på følgende hver måned. Oppvarmingskostnad som er fjørt i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning som er foretatt. Forbruk som ikke er avregnet er varmetap, samt oppvarmingskostnad til fellesareal.

### Note 5 - Andre driftsutgifter

	2022	2021
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	2 380 800	875 200
7720 GENERALFORSAMLING	12 625	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	10 184	5 963
7790 ANDRE KOSTNADER	12 663	22 768
Sum	2 416 272	903 931

Konto 6390 er kostnader til Bystranda BPS Servicecenter

### Note 6 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler IB	1 370 431	0
i rets resultat	483 572	1 370 431
B. i rets endringer i disponible midler	483 572	1 370 431
C. Disponible midler UB	1 854 003	1 370 431
Omløpsmidler	3 813 133	2 467 380
- Kortsiktig gjeld	1 959 130	1 096 949
Disponible midler 31.12	1 854 003	1 370 431

Note 7 - Egenkapital

	2022	2021
Annen egenkapital 01.01	1 370 431	0
± rets resultat	483 572	1 370 431
Sum egenkapital 31.12	1 854 003	1 370 431



## Resultat og balanse med noter for SAMEIET BYSTRANDA BLÅ.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For SAMEIET BYSTRANDA BLÅ

Styreleder	Tormod Nyberg (sign.)	01.03.2023
Styremedlem	Per Arne Kjøstvedt (sign.)	27.02.2023
Styremedlem	Jan Olaf Sørensen (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Nina Norheim (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Odd Nordmo (sign.)	28.02.2023
Styremedlem	Helle Geheb (sign.)	27.02.2023
Styremedlem	Roald Reme (sign.)	28.02.2023



Til årsmøtet i Sameiet Bystranda Blå

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bystranda Blå som består av balanserapport per 31. desember 2022, resultatrapport for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 2. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Reidar Henriksen**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Forslag til Årsmøtet

### Vask av fasader/vinduer.

På fjorårest årsmøte ble det snakket om hvordan man skulle få hjelp til å vaske vinduer og balkonger, uten at dette er tatt opp videre.

#### **Forslag til vedtak:**

Styret kontakter firmaer med tanke på å inngå en avtale om hjelp for beboerne til vask av vinduer og glass på balkonger m.v. For å gjøre det enkelt, bør det settes av noen dager på våren og høsten, hvor firmaet kan bistå med vask, etter at beboerne selv har gjort avtaler direkte med firmaet, og betaler for dette direkte.

Mvh

Gunnar Homme

## **Etablering/montering av plattinger i egne hager/1 etg.**

På Sameiets Årsmøte 31.mars 2022 ble det under sak 4.5 behandlet sak om seksjonseiers «ønske om platting terrasse i 1. etg kan utvides»

Årsmøtet vedtok at søknader om etablering/montering av plattinger må gjøres i henhold til følgende prosessrekkefølge:

1. Søker sender forslag til styret.
2. Styret behandler søknader ca. 2 ganger årlig, vår og vinter for å sikre en helhetlig behandling.
3. Styret tar felles befarings på innkomne søknader.
4. Styret innhenter kommentarer fra arkitekt der det er nødvendig. En totalplan skal følges.
5. Etter styrets innstilling legges søknader inn på høring på [sdbl.no/oppslag](http://sdbl.no/oppslag). Protester sendes styret innen fristen.

*Arkitekten kontaktes kun ved behov for generell uttalelse.*

Etter Årsmøtet oversendte en søker et konstruktivt og konkret forslag til prosedyre for behandling av søknader om etablering/montering av plattinger på gress i egne hager/ 1. etg. Styret har ikke tatt stilling til denne, selv om det er et godt forslag til standardisering av søknader om etablering/montering av plattinger i egne hager.

## **Bakgrunn**

På Bystranda Blå er det 41 leiligheter i 1. etasje hvor seksjonseier har egen hage/terrasse som er tilknyttet leiligheten og er en del av seksjonen.

Disse leilighetene fordeler seg på:

HUS A	6 + 5 leiligheter	= 11
HUS B	7 + 4 leiligheter	= 11
HUS C	7 + 5 leiligheter	= 12
HUS D	3 + 4 leiligheter	= 7

Flere av leilighetene har hage/terrasse på «begge sider» av leiligheten. I sum er det ca. 60 hager/terrasser hvor et betydelig antall er i tilknytning til leilighetens inngangsparti. Ca. 50% av de aktuelle hagene/terrassene er har betong og treplatting, mens de øvrige er anlagt med ulike kombinasjoner av treplatting og gress.

## Søknader 2022

Styret har i 2022 mottatt 7-8 søknader om etablering/montering av plattinger og/eller forlengelse av terrassen/skifte planter o.l.

Disse er ikke behandlet ettersom styret har arbeidet med å fremme en sak for Årsmøtet 2023 med sikte å få vedtatt generelle retningslinjer som skal gjelde «alle».

## Lov om eierseksjoner

*«§ 24 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett sier at seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameierforholdet og lov om eierseksjoner. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen»*

Spørsmålet er om seksjonseier fritt kan disponere over sin hage/terrasse ved ensidig å fjerne gress, plante trær, montere treplattinger mv. Med de begrensninger som følger av sameierforholdet er det overveiende sannsynlig at det kan ikke seksjonseier gjøre uten godkjenning fra styret eller årsmøte i sameiet.

Det antas at seksjonseier innenfor rimelighetens grense kan plassere stoler og bord, solsenger, grill og grillutsyr, potteplanter mv. på sin hage/terrasse.

Spørsmål om seksjonseier fritt kan fjerne hekk på sin eiendom, dekke gress/plen (grønt areal) med løse lemmer, og/eller løse treplattinger er sannsynligvis ikke tillat og er **begrenset av sameierforholdet**.

## Generelle vurderinger

Det er alminnelig akseptert at utearealene på Bystranda Blå (Atriet) er frodig og grønt og opparbeidet med høy kvalitet. I tillegg kommer vannspeilet (øst-vest aksene) og den gjennomgående gang og sykkelsti (nord-syd aksene) som skaper en hyggelig ramme mellom de 4 husene. Det er store arealer med beplantning, plener og hekker. I tillegg kommer drivhusene som også skaper en «grønt» inntrykk.

I sameiets styre er det en generell forståelse for at enkelte ønsker å skifte ut gress med treplattning. Det er enkelte ulemper med å ha små gressplener inne i sin hage som krever vedlikehold og stell. I enkelte hager kan det være noe sen gjennomstrømming etter mye nedbør.

Gresset kan også tiltrekke seg insekter og plassering av utemøbler/stoler og bord kan sige eller trykkes ned i vekstlaget/grunnen. Eksisterende plener/grøntareal i de enkelte hagene er av ulik kvalitet – påvirket av vedlikehold, sol og lysforhold.

## Utomhusplanen og arkitektvurderinger

I forbindelse med utbyggingen ble det utarbeidet en utomhusplan hvor hovedlinjene i utearealene ble vedtatt og godkjent av Kristiansand kommune. Det var mange møter – på detaljnivå – med kommunen og Landskapsarkitekten og Arkitektkontoret Brodtkorb (Nå:

MER Arkitektur) før utomhusplanen ble godkjent. En vesentlig endring av utomhusplanen vil ventelig måtte forelegges kommunen for godkjenning.

I et notat fra MER Arkitektur (datert 18.01.23) som ble forelagt styret i møtet 19.01.23 sies det blant annet:

*«Det ble i prosjekteringsfasen diskutert muligheten for utvidelse av plattingene i plan 1, men det ble konkludert med at dette ikke er en god løsning, verken estetisk eller miljømessig».*

*«Et helhetlig uttrykk vil være med på å heve verdien på hvert enkelte bolig i prosjektet. Dersom det tillates at beboere kan endre uteområdene slik de ønsker vil det dukke opp mange ulike løsninger, og helheten og kvaliteten i hele anlegget vil forringes.*

*Arkitekt og Landskapsarkitekt fraråder på det sterkeste at det tillates endringer på godkjent utomhusplan»*

Spørsmålet blir om hvor mye arkitektens synspunkter og uttalelser skal vektlegges i forhold til ønske fra berørte seksjonseiere om å utvide treplattingene og tildekke/fjerne gress i egen hage?

## **Entreprenørarbeider og garantier**

Etter ferdigstillelse av entreprenørarbeidene (des. 2021/jan. 2022) og sameiets overtakelse av fellesarealene er det ikke oppdaget eller påvist noen lekkasjer i garasjen. Garasjen er tett. Over garasjen er det lagt flytende asfalt med tjære/takpapp inn mot de enkelte husene. For enkelthet skyld benevnes dette som "membran» over garasjen.

Ved eventuelle lekkasjer er det svært vanskelig å lokalisere hvor årsaken til lekkasjen ligger, men ofte er membranen punktert eller skadet på annen måte. Skadestedet ligger ofte «langt fra» det sted hvor lekkasjen er oppdaget. Det er en langdryg og kostbar prosess knyttet til lokalisering og utbedring av lekkasjene og de følgeskader som lekkasjen har gitt.

Over membranen er det grus og vekstlag for gress. Per skrivende stund har det ikke vært mulig å finne snitttegninger som viser hvor tykt dette grus og vekst laget er, men det antas å være +/- 20 cm fra membran til overflate.

Byggherren - Bystranda Blå AS - er kjent med søknader om etablering og montering av treplattinger i seksjonseiers hager i 1. etg. Styret i selskapet behandlet saken i møte 26.01.23 og vedtok følgende:

*«Tiltak som sameiet Bystranda Blå gir tillatelse til og som kan føre til skade på membran over garasje frarådes på det sterkeste. Skader som følger av slike tiltak kan uansett ikke på noen måte henføres til byggherren. Slike tiltak utføres fullt ut på sameiets egen regning og risiko.*

*Byggherren kan heller ikke være kontraktspartner med entreprenør, selskap eller person som utfører slike tiltak og arbeider»*

Entreprenøren – Arbeidsfellesskapet BRG/Kruse Smith DA – har et ansvar etter lov normalt garanti overfor Byggherren hva gjelder entreprenørarbeidene.

Spørsmål om opprettholdelse av garantien ble forelagt prosjektleder for Bystranda Blå Ole Lossius som i brev av 17.01.23 som ble forelagt styret i møtet 19.01.23 skriver:

*«Vi forstår det er ønskelig å fjerne plen, og etablere treplattung innenfor det private område, av grenset av hekk.*

*Vi må opplyse om at det ikke er mange cm til tekking.*

*Vi er bekymret for at arbeid med fjerning av gress og jord, samt etablering av fundamenter for nevnte treplattung, fort kan medføre skade på tekking med påfølgende lekkasje ned i parkeringskjeller.*

*Vi vurderer derfor å trekke vår garanti som gjelder tekking og tett tak over parkeringskjeller, dersom det godkjennes å bygge plattung i nevnte område.*

*Vi fraråder på det sterkeste denne endring.»*

### **Styrets vurdering**

Det som i utgangspunktet synes å være en enkel sak viser seg altså å bli mer komplisert enn opprinnelig tenkt. En av styret medlemmer ble anmodet om å lage saksforelegg i saken. Ved styrets foreløpige behandling var det ulike synspunkter og argumenter knyttet til et helhetlig uttrykk (utomhusplanen), estetikk, og kvalitetskrav til en eventuell utførelse av treplattinger mv. Det var både for og mot argumenter og det var sannsynlig at det ville bli fremmet en delt innstilling til Årsmøtet.

Etter informasjonen fra Arkitekt, Byggherre og Entreprenør som ble forelagt Styret i møtet 19. januar 2023 fremmer styret enstemmig følgende

### **Forslag til vedtak:**

- 1. Etablering og montering av treplattinger i egne hager, 1.etg tillates ikke.**
- 2. Sameiet kan ikke påta seg det økonomiske ansvar som kan følge av slik etablering og montering.**

TN 16.02.23



## Forslag til Årsmøtet

### Omgjøring av plen til terrasser.

Til fjorårets årsmøte var det innsendt flere søknader fra beboere i 1.etasje i blokkene i sameiet. Dette ble tatt opp på årsmøtet, og følgende vedtak ble besluttet:

**Pkt 4.1. Forslag til prosess i forbindelse til søknader om fasadeendringer, levegger osv. (Inkl terrasser)**

Vedtak:

Styrets innstilling vedtatt med korrigeringer på prosessrekkefølge.

1. Søker sender forslag til styret.
2. Styret behandler søknader ca 2 ganger årlig, vår og vinter, for å sikre en helhentlig behandling.
3. Styret tar felles befaring på innkomne søknader.
4. Styret innhenter kommentar fra arkitekt der det er nødvendig. En totalplan skal følges.
5. Etter styrets innstilling legges søknader ut på høring på SBBL.no/Oppslag. Protester sendes styret innen frister.

Arkitekt kontaktes kun ved behov for generell uttalelse.

### **Forslag til årsmøtet 2023:**

Årsmøtet opprettholder vedtaket fra i fjor, med et tillegg om at det kun er den utrullede plenen som kan fjernes i de private hagene.

Det nye styret skal behandle alle innkomne søknader etter vedtatt prosess i pkt 4.1 i fjorårets protokoll, innen 2 uker etter årsmøtet.

Gunnar Homme

Leilighet C.2.1.1.

## **Bakgrunnsinformasjon for dette forslaget:**

### **Vedtekter for eierseksjonssameiet Bystranda Blå**

I pkt 1, nest siste avsnitt står det at hver seksjon har privat uteareal på balkong og/eller markterrasse, som en del av seksjonen.

I pkt 8.6 Innhabilitet. Et styremedlem kan ikke delta i behandling eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende økonomisk eller personlig særinteresse i.

Nå er det gått et år, og ingen av søknadene er enda behandlet, på tross av årsmøtets vedtak. I stedet har et mindretall i styret fått gjennomslag for at saken skal behandles på nytt i årets årsmøte. Så vidt jeg har skjønnet består dette mindretallet av to av de tre utbyggerne som sitter i styret, og hvor en er eier av BRG. Mindretallet har også lagt frem nytt materiale.

### **Mail med trussel fra BRG**

Et av to brev som er lagt frem er mail fra prosjektleder i BRG, Ole Lossius, med ansvar for Bystranda Blå, som er adressert til Per Arne Kjøstvedt i styret, hvor han skriver at de har skjønnet at vi er noen som ønsker å erstatte plenen med å utvide plattingen. Det er kun få cm med jord under gresset, og det kan fort skje at hvis vi begynner å fjerne gress/evt jord, vil dette kunne ødelegge tekking og påføre lekkasjer ned i garasjen. Og så kommer trussel om at de  *vurderer* å trekke garantien som gjelder tekking og tett tak. De fraråder på det sterkeste denne endringen.

Da jeg etter å ha sett dette brevet sendte mail til samme prosjektleder for å høre hvordan man kan gjøre det *uten* å gjøre noen skade, for eksempel som flytende terrasse, og om jeg kunne få et tverrsnitt av plenen min ned til garasjetaket, med mål, svarte han «Håper på forståelse at jeg ikke ønsker å involvere meg her. Alt av tegninger er sendt Sameiet.»! Jeg vet at utbyggertrioen i styret etter henvendelse fra meg, har fått anmodning av andre i styret om å fremskaffe disse tegningene, og ber om at det er gjort innen årsmøtet.

Jeg har tidligere snakket med byggmester Anders Kloveland, og snakket med ham igjen nå. Han sier dette kan legges som en flytende terrasse, hvor «gressplenen» fjernes der bjelkelaget skal legges. Vi snakker da om ca 5cm gressstorv som ligger på toppen.

Jeg ber styret om å innhente en uttalelse fra prosjektleder i BRG om det utearealet vi eier i 1.etasje (innenfor hekken) tåler at vi fjerner «gressstorven» og legger flytende terrasse. Og at dette gjøres før årsmøtet.

### **Brev fra leder av MER arkitektur as**

I forbindelse med tidligere innleverte søknader fra meg om endring fra «gressplen» til terrasse, har jeg tidligere lagt ved mail fra følgende: de som er omtalt i brevet som mindretallet har innhentet. Ingenting nytt kommer frem her.

- MER arkitektur as v/daglig leder Maj Jøsok skriver: «Dette er et ønske som vi dessverre ikke kan anbefale, da det vil redusere grøntanlegget vesentlig samtidig som de permeable flatene reduseres. Landskapsplanen har vært gjenstand for grundig behandling i Kristiansand Kommune, og dette må i tilfelle ansees som en søknadspiktig endring. Det er imidlertid Landskapsarkitekten som er ansvarlig for denne delen av tiltaket, - og setter derfor Heidi Borgersen hos Gullik Gulliksen på kopi her. Det er de dere bør be om en uttalelse fra i denne saken.»
- Landskapsarkitekten /Gullik Gulliksen ved daglig leder Heidi borgersen skriver: «Vi anbefaler det ikke da det går utover andel grøntareal i prosjektet. Men vi har forståelse for at dere ønsker å gjøre noe da plenen aldri tørker opp. Et alternativ er kanskje å se om det er mulig å

gjøre noe med dreneringen, kan høres ut som om den ikke fungerer godt nok.

- Kristiansand kommune v/saksbehandler Mary Simonsen skriver: «Viser til din henvendelse, Dersom terrassen ligger på bakkenivå og innenfor formålsgrensen og vist hekk i gjeldende utomhusplan, er ikke dette en søknad etter plan og bygningsloven (PBL)

I brevet fra MER arkitektur as er det videre fremholdt: «Det er i prosjektfasen diskutert muligheten for utvidelse av plattinger i plan 1, men det ble konkludert med at dette ikke er en god løsning, hverken estetisk eller miljømessig.»

- Da vi hadde endringsmøte noen uker før innflytting uttrykte vi ønske om å forlenge plattformen/terrassen langs veggen mellom hekkene (ca 2m lengre enn prosjektert). Det ble akseptert uten diskusjon. Vi har også betalt for arbeid som arkitekt og landskapsarkitekt har gjort på «Utenomhusplanen» etter dette. Denne endringen på vår plen er det BRG som har stått for.
- Da beboerne i A blokka hadde endringsmøte, ble noen beboere i 1.etasje spurt om de ønsket plen, eller om det var greit å legge terrasse. Her er det da lagt terrasse i stedet for plen for alle leilighetene, mot nord.  
Jeg vil be om at styret ber BRG vise til kommunikasjon med landskapsarkitekt og kommune om tillatelse til disse endringene som BRG har gjort hos oss og i 5 leiligheter i A blokka, siden de hevder at det er nødvendig for oss andre å innhente slike tillatelser.
  - Og dette er da gjort på tross av at det har vært diskutert med landskapsarkitektene og kommet til at det ikke er en god løsning. Skal ikke reglene være like for oss alle?
- MER arkitektur as skriver videre: «Flere harde flater i prosjektet er også negativt med tanke på det biologiske mangfoldet. Gress er bra for insekter».
  - Det er jo dette som er noe av problemet vårt. Plenen er fuktig, og resulterer at millioner av småfluer oppholder seg nede i «gresset». Setter vi ut potter for blomster, forsvinner gresset under pottene. Vi vil heller ha terrasse slik at vi kan sette ut potter med blomster, og da vil insektene få noe å kose seg med.
- MER arkitektur as skriver videre: «Arkitekt og landskapsarkitekt fraråder på det sterkeste at det tillates endringer på godkjent utenomhus plan»
  - I vedtektene slås det fast at «plen» er vår private eiendom. Arkitekt firmaet sier dette er Landskapsarkitektfirmaets ansvar. Landskapsarkitektfirmaet sier dette er kommunens ansvar da de har godkjent planen. Kommunen sier dette ikke er søknadspliktig. Da er det Sameiet v/årsmøtet som bestemmer. Og i 2022 ble det vedtatt å kunne bygge terrasser.

Jeg mener det ikke er kommet noe nytt frem som endrer vedtaket fra i fjor. Det er 2 av 7 i styret som har vært mot at vi skal kunne bygge terrasser, til tross for fjorårets vedtak. Begge disse (mindretallet) tilhører uybyggerne av sameiet, og den ene også eier av BRG. I henhold til Vedtektenes pkt 8.6. mener jeg disse ikke i det hele tatt skulle deltatt under behandling av denne saken, og dermed heller ikke kunne komme med det innspillet som her er gjort, da de burde vært ansett inhabile. (innhente uttalelser fra prosjektleder BRG og MER arkitektur as.

# Problemer med trinnlyd og lytthet

En del leiligheter har gitt tilbakemeldinger om store problemer med trinnlyd. Det oppleves veldig slitsomt, stressende og går i tillegg på søvnkvalitet.

Flere har fått utført trinnlydtest, og den viser at lyden skal være innenfor kravene.

De fleste av oss er ikke teknisk inne i hvordan denne testingen fungerer og regnes ut, men syntes utbygger det er tilfredsstillende at hvert trinn ( med etterklang ) fra leiligheten over oppleves så høyt og plagsomt?

**Advokatfirmaet Sylte AS** som er spesialist på eiendomsrett sier følgende i en artikkel.

Sitat : Når man hører tydelig hver gang naboen i etasjen over går på sokkelesten, så kan nok grensen være overskredet.

Det stilles også generelle krav i byggeforskriftene om at bygget må være slik at beboerne sikres mot støy som hindrer hvile og rekreasjon. Dette opplever mange av oss ikke er ivaretatt.

Lytthet mellom leiligheter som ligger vegg i vegg er også et stort problem for en del beboere. Det høres når skaper og skuffer lukkes og åpnes, når det ryddes ut av oppvaskmaskin ol.

**Norsk Forening mot støy** skriver på hjemmesiden deres:

<< Man skal ikke oppfatte vanlig aktivitet fra naboileilighet i normal bruk >>

Lyd fra leiligheter og ut til fellesgang i hver etasje har også dette problemet. Det høres tydelig telefonsamtaler og samtaler mellom personer ut til fellesgangene.

Vi stiller også spørsmål ved at noen er blitt tilbudt å oppgradere med ekstra isolering mot lyd i tak i leiligheten. Dette vet vi er blitt takket ja til og gjort. Det vi ønsker svar på er hvorfor ikke alle som var inne tidlig i prosjektet fikk spørsmål om dette?

Det er byggherren som må svare på disse spørsmålene, og vi håper på en god og konstruktiv dialog.

## **Kjøp av ladeskinne/infrastruktur til lading av el-biler**

### **Nye regler om el-billading i Borettslag og Sameier.**

Stortinget har vedtatt regler om el-bil lading i borettslag og sameier. Reglene trådte i kraft 1. januar 2021 og gir andelseiere og seksjonseiere rett til å lade el-bil og ladbar hybrid hjemme.

Lovendringen gir andelseiere i Borettslag og seksjonseiere i Sameiet rett til å anlegge ladepunkt i tilknytning til parkeringsplass andelseier eller seksjonseier disponerer.

Det vises til Eierseksjonsloven § 25 a. hvor det fremgår at seksjonseier får en rett (krav på eller en individualrett) til å etablere ladepunkt på egen parkeringsplass.

I forarbeidene til endringsloven presiseres det at retten til å sette opp ladepunkt og retten til å kreve at det blir etablert ladepunkt på fellesareal, uansett vil være avgrenset til å gjelde for areal som allerede er satt av til parkeringsareal.

### **Etablering/Montering av ladeskinne/infrastruktur**

Utbyggingen av Bystranda Blå ble i sin tid gjort iht. Tek-17. Det var heller ingen krav om at det måtte etableres og monteres infrastruktur for lading av el-biler.

Byggherren – Bystranda Blå AS – vedtok under utbyggingen at det likevel skulle etableres et «flatkabelsystem» ved alle parkeringsplasser som ville muliggjøre tilknytning til ladestasjoner. Ladestasjoner kan da tilknyttes «flatkabel» med uttaksboks og kommunikasjonskabel mot et styringssystem.

Etablering av ladeskinnen ble vedtatt før oppstart betongarbeidene da det måtte legges mange føringer i betongtak. Dette ble gjort for å redusere store kabelføringsveier i kjelleren. Det måtte også avsettes plass slik at ladeskinnen ikke skulle bli ødeleggende for ventilasjon/sprinkelanlegg.

Det ble således etablert el-bil ladesystem for til sammen 256 parkeringsplasser (inklusive 8 gjesteparkeringsplasser)

### **Selve ladesystemet**

Det ble beregnet et inntak fra daværende Agder Energi på totalt 800 Amp eller ca. 555kW, hvorav ca. 240 kW avsatt for el-bil lading og fellesanlegg for HUS C/D og 240 kW for HUS A/B.

For effekt ble det beregnet:

HUS C/D 123 plasser á 2,8 kW, totalt ca. 240 kW

HUS A/B 133 plasser á 2,8 kW, totalt ca. 240 kW

Samtidighetsfaktor ble satt til 0,7

Det ble beregnet bruk av smarte ladestasjoner med dynamisk laststyring. Ladestasjoner er tilknyttet kontinuerlig laststyringssystem via Ethernet. Det er lagt opp til EVink Connect (fra LBC Cloud) for automatisk avlesing av strømforbruk. Strømforbruk og avlesinger skjer to ganger pr år og overføres for fakturering til Sameiets regnskapsfører Sbb.

Fakturering fra Entelios er basert på gjennomsnittlig spotpris pr. mnd. inklusive strømstøtte og mva og fordeles på de enkeltes forbruk.

**Eksempel:** Faktura fra Entelios i X måned kr. 37.740,- dividert på forbruk samme måned 21.213 Kwh = pris pr Kwh kr. 1.80. Forbruk fra Y seksjonseier 250 Kwh = kostnad kr. 450,- i X måned)

### **Kostnader/finansiering**

Etablering/montering av ladeskinnen ble utført av Bravida for total kostnad som Byggherren har lagt ut ble

**SUM kr. 2.150.000,- (avrundet)**

Tilsvarende kr. 8.400,- (avrundet pr plass (256, inkl. gjestepark plasser)

Tilsvarende kr. 8.670,- (avrundet pr plass (248)

Kr. 10.625,- ble fastsatt for å tilknytte seg ladeskinnen. Dette ble beregnet ut fra ca. 80% pr. reservasjon/ladetilknytning.

Pr 16.08.22 har seksjonseierne **kjøpt for kr. 1.510.000,- (avrundet)**

HUS A 23 ladere + 12 reservasjoner

HUS B 25 ladere + 12 reservasjoner

HUS C 24 ladere + 10 reservasjoner

HUS D 29 ladere + 7 reservasjoner

SUM 101 ladere + 41 reservasjoner = 142 ladere og reservasjoner,

Tilsvarende 57% av alle 248 parkeringsplasser (eks gjestepark)

Restbeløpet som må dekkes er for at kostnaden for etablering/montering av ladeskinnen blir +/- 0 er kr. 640.000,-.

Sameiet Bystranda Blå har fått tilbud fra Bystranda Blå AS om å **kjøpe Ladeskinnen benevnt infrastrukturen for kr. 640.000,-.**

### **Sameiets beregninger**

Det antas at den enkelte seksjonseier kan pålegges å bli belastet kostnadene til ladeboks dersom bruk og disponering av parkeringsplassen er eksklusiv.

Eierseksjonsloven har regler om at enkelte kostnader skal fordeles etter *nytt*en for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk dersom særlige grunner taler for det, jfr. eierseksjonslovens § 29.

Fordeling etter nytte kan skje dersom det dreier seg om en utgift til et tiltak som enkelte seksjonseiere ikke vil ha nytte av. En slik fordeling etter nytte kan derfor være aktuell dersom det er seksjonseiere som ikke har rett til parkering – verken egen plass eller adgang til å parkere i fellesareal/garasjen i Sameiet.

Det er grunn til å tro at Sameiet kan pålegge den enkelte seksjonseier å betale for andel av kostnadene ved kjøp av ladeskinne/infrastruktur: kr. 8.670,- pr parkeringsplass.

Sameiet kan ikke «drive forretningsvirksomhet» og skal ikke kunne tjene på å pålegge 106 seksjonseiere med parkplass som IKKE har reservert eller kjøpt ladepunkt for kr. 10.625,-. Det ville ha ført til at Sameiet ville fått et overskudd på kr. 490.000,-.

Dersom Sameiet kjøper ladeskinnen/infrastrukturen for kr. 640.000,- betyr det at det må Sameiet må videreselge ca. 60 reservasjoner/ladetilknytningspunkter til kr. 10.625,- for å gå i balanse = +/- 0.-

*«Kostnader til innkjøp og montering av selve ladepunktet (ladeskinne) vil være en særkostnad for den enkelte dersom ladepunktet (ladeskinne) etableres i tilknytning til en plass andelseier/seksjonseier har eksklusiv bruksrett til. Tilsvarende vil utgifter til strøm være en særkostnad for den som benytter seg av lademuligheten»*

**Det riktige er da at alle seksjonseiere (med parkeringsplasser) som har en eksklusiv rett til å tilknytte seg ladeskinnene/infrastrukturen må dekke kostnaden ved etablering av ladepunkter(ladeskinnen), dvs Sameiets kjøp av ladeskinnen.**

**Seksjonseiere som disponerer/kjøpt egen parkplass må pålegges å betale kr. 8.670,- til Sameiet for kostnad pr. parkplass.**

**Seksjonseiere som allerede har kjøpt reservasjon eller ladepunkt refunderes kr. 1.955,- pr. parkplass.**

Det kan bli mindre justeringer i ovennevnte prisberegninger ettersom det ventelig er enkelte seksjonseiere som etter 16.08.2022 har reservert ladepunkt eller installert elbil lader. Det vil i så fall bety at betalingsbeløpet vil bli noe mindre og refusjonsbeløpet noe høyere.

Styret legger frem saken for Årsmøtet med enstemmig

### **Forslag til vedtak:**

- 1. Sameiet Bystranda Blå kjøper ladeskinne/infrastruktur til lading av el-biler for kr. 640.000,-. Beløpet dekkes over Sameiets Egenkapital.**
- 2. Alle seksjonseiere med parkeringsplass(er) pålegges å betale kr. 8.670,- pr. parkplass innen 31.12.2023.**

**3. Seksjonseiere som har reservert eller kjøpt ladepunkt (ladestasjon)  
refunderes kr. 1.955,- pr. plass innen 31.12.2023**

TN/15.02.23



## **Innglassing av terrasser, Vindskjerming og montering av Pergola mv**

Vindforholdene på Tangen kan til tider være sjenerende og styret har fått flere henvendelser med spørsmål om tillatelse til å foreta innglassing av terrasser og balkonger.

Generelt sett der det ikke ønskelig med fasade endringer. Arkitekten har lagt ned mye arbeid i å finne gode visuelle uttrykk, fargesetting og harmonisering av fasadene.

Når det er snakk om vindskjerming må en skille mellom 4 ulike løsninger:

1. Balkonger hvor det er tilrettelagt for innglassing innenfor byggets veggliv
2. Balkonger hvor det er «mulig» med innglassing innenfor byggets veggliv
3. Balkonger/Terrasser hvor det kan installeres heve/senke vindskjermer
4. Balkonger hvor det ønskes montert Pergola(er)

**Generelt så kan de IKKE innglasses ut over byggets veggliv og/eller bruke farget/frosted glass.**

### **1. Balkonger hvor det er tilrettelagt for innglassing**

Byggherren/Entreprenøren har i samarbeid med Arkitekten utarbeidet oversikt over de leiligheter/terrasser som kan innglasses:

Det gjelder 2-4 etg i HUS D og HUS B – hjørneleiligheter mot vest/nord – til sammen 12 balkonger

2-4 etg i HUS C og A – hjørneleiligheter vest/nord – til sammen 6 balkonger.

Disse leilighetene har muligheter for innglassing dersom det er montert sprinklerhode på balkong.

### **2. Balkonger hvor det er «mulig» med innglassing**

Ved tilvalgsprosessen var det enkelte som fikk montert/eller lagt til rette for montering av sprinklerhode. Her vil det også være mulig med innglassing, men det må forelegges plan/tegning for innglassing.

På balkonger hvor det ikke er montert eller klargjort for sprinkling, kan dette gjøres på seksjonseiers regning og risiko. Det anbefales å få godkjenning på dette fra Agder Sprinkler AS v/ Inger Johanne Høigilt som kan foreta nødvendige beregninger og anbefalinger vedr sprinklingen.

### **3. Balkonger/Terrasser hvor det kan installeres heve/senke vindskjermer.**

Det finner heve/senke vindskjermer på markedet. Slike anordninger kan monteres dersom høyde i nedsenket tilstand ikke overstiger rekkverkets høyde på balkong/terrasse. Dersom disse overstiger rekkverkets høyde må det innhentes nødvendig beregninger og godkjenning vedr sprinkling fra Agder Sprinkler AS v/ Inger

Johanne Høigilt. Etablering av heve/senke vindskjermer må skje på seksjonseiers egen regning og risiko. Når balkong/terrasse ikke er i bruk skal vindskjermer senkes.

#### **4. Pergola(er) med innglassing**

I tilvalgsprosessen var det gitt muligheter for oppføring av pergola(er) på balkong/terrasser. Det er sannsynligvis «for sent» å oppføre pergola i ettertid. Det vil bli kostbart og komplisert å montere dette i etterkant.

Eventuelle planer om oppføring/montering av pergola(er) må forelegges Arkitekten for detaljtegning. Nødvendig prosjektering må foretas av kompetent organ.

En eventuell innglassing av pergola(er) vil ikke kunne godkjennes.

Styret har drøftet mulighetene for innglassing og legger frem enstemmig følgende

#### **Forslag til vedtak:**

- 1. Innglassing av balkonger/terrasser kan ikke skje utenfor byggets vegg. Det skal kun brukes klart glass og ikke farget eller frostet glass.**
- 2. Søknad om forslag til innglassing fremmes med nødvendig dokumentasjon/godkjenning vedr nødvendig sprinkling og montering av sprinklerhode til styret.**
- 3. All innglassing under pkt 1-3 skal skje for seksjonsreiers regning og risiko.**

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BYSTRANDA BLÅ

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

## Sameiet og eiendommen

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

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

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

## Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer 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.

### ***Forslag til endring:***

*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. Støy kan være sjenerende om den vedvarer over lengre tidsrom, også i perioden før kl. 23.00.*

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

## Dugnad

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

## Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system. Avfallsstasjon er plassert nær innkjøring til parkeringskjeller og brukes i samsvar med de av kommunen fastsatte regler.

### ***Forslag til endring:***

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

### **Merknad:**

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

## Parkering

Parkering av biler skal skje innenfor det planlagte system. En plass per bil er utgangspunktet. Styret fastsetter hvor motorsykler, sykler, moped etc. skal kunne settes.

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

Det avsettes plass til gjester. Disse plassene skal likeledes merkes.

Barnevogner, sykler, ski mv. må plasseres slik at de ikke hindrer vanlig ferdsel.

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

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

### ***Forslag til endring:***

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

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

*Utleie av parkeringsplass skjer etter regler i Sameiets vedtekter paragraf 2.3*

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

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

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

## **Husdyr**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

## **Bruk av veranda.**

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

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

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.

### ***Forslag til endring:***

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

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

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

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

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

## **Fellesareal ved heis og korridorer**

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

### ***Forslag til endring:***

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

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

## **Synlige gjenstander**

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

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

### ***Forslag til endring***

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

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

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

## **Bruksoverlating**

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, må styret orienteres. Korttidsutleie som har karakter av hotellvirksomhet tillates ikke.

### ***Forslag til endring:***

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

## **Røyking**

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

***Forslag til endring:***

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

**Adgang og låsing**

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

***Forslag til endring:***

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

**Overholdelse av fastsatte boregler**

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

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

## Sak til generalforsamling 2023

### Sykelstativer i garasjeanlegg – sameiet Bystranda Blå

Bygg A, B, C og D ble ferdig innflyttet vårfarten 2022. Sameiet består av 247 enheter. Ved innflytning var det ikke montert stativer for sykkelparkering i kjelleren. Garasjeanlegget er ferdig utbygd og areal avsatt til sykkelparkering er tegnet inn på gjeldende tegninger (vedlagt?). Det er prosjektert med tett opp til 500 sykler ved full utnyttelse.

I garasjeanlegget er det 3 rom for sykkelparkering, samt at det er avmerket areal ute i garasjeanlegget for sykkelparkering. I et av rommene er det montert rekkverk slik at sykkel kan låses fast med egen lås. I de 2 andre rommene er dette ikke mulig. Vi ser at uten stativer for parkering, blir det opphopning av sykler foran flere av oppgangene, noe som igjen skaper «kaos». Dette er spesielt utfordrende ved oppgang til bygg D. Arealet avsatt til sykler har ulik høyde og det er flere plasser rør og sprinkelanlegg i taket. I rom avsatt til sykler blir utnyttelsen dårlig da det ikke er montert stativ.

Styret i Bystranda Blå tok høsten 2022 kontakt med flere leverandører av stativer, og Euroskilt og Haniss ble valgt ut for befarings. Begge leverandørene har levert stativer til flere nyetablerte sameier i Kristiansand de siste år.

Det er kostbart å plassere sykkelstativer på alle tilgjengelige plasser. Styret ser det derfor hensiktsmessig at man gjør dette i to faser, en installasjon i 2023 og en installasjon i 2024..

Det er vanskelig å gi eksakt pris for hele innstalleringen, da det i garasjeanlegget må monteres ulike varianter av stativ som igjen avhenger av tilgjengelig areal og takhøyde. Stykkpris pr stativ koste ca kr. 1600 eks mva avhengig av hvilken type man velger. Denne prisen inkluderer montering og transport.

Etter befarings med leverandør anbefaler styret at det monteres 2-etasjes stativ der det er nok takhøyde, og 1-etasjes stativ der takhøyde ikke tillater 2-etasje. Ved å velge en slik kombinasjon vil man få god utnyttelse av arealene, samt at denne kombinasjonen vil tilfredsstillende at sykler av ulik størrelse og variant kan plasseres og låses fast.

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å fremforhandle best mulig pris og at prosjektet igangsettes før sommeren 2023 og ferdigstilles innen sommeren 2024.



# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Stig Meberg fra SBBL velges som møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Helle Geheb velges som protokollfører.

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

**Vedtak:**

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

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

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

Antall stemmeberettigete skal registreres, sammen med innleverte fullmakter.

**Vedtak:**

Det ble registrert 101 stemmeberettigete, inkludert 6 innleverte fullmakter.

Valgkomiteen ved Marit Løvland og Frank Eikeland velges som tellekorps.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

**Vedtak:**

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

## 2. Årsmelding

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

### 3. Regnskap og budsjett

#### **Vedtak:**

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

### 4. Saker innmeldt fra eierne

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

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

Janne Næss og Vidar Otto Neset  
A2.1.1.

#### **Vedtak:**

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

#### **4.2 gym flerbruksapperat - forslag fra Thor Mørch**

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

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

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

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

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

#### **Vedtak:**

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

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

Bakgrunnen for forslaget:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Vedtak:**

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

Følgende ble vedtatt:

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

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

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

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

## 5. Saker fra styret

Styret har ingen egne saker til dette årsmøtet.

### Vedtak:

Ingen saker fra styret

## 6. Styrehonorar

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

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

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

Bystranda Blå er det største sameiet i Kristiansand.

### Vedtak:

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

## 7. Valg

### 7.1 Valg av styreleder

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

### Vedtak:

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

### 7.2 Valg av styremedlemmer

Styret består av 7 medlemmer inkludert styreleder.

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

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

Se vedlagte innstilling fra valgkomiteen.

**Vedtak:**

Valgkomiteens forslag vedtas med følgende styremedlemmer:

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

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

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

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

Helle Geheb, styremedlem - valgt for 2 nye år

Harald Vettrhus, - valgt for 2 nye år

Øyvind Karlsen, - valgt for 2 år

Valgkomiteens forslag til styre vedtatt.

### **7.3 Valg av varamedlemmer**

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

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

**Vedtak:**

Det velges ikke varamedlem.

### **7.4 Valg av valgkomite**

Valgkomiteen foreslår at ny valgkomite velges på årsmøtet.

**Vedtak:**

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

## Protokoll for SAMEIET BYSTRANDA BLÅ

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stig Meberg (sign.)	13.03.2024
Sekretær	Helle Geheb (sign.)	13.03.2024
Protokollvitne	Kirsten Toft (sign.)	13.03.2024

## Søknad om seksjonering

<b>Tinglysingsrekvirenten (kommunen)</b>		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
<b>4204 Kristiansand kommune</b>	<b>Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand</b>	

### 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
<b>BYSTRANDA BLÅ AS, V/Tormod Nyberg</b>	<b>993 356 905</b>	<b>tormod@actoas.no</b>	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
<b>Kjøita 40, Postboks 409 Lundsiden</b>	<b>4604</b>	<b>KRISTIANSAND S</b>	<b>+47 905 26 156</b>

### 2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
<b>4204</b>	<b>Kristiansand kommune</b>	<b>150</b>	<b>1905</b>	

### 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
<b>993 356 905</b>	<b>BYSTRANDA BLÅ AS</b>	<b>1/1</b>

### 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal												
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal				
1	B	64	B	13	B	65	B	25	B	65	B	37	B	65	B	49	B	65	B
2	B	65	B	14	B	76	B	26	B	76	B	38	B	76	B	50	B	73	B
3	B	77	B	15	B	77	B	27	B	77	B	39	B	77	B	51	B	74	B
4	B	65	B	16	B	58	B	28	B	100	B	40	B	100	B	52	B	100	B
5	B	83	B	17	B	77	B	29	B	77	B	41	B	77	B	53	B	77	B
6	B	81	B	18	B	83	B	30	B	83	B	42	B	83	B	54	B	83	B
7	B	101	B	19	B	83	B	31	B	83	B	43	B	83	B	55	B	83	B
8	B	39	B	20	B	54	B	32	B	54	B	44	B	54	B	56	B	107	B
9	B	39	B	21	B	71	B	33	B	71	B	45	B	71	B	57	B	125	B
10	B	80	B	22	B	97	B	34	B	96	B	46	B	96	B	58	B	114	B
11	B	80	B	23	B	44	B	35	B	44	B	47	B	44	B	59	B	135	B
12	B	107	B	24	B	107	B	36	B	107	B	48	B	101	B	60	B	73	B
Sum tellere:		<b>Totalt 21161</b>		Nevner =		<b>Totalt 21161</b>													

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 17/11 - 2020	Tormod Nyberg for BYSTRANDA BLÅ AS, V/Tormod Nyberg

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOPI  
 2/12-2020 John S. Hunsfeldt  
 Kristiansand kommune  
 Plan og bygg  
 Side 1 av 5

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom  
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,  
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato **Kristiansand 17/11 - 2020** Innsenderens underskrift **Tormod Nyberg** for **BYSTRANDA BLÅ AS, V/Tormod Nyberg**

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOPİ  
 2/12-2020 *[Signature]*  
 Kristiansand kommune  
 Plan og BYGG  
 Side 2 av 5



8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameleandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen	

10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Kristiansand 29/10 - 2020	for BYSTRANDA BLÅ AS, iht firmaattest <i>Tormod Nyberg</i> Tormod Nyberg	<i>Per Arne Kjøstvedt</i> Per Arne Kjøstvedt
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	30/10-20 Rettighetshaver Sørmeier AS samtykker til seksjonering. <i>Olav Sørmeier</i> SØRMEIEREN Landsmøttinger MNEF	
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4204	Kristiansand	150	1905	
Dato	Underskrift	Stempel		
19/11-2020	<i>John S. Skjold</i> <i>John S. Skjold</i>	Kristiansand kommune Plan og bygg		

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 29/10 - 2020	<i>Tormod Nyberg</i> for BYSTRANDA BLÅ AS, V/Tormod Nyberg

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOPI  
2/12-2020 *John S. Skjold*  
Kristiansand kommune  
Plan og bygg

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse fra side 1, oversikt av seksjon 61 til 180 - forsetter på side 5.**

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

S.nr	Formål	Seksjonens formål		S.nr	Formål	Semelebrøk (teller)		S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal		S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal			
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon			SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring				S.nr	Formål					Brøk (teller)	Tilleggsareal	
61	B	83	B	85	B	79	B	109	B	127	B	133	B	81	B	157	B	84	B
62	B	79	B	86	B	94	B	110	B	132	B	134	B	101	B	158	B	84	B
63	B	98	B	87	B	127	B	111	B	74	B	135	B	39	B	159	B	54	B
64	B	87	B	88	B	132	B	112	B	71	B	136	B	39	B	160	B	72	B
65	B	126	B	89	B	83	B	113	B	71	B	137	B	80	B	161	B	97	B
66	B	148	B	90	B	77	B	114	B	65	B	138	B	80	B	162	B	44	B
67	B	140	B	91	B	102	B	115	B	52	B	139	B	108	B	163	B	108	B
68	B	90	B	92	B	74	B	116	B	74	B	140	B	65	B	164	B	65	B
69	B	83	B	93	B	74	B	117	B	54	B	141	B	75	B	165	B	75	B
70	B	65	B	94	B	65	B	118	B	115	B	142	B	75	B	166	B	75	B
71	B	79	B	95	B	52	B	119	B	106	B	143	B	59	B	167	B	102	B
72	B	80	B	96	B	79	B	120	B	125	B	144	B	77	B	168	B	77	B
73	B	71	B	97	B	94	B	121	B	74	B	145	B	84	B	169	B	84	B
74	B	71	B	98	B	127	B	122	B	82	B	146	B	84	B	170	B	84	B
75	B	79	B	99	B	132	B	123	B	65	B	147	B	54	B	171	B	54	B
76	B	101	B	100	B	82	B	124	B	122	B	148	B	72	B	172	B	72	B
77	B	80	B	101	B	77	B	125	B	148	B	149	B	97	B	173	B	97	B
78	B	80	B	102	B	102	B	126	B	130	B	150	B	44	B	174	B	44	B
79	B	83	B	103	B	74	B	127	B	64	B	151	B	108	B	175	B	102	B
80	B	77	B	104	B	74	B	128	B	64	B	152	B	65	B	176	B	65	B
81	B	58	B	105	B	65	B	129	B	79	B	153	B	75	B	177	B	71	B
82	B	74	B	106	B	52	B	130	B	79	B	154	B	75	B	178	B	72	B
83	B	74	B	107	B	79	B	131	B	65	B	155	B	103	B	179	B	103	B
84	B	83	B	108	B	95	B	132	B	83	B	156	B	77	B	180	B	77	B
Sum tellere:		Totalt 21161				Nevner =				Totalt 21161									

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 17/11 - 2020	<i>Tormod Nyberg</i> for BYSTRANDA BLÅ AS, v/Tormod Nyberg

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)
181	B	84	B	205	B	75	B	229	B	77	B	253	N	10	B	277			
182	B	84	B	206	B	59	B	230	B	84	B	254	N	6	B	278			
183	B	107	B	207	B	77	B	231	B	95	B	255	N	7	B	279			
184	B	125	B	208	B	83	B	232	B	128	B	256	N	11	B	280			
185	B	114	B	209	B	95	B	233	B	133	B	257	N	17	B	281			
186	B	135	B	210	B	128	B	234	B	55	B	258	N	1		282			
187	B	73	B	211	B	133	B	235	B	75	B	259				283			
188	B	84	B	212	B	80	B	236	B	52	B	260				284			
189	B	79	B	213	B	52	B	237	B	65	B	261				285			
190	B	98	B	214	B	65	B	238	B	72	B	262				286			
191	B	88	B	215	B	75	B	239	B	72	B	263				287			
192	B	125	B	216	B	75	B	240	B	80	B	264				288			
193	B	147	B	217	B	103	B	241	B	115	B	265				289			
194	B	140	B	218	B	77	B	242	B	106	B	266				290			
195	B	79	B	219	B	83	B	243	B	124	B	267				291			
196	B	80	B	220	B	95	B	244	B	123	B	268				292			
197	B	88	B	221	B	128	B	245	B	115	B	269				293			
198	B	101	B	222	B	132	B	246	B	121	B	270				294			
199	B	79	B	223	B	80	B	247	B	285	B	271				295			
200	B	80	B	224	B	52	B	248	N	24	B	272				296			
201	B	80	B	225	B	65	B	249	N	1		273				297			
202	B	80	B	226	B	75	B	250	N	1		274				298			
203	B	83	B	227	B	75	B	251	N	1		275				299			
204	B	74	B	228	B	103	B	252	N	1 1	B	276				300			
Sum tellere:		<b>Totalt 21161</b>				Nevner =				<b>Totalt 21161</b>									

Spørsmål vedr. utformingen av denne seksjoneringen kan rettes til :

**Eivind Hübert Skajaa | eiendomsmegler MNEF |**  
**Eiendomsforvaltning Sør AS | org.nr. 980 225 216**  
**Østerveien 22, 4631 Kristiansand**  
**mob. +47 91 32 46 77 | Mail: eivind@skajaa.no**

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 17.11.2020	<i>Tormod Nyberg</i> for BYSTRANDA BLÅ AS, V/Tormod Nyberg

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOPPI  
 21.2.2020 *Eivind Skajaa*  
 Kristiansand kommune  
 Plan og bygg



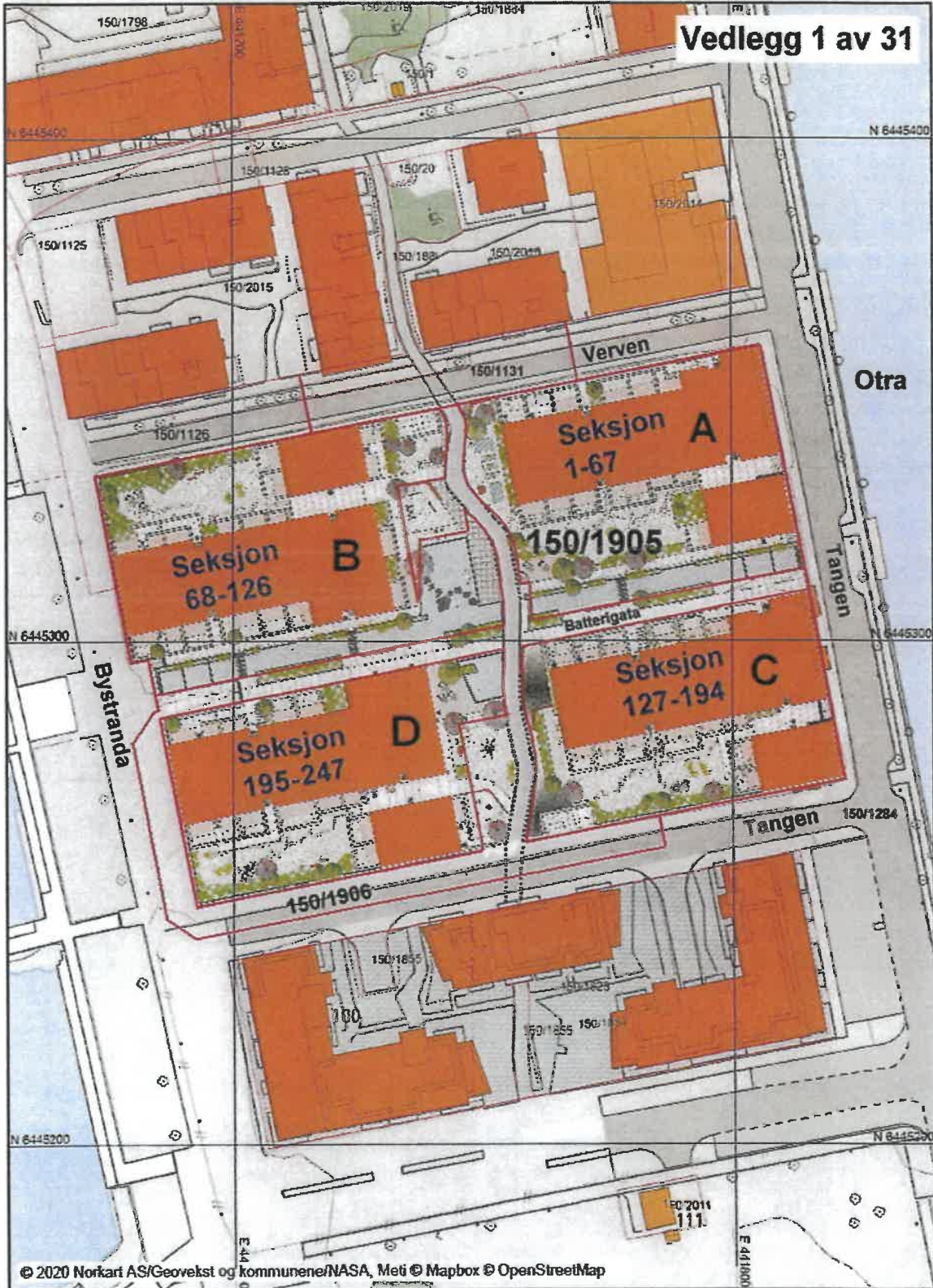
**Situasjonskart ved seksjonering av Sameie Bystranda Blå,  
Gnr 150, Bnr 1905 i Kristiansand kommune.  
261 seksjoner i sameie.**

Dato: 05.10.2020

Målestokk: 1:1000

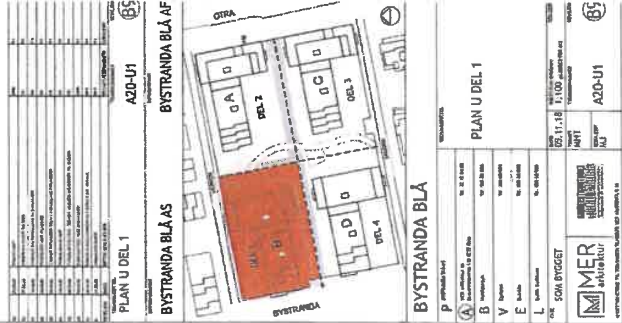
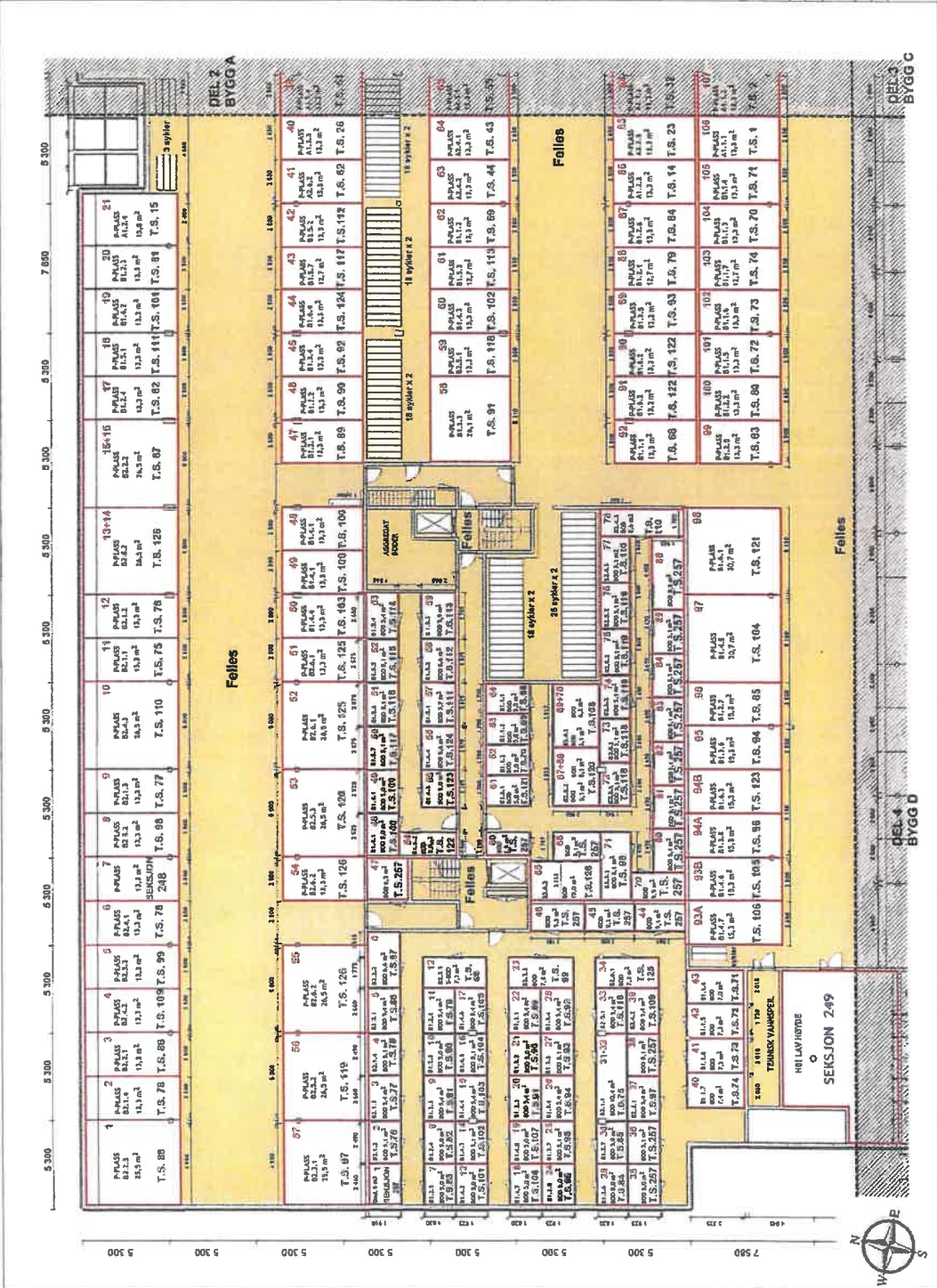


**Vedlegg 1 av 31**



Vedlegg 2 av 31

Plan over garasjekjeller  
DEL 1 av 4 - under bygg B,  
Ved seksjonering av  
Sameie Bystranda Blå,  
Gnr 150, Bnr 1905  
i Kristiansand kommune.  
258 seksjoner i sameie.







# Ring oss for tilbud!

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

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



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

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



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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)



Rett skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Batterigata 14, 4608 KRISTIANSAND S

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

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

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

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

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

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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