

# Bispegra 4

Lund



Prisantydning: **kr 4 590 000,-**



  
**SØRMEGLEREN**

sormeglere.no





# En lekker, nyere 2-roms selveier med åpen kjøkken/stue. Utgang innglasset balkong og garasje plass i kjeller.

## OMRÅDE

**Lund**

## ADRESSE

**Bispegra 4, 4632  
KRISTIANSAND S**

## Prisantydning

**kr 4 590 000,-**

Omkostninger: **kr 125 740,-**

Totalpris: **kr 4 715 740,-**

Formuesverdi: **kr 861 586,-**

Eiendomskatt: **kr 4 644,-**

Fellesutgifter: **kr 2 418,-**



## Kristian Lossius

Eiendomsmegler

**908 95 907**

**kristian.lossius@sormegleren.no**

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

BRA-i: 59 m<sup>2</sup>

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

BRA-b: 13 m<sup>2</sup>

BRA Total: 77 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2022

Soverom: 1

Rom: 2

Etasje: 2

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 5054.9 m<sup>2</sup>

## BISPEGRA 4

### OM BOLIGEN

#### Eiendommens betegnelse

Gnr. 42, bnr. 532, snr. 108, ideell andel 1/1 samt gnr. 42, bnr. 532, snr. 97, ideell andel 1/5 i Kristiansand kommune.

#### Areal

BRA - i: 59 m<sup>2</sup> Gang, stue/kjøkken, medierom, soverom, vaskerom, bad.

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

BRA - b: 13 m<sup>2</sup> Innglasset balkong.

BRA totalt: 77 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

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrukk for utboksing til evt. røropplegg/ ventilasjonsanlegg: Gang: 2,9 m<sup>2</sup>. Stue/kjøkken: 26 m<sup>2</sup>. Medierom: 5,6 m<sup>2</sup>. Soverom: 14 m<sup>2</sup>. Vaskerom: 3 m<sup>2</sup>. Bad: 4,6 m<sup>2</sup>.

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e): Kjellerbod: 5 m<sup>2</sup>.

Innglasset balkong (BRA-b): 10,5 m<sup>2</sup>.

Vegg mellom stue/innglasset balkong, er lagt inn i areal for balkongen.

#### Tomtetype og tomtestørrelse

Eiet, 5054.9 m<sup>2</sup>

#### Tomtebeskrivelse

Felles eid tomt.

#### Beliggenhet

Kongsgård Park ligger solrikt med store grøntarealer sentralt beliggende midt i veletablert og populært boligområde. Kongsgård Park er bestående av 3 ulike bygg, delt inn i 3 byggetrinn. I Kongsgård Park er det for beboerne mange unike fasiliteter og fellesarealer som bla. fellesstue, drivhus og verksted/hobbyrom og stor egen plass for bilstell.

#### Adkomst

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

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ingen anmerkninger i egenerklæringsskjemaet.

#### Innhold

Sørmeglere ved Kristian Lossius har gleden av å ønske deg velkommen til Bispegra 4.



En lekker, nyere 2-roms selveier beliggende i 2. etg. med åpen kjøkken/stue. Utgang innglasset balkong og garasje plass i kjeller.

Leiligheten har følgende planløsning:

Gang/entrè med plass til å henge av seg ytterklær. Lyst kjøkken/stue med plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong med ettermiddag og kveldssol. Flott kjøkken som har godt med skap og benkeplass. Integreerte hvitevarer som ovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys medfølger salget. Romslig soverom med stor skyvedørgarderobe og god plass til dobbeltseng. Fra soverom er det inngang vaskerom. Flott flislagt bad med dusjhjørne, vegghengt toalett og servant med underskuffer.

På felles tomt er det en fantastisk fellesstue, orangeri, hobbyrom og vaskehall til bil. Disse lokalene er godt utstyrt, klare for bruk.

### **Standard**

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 , og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

"Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes: Ytterdører og vinduer er i god stand. Det er etablert lokalfall til gulvsluket på våtrom. Hulltaking ble ikke utført på våtrom da det er fremlagt dokumentasjon, murerarbeid er utført av Mur i Sør AS. STRAI kjøkkeninnredning er i god stand, induksjon platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert.

Sikringsskap med automatsikringer. Røropplegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i rørskapet. Vannbåren gulvvarme i samtlige rom utenom soverom og innglasset balkong. Boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Bod i garasjeanlegg måler 5 m<sup>2</sup>.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 eller 3. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

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

Selger kan vurdere å selge med sofa, spisestue, utemøbler, TV-benk, 2 glassbord, vaskemaskin, tørketrommel og hev/senk skrivebord.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: integrerte hvitevarer.

### **Parkering**

Medfølger garasje plass nr. 37 i kjeller. Garasjeplassen står på eget seksjonsnummer (snr. 97) hvorav eier av denne leiligheten eier 1/5. Den ideelle andelen er blitt uteglemt fra skjøtet ved opprinnelig salg, og er dermed ikke tinglyst på selger p.t. Dette vil rettes opp i før overtakelse/overskjøting til kjøper. Nytt skjøte er blitt signert og vil bli sendt til tinglysing snarest.

### **Forsikringsselskap og polisenummer**

If Skadeforsikring NUF - SP0002917131

## **Diverse**

### **Fellesstue**

Midt i parkområdet, med flott utsikt nedover Prestebekken er det en fellesstue som frittstående bygg. Her kan beboerne dekke opp og arrangere private selskaper.

### **Orangeri**

I direkte tilknytning til fellesstua er det et orangeri på ca. 75 m<sup>2</sup>. Dette fungerer som et mingleområde til fellesstua. Beboerne kan her lage en forening for dem som vil dyrke egne grønnsaker, sommerblomster og annet. Det er skyvedører som på varme sommerdager åpner orangeriet opp mot lekeparken like utenfor.

### **Verksted/hobbyrom**

I underetasjen til fellesstua finnes det et stort felles verksted for beboerne. Her kan du vaske og lappe sykkel, snekre fuglekasser med barnebarna, male bokhylla, eller trekke om den gamle stolen etter bestemor.

### **Stor egen plass for bilstell**

I kjelleren under drivhuset er det stor garasje hvor beboerne kan vaske, polere og støvsuge bilen sin. Minst to biler vil ha tilgang samtidig med atkomst via en bred port fra parkeringskjelleren.

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

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme i samtlige rom utenom soverom og innglasset balkong.

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

### **Energikarakter og energifarge**

B - Grønn

## **ØKONOMI**

### **Info kommunale avgifter**

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr 5495. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

### **Eiendomsskatt**

Kr 4 644 pr. 2024

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt faktureres direkte til seksjonseier og er ikke inkludert i felleskostnader.

### **Formuesverdi primær**

Kr 861 586 pr. 2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 274 026 pr. 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**

59/8038

### **Felleskostnader inkluderer**

Telia TV/bredbånd (kr 548,-), garasje plass (kr 100,-) og driftskostnader (kr 1770,-). Innenfor driftskostnader ligger kommunale avgifter (ekskl. eiendomsskatt), strøm i fellesareal, vedlikehold/serviceavtaler, renhold av fellesareal, forsikring på bygg, vakthold, vaktmestertjenester, styrehonorar, forretningsførsel m.m.

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk, og kommer i tillegg til felleskostnader.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 418

### **Andel fellesformue**

Kr 8 832 pr. 31.12.2023

## **SAMEIET**

### **Sameienavn**

Sameiet Kongsgård Park

### **Organisasjonsnummer**

925866334

### **Om sameiet**

Sameiet består av 3 byggetrinn med til sammen 96 selveierleiligheter, fordelt på 3 bygg som er bygget opp på en stor bod- og garasjekjeller.

Byggetrinn 1 - Parkbygget, 19 leiligheter. Byggetrinn 2 - Portalbygget, 30 leiligheter. Byggetrinn 3 - Vestbygget, 54 leiligheter.

Boligseksjonene har et bruksareal på ca. 7941,4 m<sup>2</sup>, i tillegg er det fellesarealer i sameiet, samt næringsarealer for organisering av boder- og parkeringsplasser i kjelleretasjen.

### **Regnskap/budsjett**

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

### **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 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, svalgang eller annet fellesareal.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

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

## **FORRETNINGSFØRER**

### **Forretningsfører**

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

### **Eierskiftegebyr**

Kr 6570

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser:

18.10.1916 - Dokumentnr: 900374 - Skjønn. Elektriske kraftlinjer. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere. Bestemmelsen er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

10.08.1918 - Dokumentnr: 900315 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om kloakkledning. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere. Bestemmelsen er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

12.07.1919 - Dokumentnr: 902779 - Elektriske kraftlinjer. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere. Bestemmelsen er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

24.08.1923 - Dokumentnr: 910001 - Erklæring/avtale. Grensegangssak. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere. Bestemmelsen er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

24.08.1923 - Dokumentnr: 910008 - Erklæring/avtale. Grensegangssak. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere. Bestemmelsen er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

04.03.1932 - Dokumentnr: 905711 - Bestemmelse om veg. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere. Bestemmelsen er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

04.03.1932 - Dokumentnr: 905720 - Bestemmelse om veg. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere. Bestemmelsen er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

15.04.1932 - Dokumentnr: 905721 - Bestemmelse om veg. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere. Bestemmelsen er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

20.05.1932 - Dokumentnr: 905712 - Bestemmelse om veg. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere. Bestemmelsen er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

04.01.1935 - Dokumentnr: 902653 - Erklæring/avtale. Grensegangssak. Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv. Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere. Bestemmelsen er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

01.01.1944 - Dokumentnr: 990283 - Elektriske kraftlinjer. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder



denne registerenheten med flere. Bestemmelsen er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

01.01.1944 - Dokumentnr: 990286 - Elektriske kraftlinjer. KEV 10KV LUFTLEDNING. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere. Bestemmelsen er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

01.01.1944 - Dokumentnr: 990287 - Elektriske kraftlinjer. KEV 10KV LUFTLEDNING. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere. Bestemmelsen er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

09.04.1945 - Dokumentnr: 500235 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere. Bestemmelsen er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

19.01.1954 - Dokumentnr: 500128 - Bestemmelse om veg. Med flere bestemmelser. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere.

05.07.1954 - Dokumentnr: 501439 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om gjerde. Med flere bestemmelser. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere.

07.10.1960 - Dokumentnr: 4752 - Skjønn. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere.

26.09.1963 - Dokumentnr: 4941 - Bestemmelse om gjerde. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere.

26.09.1963 - Dokumentnr: 4943 - Bestemmelse om gjerde. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere.

19.03.1965 - Dokumentnr: 2549 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om felles vegg. Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere.

04.06.1965 - Dokumentnr: 4324 - Best. om vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere.

21.09.1966 - Dokumentnr: 5917 - Best. om vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere.

25.01.1968 - Dokumentnr: 654 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om garasje/parkering. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere.

26.03.1968 - Dokumentnr: 2562 - Best om garasje/parkering. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere.

07.10.1968 - Dokumentnr: 7597 - Best. om vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere.

07.10.1968 - Dokumentnr: 7598 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om vannledning. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere.

07.10.1968 - Dokumentnr: 7598 - Bestemmelse om vannledn. Med flere bestemmelser. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere.

16.12.1968 - Dokumentnr: 10014 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold. Med flere

bestemmelser. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532  
Gjelder denne registerenheten med flere.

21.03.1970 - Dokumentnr: 2400 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1973 - Dokumentnr: 713 - Bestemmelse om bebyggelse. Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere.

15.09.1975 - Dokumentnr: 9688 - Best. om vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere.

10.03.1981 - Dokumentnr: 2880 - Bestemmelse om bebyggelse. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:52. Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere.

06.07.1988 - Dokumentnr: 9855 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:2. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere.

11.02.1991 - Dokumentnr: 1771 - Erklæring/avtale. Best. vedr. oppføring av nettstasjon, drift, vedlikehold, høyspent- og lavspent jordkabler m.m. for KEV. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere.

04.08.2020 - Dokumentnr: 2823913 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Kristiansand Kommune. Org.nr: 820 852 982. Rettighetshaver allmennheten. Rettigheten gjelder fri tilgang til, og rett til å oppholde seg på arealet som er angitt i kartutsnitt. Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532. Gjelder denne registerenheten med flere.

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

Ingen rettigheter funnet.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for "vestbygget", parkeringskjeller og fellesbygg datert 20.12.2022. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vei og vann. Eiendommen har septiktank/ slamavskiller. Det gjøres oppmerksom på at Kristiansand kommune har rett til å gi pålegg om kortslutning av septiktank og kreve til tilkobling til offentlig avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 1453 "Detaljregulering for Marviksletta - B2" datert 31.01.2018. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som meglere ikke har mottatt opplysninger om.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf.

eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

#### **Kommentar konsesjon**

Ingen konsesjonsplikt.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

#### **Prisantydning**

Kr 4 590 000

#### **Totalpris**

Kr 4 715 740

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

114 750,00 (Dokumentavgift)

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

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
115 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

125 740,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))  
-----

4 705 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

4 715 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))  
-----

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

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.



Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](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 1,40 % 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 107 600,00,- 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**

Odd Ivar Solvold

Joakim Higgins Solvold

### **Oppdragsansvarlig**

Kristian Lossius

Henrik Lossius

### **Ansvarlig megler**

Kristian Lossius

Eiendomsmegler

[kristian.lossius@sormegleren.no](mailto:kristian.lossius@sormegleren.no)

Tlf: 908 95 907

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

### **Salgsoppgavedato**

10.01.2025

---



Lyst kjøkken/stue med plass til både sofagruppe og spisebord.



Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong med ettermiddag og kveldssol.



Sørmegleren ved Kristian Lossius har gleden av å ønske deg velkommen til Bispegra 4.



Flott kjøkken som har godt med skap og benkeplass.





Integrerte hvitevarer som ovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys medfølger salget.







Romslig soverom med stor skyvedørgarderobe og god plass til dobbeltseng. Utgang til innglasset balkong.





Flott flislagt bad med dusjhjørne, vegghengt toalett og servant med underskuffer.

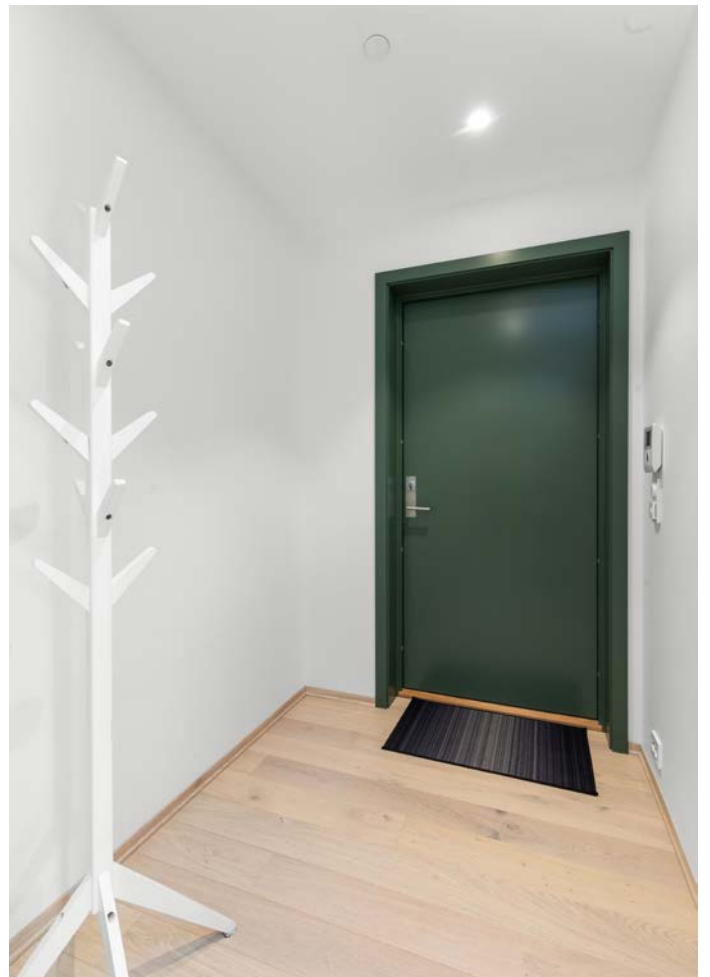




Innvendig bod.



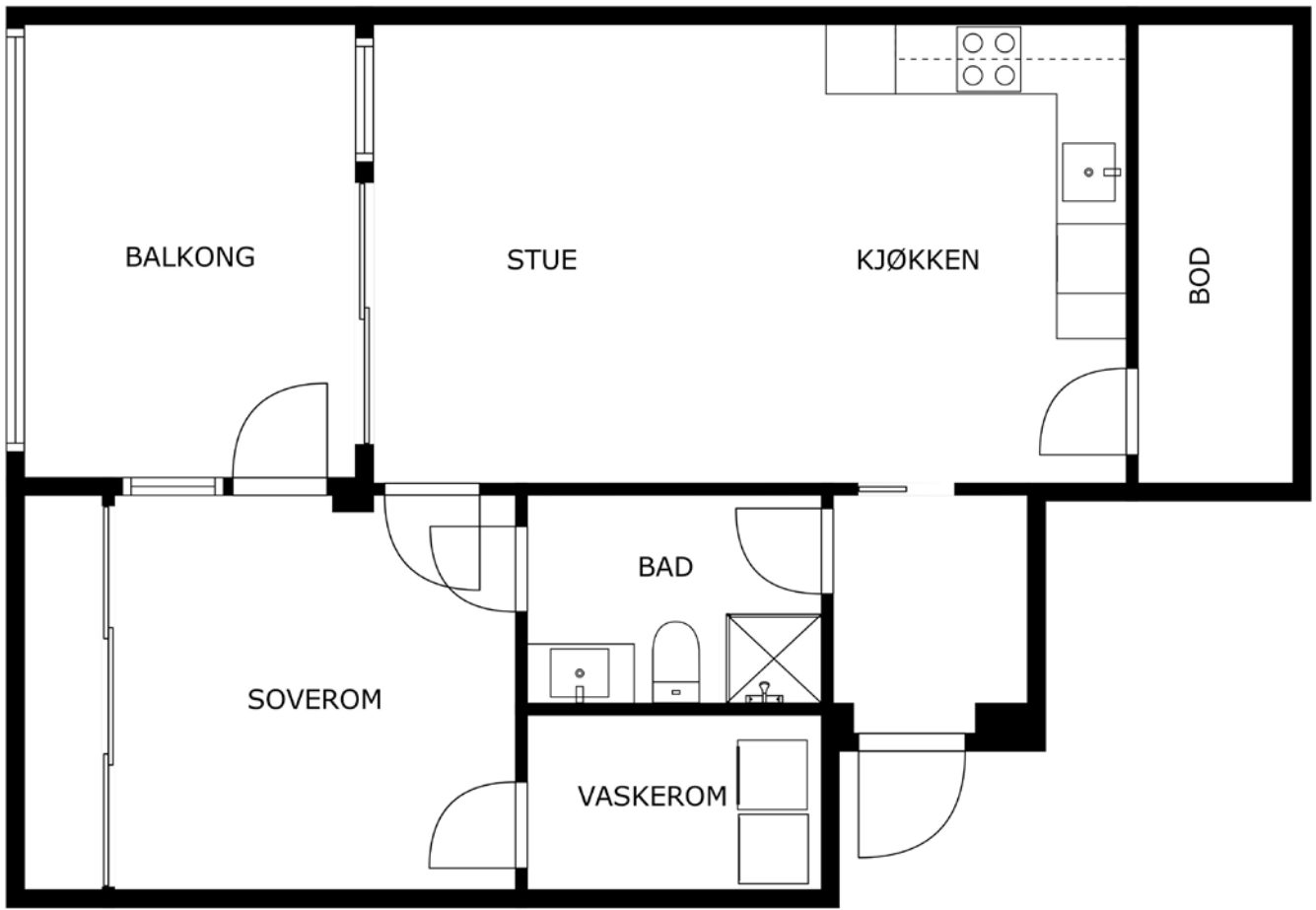
Inngang til vaskerom fra soverom.











PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

# Nabolagsprofil

Bispegra 24 - Nabolaget Tobienborg/Oddemarka - vurdert av 76 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Familier med barn
- Godt voksne



## Offentlig transport

Østre ringvei nord Linje 15	2 min	0.2 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	16 min	1.2 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	4 min	3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	5 min	3.7 km
Kongshavn brygge Linje 91	14 min	11.4 km

## Skoler

Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 10 klasser	7 min	0.5 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 100 elever, 9 klasser	7 min	0.5 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 381 elever, 29 klasser	15 min	1.1 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	16 min	1.2 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 423 elever, 30 klasser	7 min	0.5 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	13 min	
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	27 min	1.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

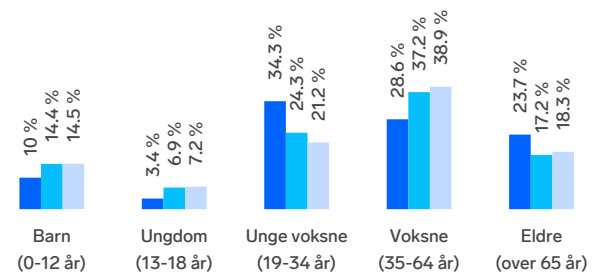
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tobienborg/Oddemarka	1 688	1 117
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bispegra barnehage (1-5 år) 58 barn	1 min	0.1 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	7 min	0.5 km
Bjørndalen barnehage (1-5 år) 71 barn	14 min	1 km




## Dagligvare

Coop Mega Lund Post i butikk, PostNord	10 min	0.7 km
Kiwi Lund PostNord	10 min	0.7 km




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

## Primære transportmidler

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

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 89/100

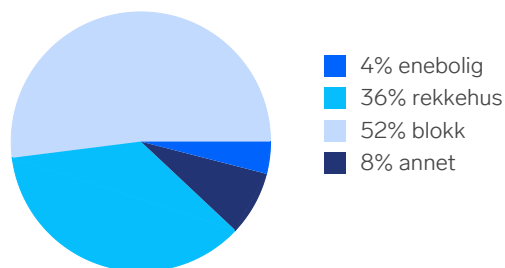
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 87/100

 **Gateparkering**  
Lett 84/100

## Sport

-  Kongsgårdjordene kunstgressbane ... 4 min   
Fotball 0.3 km
-  Donn-husets balløkke 6 min   
Ballspill 0.4 km
-  SATS BASE Lund 13 min 
-  CrossFit Kristiansand 15 min 

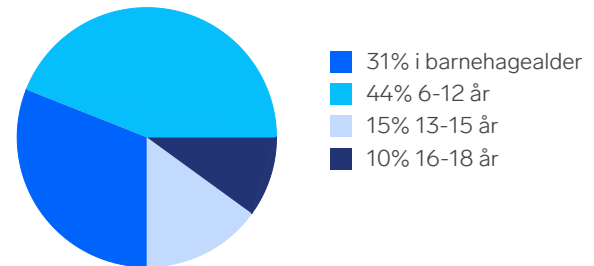
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

-  Slotts Quartalet 3 min 
-  Apotek 1 Lund 10 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



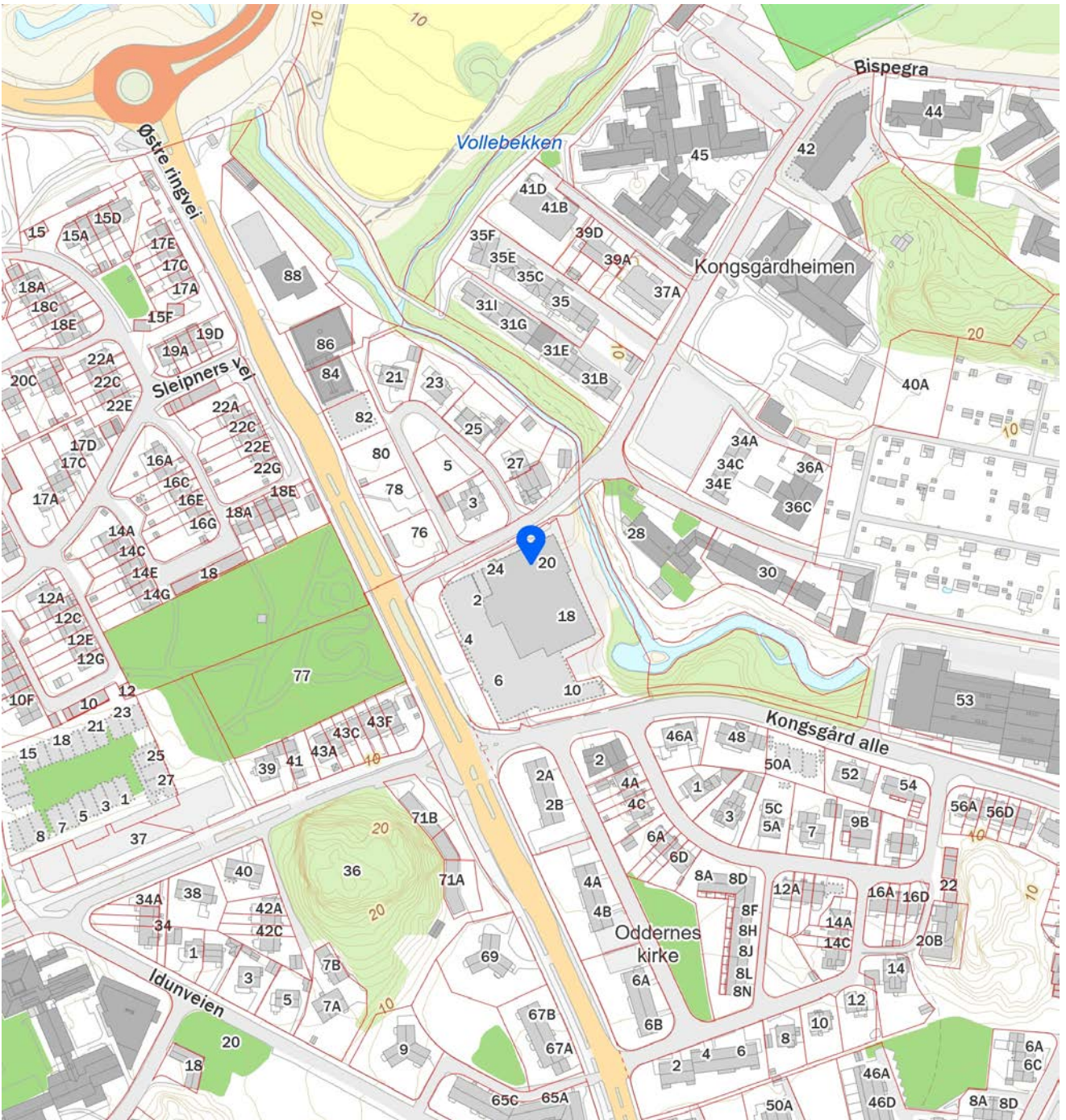
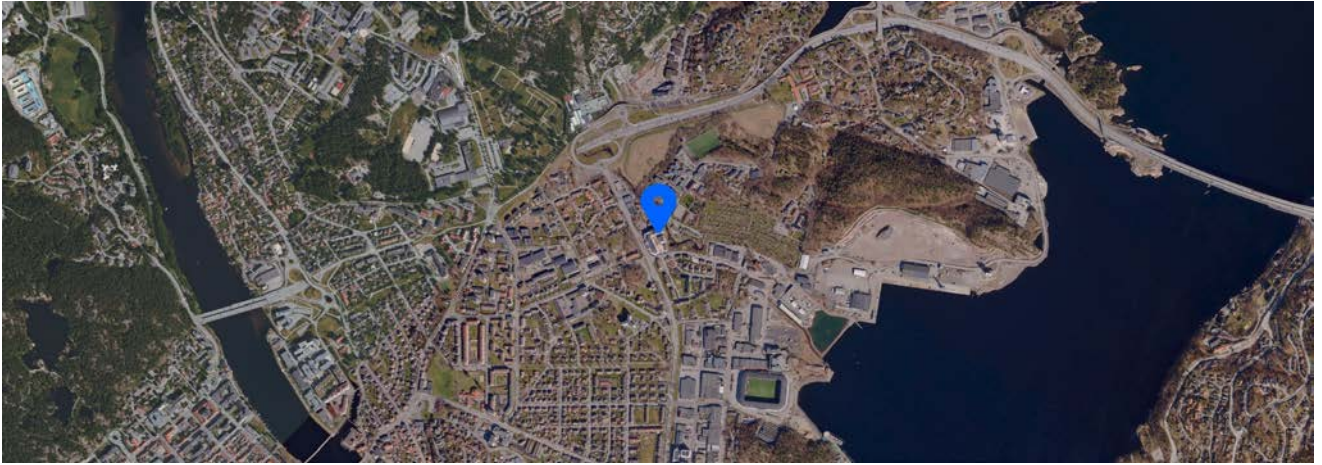
## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%







# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap       Frysenskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner** 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



# SIGNICAT



## Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

## Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Solvold, Joakim Higgins	09.11.2001	BANKID	31.07.2024 10:16
Solvold, Odd Ivar	21.07.1969	BANKID	31.07.2024 12:53



Denne filen er forseglet med en digital signatur.  
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.



# Egenerklæring

Bispegra 4, 4632 KRISTIANSAND S

08 Aug 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bispegra 4	Bispegra 4	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2022

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.

Har bodd i leiligheten siden januar 2023

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

## Informasjon om selger

Hovedselger

Solvold, Joakim Higgins

Medselger

Solvold, Odd Ivar

## Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

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



## Rør

---

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

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

## Skjevheter og sprekker

---

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

## Sopp og skadedyr

---

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





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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

# Egenerklærings skjema

Name: Solvold, Joakim Higgins  
Date: 2024-08-08

Name: Solvold, Odd Ivar  
Date: 2024-08-08

Identification:  Solvold, Joakim Higgins

Identification:  Solvold, Odd Ivar



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Solvold, Joakim Higgins  
Solvold, Odd Ivar

08/08-2024  
17:58:24  
08/08-2024  
21:33:18

BANKID  
BANKID

# Tilstandsrapport

📍 Bispegra 4, 4632 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 42, bnr. 532, snr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m<sup>2</sup> BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.07.2024

Rapportdato: 09.08.2024

Oppdragsnr.: 18128-1868

Referansenummer: FH6231

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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. Det er etablert lokalfall til gulvsluket på våtrom. Hulltaking ble ikke utført på våtrom da det er fremlagt dokumentasjon, murerarbeid er utført av Mur i Sør AS. STRAI kjøkkeninnredning er i god stand, induksjon platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Røropplegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i rørskapet. Vannbåren gulvvarme i samtlige rom utenom soverom og innglasset balkong. Boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Bod i garasjeanlegg måler 5 m<sup>2</sup>.

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](#)

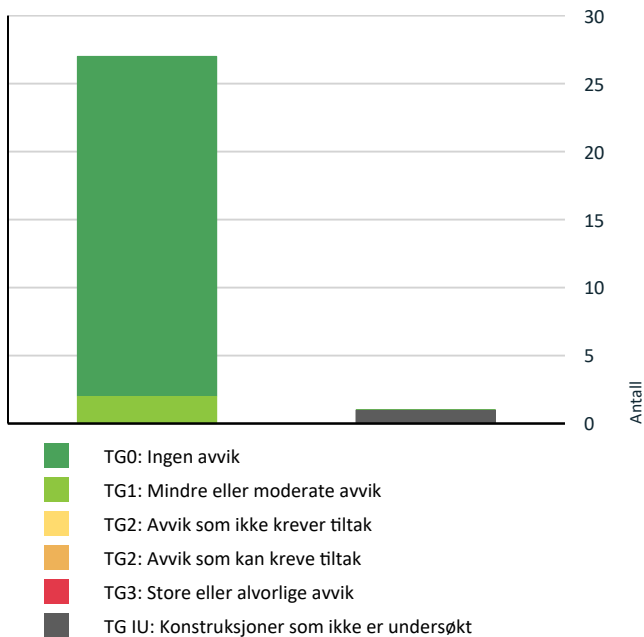
## Boligbygg med flere boenheter

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



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2022

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

### UTVENDIG

#### TG 0 Vinduer

Vinduer er i god stand.

#### TG 0 Dører

Ytterdører er i god stand.

#### TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong er i god stand.

### INNENDIG

#### TG 0 Overflater

Samtlige rom har parkettgulv utenom våtrom hvor det er fliser.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 2 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i soverom, avvik i rommet var 8 mm.

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

#### TG 0 Radon

Det er ventilert parkeringskjeller under bygget, radonmåling ikke relevant.

### VÅTROM

#### 2. ETASJE > VASKEROM

##### TG 0 Overflater vegger og himling

Malt tak og malte vegger.

#### 2. ETASJE > VASKEROM

##### TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

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



#### 2. ETASJE > VASKEROM

##### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er fra byggetid.

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

#### 2. ETASJE > VASKEROM

##### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollskap for røropplegget er montert i rommet.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > VASKEROM

### Ventilasjon

Luftespalte er etablert under dørbladet.

Takventil (avtrekk).



## 2. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Membran er fra byggetid.

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### 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.

## 2. ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

## 2. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Fliser på gulv, lite knastmerke i 1 flis.

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

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

## 2. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen er i god stand.

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

Det er montert sealingbag ved innebygd sisterne på veggengt 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 dreksåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom. Det er da ikke behov for dreneringsspalte nede ved gulvet.

## 2. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Luftespalte er etablert under dørbladet.

Takventil (avtrekk).

## 2. ETASJE > BAD

### 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

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Strai kjøkkeninnredning er i god stand.

Induksjon platetopp er montert.

Lekkasjevarslere er montert i kjøkkenbenken.



### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Ventilator er i god stand.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **Vannledninger**

Rørøppegget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i rørskapet.

#### **Avløpsrør**

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

#### **Ventilasjon**

Boligventilasjon er montert i leiligheten, anlegget ble ikke kontrollert.

#### **Varmtvannstank**

Felles varmtvann i blokka.

#### **Andre installasjoner**

Dørtelefon er montert.



# Tilstandsrapport



## Vannbåren varme

Vannbåren varme i samtlige rom utenom soverom og innglasset balkong.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt ligger oppbevart i sikringsskapet.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**202**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**



## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	59		13	72	
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>59</b>	<b>5</b>	<b>13</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>77</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

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

Gang: 2,9 m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken: 26 m<sup>2</sup>  
Medierom: 5,6 m<sup>2</sup>  
Soverom: 14 m<sup>2</sup>  
Vaskerom: 3 m<sup>2</sup>  
Bad: 4,6 m<sup>2</sup>

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e):

Kjellerbod: 5 m<sup>2</sup>

Innglasset balkong (BRA-b): 10,5 m<sup>2</sup>

Vegg mellom stue/innglasset balkong, er lagt inn i areal for balkongen.

### 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 2022.

### 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
29.7.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Nøkkeloppdrag	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	42	532		108	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Bispegra 4

#### Hjemmelshaver

Solvold Joakim Higgins, Solvold Odd Ivar

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 300 000	2022

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.08.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.07.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.08.2024	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, og 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/FH6231>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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





# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 42 Bnr.: 532 Fnr.: Snr.:

Adresse: Bispegra 4

Areal i m<sup>2</sup>: 5054

Anm.:

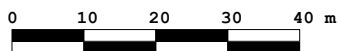
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

## Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 30.07.2024

Sign.: Suzana Rijic









## **Detaljregulering for Marviksletta – B2.**

### **Bestemmelser.**

Plan nr. 1453

Dato: 23.10.2017

## **1. Fellesbestemmelser**

### **1.1 Grunnforurensing (pbl §12-7 nr. 4)**

Det skal dokumenteres gjennomført grunnundersøkelser for å avdekke forurensing, med eventuelle tiltaksplaner, jf. forurensingsforskriften kapittel 2.

Dette gjelder også dokumentasjon og tiltak med hensyn til svartlistearter.

### **1.2 Geotekniske undersøkelser (pbl §12-7 nr. 4)**

Gjennomført geoteknisk undersøkelse (datert 02.09.16) skal følges opp ved detaljprosjektering. Stabiliteten på skråningen mot Prestebekken må vurderes ved tiltak i planområdet som kan påvirke stabiliteten eller gjør inngrep i skråningen.

### **1.3 Eierskap (pbl §12-7 nr. 2)**

Ved etablering av parkeringskjeller under offentlig sandlekeplass (O\_GF1) skal kommunen eie eiendommen ned til membran over øverste etasje i parkeringskjeller.

### **1.4 Frisikt og hensynssone frisikt (pbl §12-7 nr. 4 og 7)**

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå. Trær, skilt etc. som ikke representerer hindring av frisikt tillates.

## **2. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)**

### **2.1 Fellesbestemmelser (pbl §12-7 nr. 1)**

#### **2.1.1 Plassering av bebyggelse (pbl §12-7 nr. 2)**

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrensen som byggegrense.

Balkong tillates utkraget over byggegrense med unntak av byggegrense mot felles renovasjonsanlegg (f\_BRE).

### **2.1 Estetiske forhold (pbl §12-7 nr. 1)**

Bebyggelsen skal ha flate tak. Flate tak tillates benyttet til takterrasser til og med tak over 5. etg. Det tillates saltak på deler av f\_BAS.

Pergola, takoppbygg, heis- og trappehus tillates inntil 4 meter over maksimal gesimshøyde til og med for 5. etasje. Andre tekniske installasjoner tillates inntil 2 meter over maksimal gesimshøyde. Et totalt areal på 100m<sup>2</sup> tillates til sammen for alle typer installasjoner, og avstand til fasadelivet/gesims må være minimum 4 meter.

Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni og skape variasjon. Fasader skal ha maks lengde på 20 meter. Fasader skal brytes opp med variert materialbruk og bruk av farger.

Designmanualen som er utarbeidet til områderegulering for Marviksletta skal være retningsgivende ved opparbeidelse av offentlige og felles arealer.

### **2.1.3 Forstøtningsmur (pbl §12-7 nr. 4)**

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

### **2.1.4 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7 nr. 4)**

For hver boenhet skal det avsettes minst 25 m<sup>2</sup> og minst halvparten skal være på terreng. Takterrasser, balkonger på minimum 5 m<sup>2</sup> og med minimum dybde på 1,4 meter, felles uteområder og sandlekeplass kan inngå i beregningen. For at areal skal regnes som uteoppholdsareal må det ha et støynivå under Lden=55dB. Innglassede balkonger og takterrasser regnes som uteoppholdsareal.

### **2.1.5 Parkering (pbl §12-7 nr 7)**

Det avsettes maksimalt 1,15 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Parkering skal reguleringsmessig sikres til bruk for boligene, og kan ikke fradeles.

All parkering etableres i en felles parkeringskjeller under terreng, jf. bestemmelsesområde BG#1 på plankartet.

Nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke trekkes inn i kvartalene, men skje rett ned fra portrom. Nedkjøringsramper i dagen tillates ikke.

Minimum 5 parkeringsplasser av totalt antall etablerte parkeringsplasser, skal være felles HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier/ nær heis i parkeringskjeller.

Alle biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for elbil.

Det skal avsettes plasser for parkering av motorsykler o.l. i parkeringskjeller.

### **2.1.6 Sykkelparkering (pbl §12-7 nr. 7)**

Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplasser under tak pr. boenhet. Sykkelparkering skal skje i parkeringskjelleren under terreng eller i tilknytning til inngangspartier på bakkeplan.

### **2.1.7 Avkjørsel (pbl §12-7 nr. 7)**

Avkjørsel som vist i plankartet skal ha friskt i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra innerste fortau/veikant. Stigning videre skal være maks. 12,5 % i nedkjøringsrampe under tak.

### **2.1.8 Luftforurensning (pbl §12-7 nr. 4)**

Boenhetene som er utsatt for luftforurensning utover grenseverdier for gul sone skal ha innglassede balkonger, jf. rapport datert 08.02.17 Friskluftinntak til boliger skal etableres lengst mulig vekk fra Østre ringvei, og høyest mulig opp i bygningsmassen.

## **2.2 Blokkbebyggelse (pbl §12-7 nr. 1)**

Det tillates etablert maksimalt 90 boenheter i form av leiligheter i blokkbebyggelsen.

Maksimalt tillatt BYA innenfor BBB2.1 er 400m<sup>2</sup>

Maksimalt tillatt BYA innenfor BBB2.2 er 950m<sup>2</sup>.

Det skal etableres skjerm mot f\_BRE minimum 1,5 meter fra container.

Maksimalt tillatt BYA innenfor BBB2.3 er 1450m<sup>2</sup>

### **2.3 Annen særskilt bebyggelse og anlegg (pbl §12-7 nr. 1)**

Innenfor f\_BAS tillates kun oppført felles drivhus/orangeri med takterrasse, fellesrom og redskapsrom for områdene BBB2.1, BBB2.2 og BBB.2.3.

Maksimalt tillatt BYA innenfor f\_BAS er 200m<sup>2</sup>

### **2.4 Uteoppholdsareal (pbl §12-7 nr. 4)**

Innenfor f\_UTE skal det tilrettelegges for et godt uteoppholdsareal med tilhørende gangveier. Arealet skal opparbeides for en naturlig overgang mot tilgrensende friområder og sandlekeplassen.

Arealet er felles for BBB2.1 – BBB2.3.

Arealet skal utformes slik at det kan benyttes til nød- og beredskapsadkomst, samt vedlikeholdsadkomst til sandlekeplassen o\_GF1.

### **2.5 Renovasjonsanlegg (pbl §12-7 nr. 1)**

Arealet f\_BRE skal benyttes til felles renovasjonsanlegg for BBB2.1 - BBB2.3. Det skal etableres som nedgravde containerløsninger eller avfallsug i henhold til gjeldende avfallsteknisk norm. Det skal etableres skjerming mot BBB2.2 minimum 1,5 meter fra container.

### **2.6 Bestemmelsesområder (pbl § 12-7 nr 1)**

Innenfor BG#1 tillates etablering av kjellerplan.

Innenfor BG#2 skal det etableres gjennomgang fra gate til gårdsrom. Denne er felles for BBB2.1-BBB2.3

Innenfor BG#3 skal det etableres gjennomgang fra gate til gårdsrom. Denne er felles for BBB2.1-BBB2.3

Innenfor BG#4 tillates det etablert gangbroer over Prestebekken.

### **3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)**

#### **3.1 Tekniske planer (pbl §12-7 nr. 12)**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med de til enhver tid gjeldende normaler.

Det skal utarbeides tekniske planer for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer skal godkjennes av kommunen. Teknisk plan for Østre ringvei skal godkjennes av ansvarlig veimyndighet. Tekniske planer og utomhusplaner skal lages samlet når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen.

Tekniske planer for vann og avløp inkludert overvann skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegging av eksisterende nett.

Tekniske planer skal omfatte ras- og fallsikring.

#### **3.2 Gang og sykkelvei (pbl §12-7 nr. 7)**

o\_SGS2 med tilhørende annen veigrunn skal tilpasses dagens utforming av bro over Prestebekken, og skal opparbeides som vist på plankartet.

For o\_SGS1 og o\_SGS2 tillattes en midlertidig tilknytningsløsning til eksisterende gang/sykkelvei langs Østre ringvei/krysset ved Bispegra dersom ny veiløsning for Østre ringvei ikke er løst når detaljreguleringen gjennomføres. Midlertidig løsning og endelig løsning skal vises i teknisk plan..

o\_SGS1 med tilhørende annen veigrunn anlegges som vist på plankartet.

#### **3.3 Annen veigrunn – grøntarealer (pbl §12-7 nr. 1)**

Det skal etableres trerekke i felt o\_SVG6 og o\_SVG5. Tre typer, størrelser og nødvendig beskyttelse/sikring/oppbinding skal fremgå av tekniske planer eller utomhusplaner.

#### **3.4 Kollektivholdeplass (pbl §12-7 nr. 1)**

o\_SKH anlegges som vist på plankartet.

### **4. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)**

#### **4.1 Utomhusplan (pbl §12-7 nr. 4)**

Det skal utarbeides felles utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur som også inkluderer overgangen til f\_UTE. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til enhver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Terrengbearbeiding, snitt og overganger mot tilstøtende områder
- Utforming og møblering av lekeplasser
- Utforming av og belysning langs turvei
- Ras- og fallsikring
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger
- Broløsning over Prestebekken
- Plassering og utforming av brygge i Prestebekken
- Beskrivelse av bekkeløpet inkludert håndtering av kantsonen
- Adkomst til sandlekeplass som er tilgjengelig og kan benyttes av allmenheten
- Skjøtselsplan for vegetasjon langs Prestebekken.



Grønnstruktur skal opparbeides/vernes i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger, eller ved samtykke fra offentlige myndigheter.

Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

#### **4.2 Friområde (pbl § 12-7 nr. 4)**

o\_GF3.1, o\_GF3.2 og o\_GF3.3 skal opparbeides som offentlig friområde. Området skal opparbeides slik at det kan benyttes til rekreasjon og aktivitet med møteplasser, samtidig som terreng og vegetasjon skal søkes bevart for å ivareta biologisk mangfold og bekkens status som gytebekk. Jf. rapport om biologisk mangfold (datert 2016). Hensynet til flom og skråningsstabilitet må også vurderes i denne sammenhengen.

Revegetering skal skje med stedegen vegetasjon.

Utvidelse av vannspeil tillates ved godkjenning av ansvarlig fagmyndighet.

I område o\_GF3.1 tillates det etablert en enkel brygge og en enkel sti som knyttes opp til bebyggelsen og sandlekeplassen o\_GF1. Det tillates også en enkel sti langs bekkeløpet, mot bro og mot Kongsgård Allé.

I område o\_GF3.2 og o\_GF3.3 tillates tilpasning av tursti o\_GT. Det tillates også belysning.

Det tillates etablering av broforbindelser over Prestebekken for sammenknytning av o\_GF3.1 og o\_GF3.2. Plassering avklares i utomhusplanen.

o\_GF3.1 - o\_GF3.3 skal være offentlig.

o\_GF1 skal opparbeides som offentlig sandlekeplass. Utforming fremgår av utomhusplanen.

Det tillates etablert parkeringskjeller under deler av o\_GF1, jf. bestemmelsesområde BG#1.

#### **4.3 Turvei (pbl § § 12-5 nr. 3 og 12-7 nr. 4)**

o\_GT skal opparbeides som en universelt utformet gruset turvei med totalbredde på 3 meter, og skal være offentlig. Det tillates tilpasning av turveien innenfor formålet o\_GF3.2 og o\_GF3.3.

Turveien skal belyses.

### **5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr. 6)**

#### **5.1 Friområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §12-7 nr. 6)**

Bekken skal ha en naturlig utforming. Forhold som kan fremme fiskevandring og biologisk mangfold tillates, jf. rapport om biologisk mangfold (datert 2016). Plan for inngrep skal godkjennes av Fylkesmannens miljøvernavdeling.

Det tillates etablert andehus på øy i Prestebekken.

## 6 Hensynssoner (pbl § 12-6)

### 6.1 Faresone – flom (pbl §12-7 nr. 4)

Området er flomutsatt opp til kote +5.85. Det tillates etablering av tiltak som beskrevet i bestemmelse 4 og 5.

## 7 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

### 7.1 Plankrav (pbl §12-7 nr. 10)

- a) Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent utomhusplan, jf. bestemmelse 4.1

Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge godkjente tekniske planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for planområdet, samt områder med tilknyttet rekkefølgekrav til samferdselsanlegg. Tekniske planer for tiltak på fylkesveier skal være godkjent av Statens veivesen før tiltakene blir igangsatt.

### 7.2 Krav til opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-7 nr. 10)

- a) Før det gis igangsettelsestillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet skal følgende tiltak være *ferdig opparbeidet* iht. Områderegulering for Marviksletta planID 1247:
- Gang/sykkelvei langs Østre Ringvei på strekningen Nye Teglverksvei til Marviksveien, med tilliggende kryssninger, samt busslommer på strekningen.
  - Marviksveien mellom Østre Ringvei og Industrigata skal være skiltet enveiskjørt mot øst. Myke trafikanter skal prioriteres i utforming av teknisk plan for området.
- b) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet før følgende tiltak er *ferdig opparbeidet* eller *sikret gjennomført* iht. Områderegulering for Marviksletta planID 1247:
- Kryss Idunveien/Østre Ringvei/Njordsvei med tilhørende anlegg til og med kryss Njordsvei/ Industrigata. Det må finnes erstatningsløsning for 14 garasjeplasser for eiendommene til Kongsgårdsletta Borettslag.
  - Kryss Østre Ringvei/Bispegra
  - Oppgradering av Østre Ringvei med tilhørende anlegg
  - Ny Vige Havnevei fra E-18 ved Narviga til påkobling til og med rundkjøring Stadionveien/Nye Teglverksvei.
  - Oppgradering av Kongsgård alle
- c) Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet skal følgende tiltak være *ferdig opparbeidet* iht. Områderegulering for Marviksletta planID 1247:
- Tiltak i kryss Stadionveien/Østre ringvei til kryss Stadionveien/Industrigata.
  - Marviksveien mellom Østre ringvei og Industrigata skal være enveiskjørt mot øst, med utbedringer av regulert offentlig veiformål på samme strekning.
- d) Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet skal følgende tiltak være *ferdig opparbeidet*:
- O\_SGS2 med tilhørende sidearealer og nødvendig oppgradering av tilgrensende del av Bispegra.
  - Midlertidig påkobling mellom o\_SGV1, o\_SGV2 og eksisterende gang- og sykkelvei langs Østre Ringvei, jf. § 3.2
  - nødvendig VA-anlegg innenfor og utenfor planområdets avgrensning frem til påkoblingspunkt.
  - Eventuell stabilitetssikring av skråning mot Prestebekken.

- Eventuelle rassikringstiltak skal være *gjennomført* i henhold til godkjent plan
- e) Støytiltak skal gjennomføres i tråd med Områderegulering for Marviksletta planID 1247 og anbefalinger i støyrapport, datert 17.01.15 og utfyllende støyanalyse for hvert tiltak.
  - Støytiltak for eksisterende boliger langs Østre Ringvei, skal være *sikret gjennomført* før det gis brukstillatelse til 50.000 m<sup>2</sup> og være *gjennomført* før det gis brukstillatelse til 80.000 m<sup>2</sup>. Tiltak skal være avklart med Statens vegvesen

### **7.3 Krav til opparbeidelse av grønnstruktur (pbl §12-7 nr. 10)**

- a) Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet skal følgende tiltak være *ferdig opparbeidet* eller *sikret gjennomført* iht. Områderegulering for Marviksletta planID 1247.
  - Prestebekken på nordøstsiden fra E 18 i nord til Bo\_F
  - o\_Park
  - Ny 11'er bane på Kongsgårdjordene
- b) Før det gis igangsettelsestillatelse til bebyggelse innenfor planområder skal følgende tiltak være *ferdig opparbeidet* og tilgjengelig for allmennheten:
  - o\_GT
  - o\_GF3.2 og o\_GF3.3. Dette gjelder ikke brua over Prestebekken
- c) Før det kan gis igangsettelsestillatelse til bebyggelse innenfor planområdet skal kvartalslekeplass + allmenn park i området o\_F5 være *ferdig opparbeidet* iht. Områderegulering for Marviksletta plan ID 1247.
- d) Før det kan gis igangsettingstillatelse til boligbebyggelse i BBB2.1 skal følgende tiltak være opparbeidet og tilgjengelig for allmennheten:
  - del av o\_GF1 uten parkeringskjeller under.
- e) Før det gis igangsettingstillatelse til boligbebyggelse i BBB2.2 skal følgende tiltak være opparbeidet og tilgjengelig for allmennheten:
  - del av o\_GF1 uten parkeringskjeller under.
  - o\_GF3.1
  - Gangbro i BG#4
- f) Før det gis igangsettingstillatelse til boligbebyggelse i BBB2.3 skal følgende tiltak være *ferdig opparbeidet* og tilgjengelig for allmennheten:
  - Hele o\_GF1
  - o\_GF3.1
  - Gangbro i BG#4

Revidert iht. bystyrets vedtak 31.01.2018.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 31.01.2018 som sak nr. 6

Plan- og bygnings sjefen.



## VEDTEKTER for Sameiet Kongsgård Park

### § 1

#### Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Kongsgård Park. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av gnr. 42, bnr. 532 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet skal sørge for at "konseptet" Kongsgård Park, slik det er regulert og markedsført, ivaretas og videreføres. Sameiet har forretningskontor i Kristiansand kommune.

Sameiet består av 3 byggetrinn med til sammen 96 selveierleiligheter, fordelt på 3 bygg som er bygget oppå en stor bod- og garasjekjeller.

Byggetrinn 1 Parkbygget, 19 leilighet

Byggetrinn 2 Portalbygget, 30 leilighet

Byggetrinn 3 Vestbygget, 54 leilighet

Boligseksjonene har et bruksareal på ca. 7941,4 m<sup>2</sup>, i tillegg er det fellesarealer i sameiet, samt næringsarealer for organisering av boder- og parkeringsplasser i kjelleretasjen.

Leilighets Nr.	Seksjons Nr.	Adresse	Formål	Bolig Nr.	BRA m <sup>2</sup>	Sameiebrøk
<b>P A R K B Y G G E T – 19 leiligheter</b>						
P1 – 01. etg.	<b>1</b>	Bispegra 18	Bolig	H0101	32,1	32
P2 – 01. etg.	<b>2</b>	Bispegra 16	Bolig	H0103	83,2	83
P3 – 01. etg.	<b>3</b>	Bispegra 16	Bolig	H0101	55,4	55
P5 – 01. etg.	<b>4</b>	Bispegra 16	Bolig	H0102	92,8	93
P4 – 02. etg.	<b>5</b>	Bispegra 16	Bolig	H0201	129,4	129
			<b>Hybel</b>	<b>H0202</b>		
P3 – 02. etg.	<b>6</b>	Bispegra 16	Bolig	H0203	55,5	55
P5 – 02. etg.	<b>7</b>	Bispegra 16	Bolig	H0204	93,2	93
P4 – 03. etg.	<b>8</b>	Bispegra 16	Bolig	H0301	129,4	129
			<b>Hybel</b>	<b>H0302</b>		
P3 – 03. etg.	<b>9</b>	Bispegra 16	Bolig	H0303	55,5	55
P5 – 03. etg.	<b>10</b>	Bispegra 16	Bolig	H0304	93,2	93
P7 – 04. etg.	<b>11</b>	Bispegra 16	Bolig	H0402	42,2	42
P3 – 04. etg.	<b>12</b>	Bispegra 16	Bolig	H0403	55,4	55
P8 – 04. etg.	<b>13</b>	Bispegra 16	Bolig	H0401	82,5	83
P5 – 04. etg.	<b>14</b>	Bispegra 16	Bolig	H0404	93,2	93
P7 – 05. etg.	<b>15</b>	Bispegra 16	Bolig	H0502	42,2	42
P3 – 05. etg.	<b>16</b>	Bispegra 16	Bolig	H0503	55,4	55
P8 – 05. etg.	<b>17</b>	Bispegra 16	Bolig	H0501	82,5	83
P5 – 05. etg.	<b>18</b>	Bispegra 16	Bolig	H0504	93,2	93
P6 – 06. etg.	<b>19</b>	Bispegra 16	Bolig	H0601	191,7	192



<b>P O R T A L B Y G G E T – 30 leiligheter</b>						
B5 – 1. etg.	<b>20</b>	Bispegra 24	Bolig	H0101	49,7	50
B6 – 1. etg.	<b>21</b>	(Bispegra 22)	Bolig	H0101	49,9	144
B4 – 1. etg.		Bispegra 20	Bolig	H0101	94,4	
B1 – 1. etg.	<b>22</b>	Bispegra 20	Bolig	H0102	49,4	50
B2 – 1. etg.	<b>23</b>	Bispegra 20	Bolig	H0103	37,6	38
B3 – 1. etg.	<b>24</b>	Bispegra 20	Bolig	H0104	66,5	67
B8 – 2. etg.	<b>25</b>	Bispegra 24	Bolig	H0201	102,7	103
B4 – 2. etg.	<b>26</b>	Bispegra 20	Bolig	H0204	94,9	94
B1 – 2. etg.	<b>27</b>	Bispegra 20	Bolig	H0205	49,4	49
B2 – 2. etg.	<b>28</b>	Bispegra 20	Bolig	H0201	37,6	38
B7 – 2. etg.	<b>29</b>	Bispegra 20	Bolig	H0203	63,2	63
B3 – 2. etg.	<b>30</b>	Bispegra 20	Bolig	H0202	66,5	67
B10 – 3. etg.	<b>31</b>	Bispegra 24	Bolig	H0302	92,3	92
B8 – 3. etg.	<b>32</b>	Bispegra 24	Bolig	H0301	102,9	103
B4 – 3. etg.	<b>33</b>	Bispegra 20	Bolig	H0303	94,4	94
B1 – 3. etg.	<b>34</b>	Bispegra 20	Bolig	H0304	49,4	49
B7 – 3. etg.	<b>35</b>	Bispegra 20	Bolig	H0302	63,2	63
B9 – 3. etg.	<b>36</b>	Bispegra 20	Bolig	H0301	105,6	106
B10 – 4. etg.	<b>37</b>	Bispegra 24	Bolig	H0402	92,3	92
B8 – 4. etg.	<b>38</b>	Bispegra 24	Bolig	H0401	102,9	103
B4 – 4. etg.	<b>39</b>	Bispegra 20	Bolig	H0403	94,4	94
B1 – 4. etg.	<b>40</b>	Bispegra 20	Bolig	H0404	49,4	49
B7 – 4. etg.	<b>41</b>	Bispegra 20	Bolig	H0402	63,2	63
B9 – 4. etg.	<b>42</b>	Bispegra 20	Bolig	H0401	105,6	106
B12 – 5. etg.	<b>43</b>	Bispegra 24	Bolig	H0502	115,5	116
B8 – 5. etg.	<b>44</b>	Bispegra 24	Bolig	H0501	102,9	103
B4 – 5. etg.	<b>45</b>	Bispegra 20	Bolig	H0502	94,4	94
B1 – 5. etg.	<b>46</b>	Bispegra 20	Bolig	H0503	49,4	49
B11 – 5. etg.	<b>47</b>	Bispegra 20	Bolig	H0501	127,3	127
B14 – 6. etg.	<b>48</b>	Bispegra 24	Bolig	H0602	124,5	125
B13 – 6. etg.	<b>49</b>	Bispegra 24	Bolig	H0601	129,6	130
<b>V E S T B Y G G E T – 54 Leiligheter</b>						
V2(A) – 1. etg.	<b>50</b>	Bispegra 2	Bolig	H0103	74,5	75
V3 – 1. etg.	<b>51</b>	Bispegra 2	Bolig	H0101	45,6	46
V4 – 1. etg.	<b>52</b>	Bispegra 2	Bolig	H0102	81,8	82
V6 – 1. etg.	<b>53</b>	Bispegra 4	Bolig	H0101	61,5	62
V8 – 1. etg.	<b>54</b>	Bispegra 4	Bolig	H0102	95,6	96
V7 – 1. etg.	<b>55</b>	Bispegra 4	Bolig	H0103	49,9	50
V9.01B 1. etg.	<b>56</b>	Bispegra 6	Bolig	H0105	50	50
V9.01A 1. etg.	<b>105</b>	Bispegra 6	Bolig	H0104	60	60
V11.01A 1. etg.	<b>106</b>	Bispegra 6	Bolig	H0101	66	66
V11.01B 1. etg.	<b>57</b>	Bispegra 6	Bolig	H0102	76	76
V12 – 1. etg.	<b>58</b>	Bispegra 6	Bolig	H0103	67,9	68
V2(A) – 2. etg.	<b>59</b>	Bispegra 2	Bolig	H0203	74,5	75
V3 – 2. etg.	<b>60</b>	Bispegra 2	Bolig	H0201	45,6	46

V4 – 2. etg.	<b>61</b>	Bispegra 2	Bolig	H0202	65,1	65
V5.02B-2. etg	<b>107</b>	Bispegra 4	Bolig	H0202	48	48
V5.02A-2. etg	<b>108</b>	Bispegra 4	Bolig	H0201	59	59
V6 – 2. etg.	<b>62</b>	Bispegra 4	Bolig	H0203	61,7	62
V8 – 2. etg.	<b>63</b>	Bispegra 4	Bolig	H0204	95,6	96
V7 – 2. etg.	<b>64</b>	Bispegra 4	Bolig	H0205	49,9	50
V9.02B – 2. etg	<b>65</b>	Bispegra 6	Bolig	H0202	50	50
V9.02A – 2. etg	<b>109</b>	Bispegra 6	Bolig	H0201	59	59
V10 – 2. etg.	<b>66</b>	Bispegra 6	Bolig	H0203	61,7	62
V11 – 2. etg.	<b>67</b>	Bispegra 6	Bolig	H0204	119,5	120
V12– 2. etg.	<b>68</b>	Bispegra 6	Bolig	H0205	75,3	75
V1 – 3. etg.	<b>69</b>	Bispegra 2	Bolig	H0301	76,9	77
V2(B) – 3. etg.	<b>70</b>	Bispegra 2	Bolig	H0304	65,9	66
V3 – 3. etg.	<b>71</b>	Bispegra 2	Bolig	H0302	45,6	46
V4 – 3. etg.	<b>72</b>	Bispegra 2	Bolig	H0303	81,8	82
V5.03A – 3. etg	<b>110</b>	Bispegra 4	Bolig	H0301	59	59
V5.03B – 3. etg	<b>73</b>	Bispegra 4	Bolig	H0302	50	50
V6 – 3. etg.	<b>74</b>	Bispegra 4	Bolig	H0303	61,7	62
V7 – 3. etg.	<b>75</b>	Bispegra 4	Bolig	H0305	49,9	50
V8 – 3. etg.	<b>76</b>	Bispegra 4	Bolig	H0304	95,6	96
V9 – 3. etg.	<b>77</b>	Bispegra 6	Bolig	H0301	105,7	106
V10 – 3. etg.	<b>78</b>	Bispegra 6	Bolig	H0302	61,7	62
V11 – 3. etg.	<b>79</b>	Bispegra 6	Bolig	H0303	119,5	120
V12– 3. etg.	<b>80</b>	Bispegra 6	Bolig	H0304	75,3	75
V1 – 4. etg.	<b>81</b>	Bispegra 2	Bolig	H0401	76,9	77
V2(B) – 4. etg.	<b>82</b>	Bispegra 2	Bolig	H0404	65,9	66
V3 – 4. etg.	<b>83</b>	Bispegra 2	Bolig	H0402	45,6	46
V4 – 4. etg.	<b>84</b>	Bispegra 2	Bolig	H0403	81,8	82
V5.04B-4. etg	<b>85</b>	Bispegra 4	Bolig	H0402	50	50
V5.04A-4. etg	<b>111</b>	Bispegra 4	Bolig	H0401	59	59
V6 – 4. etg.	<b>86</b>	Bispegra 4	Bolig	H0403	61,7	62
V7 – 4. etg.	<b>87</b>	Bispegra 4	Bolig	H0405	49,9	50
V8 – 4. etg.	<b>88</b>	Bispegra 4	Bolig	H0404	95,6	96
V9 – 4. etg.	<b>89</b>	Bispegra 6	Bolig	H0401	105,7	106
V10 – 4. etg.	<b>90</b>	Bispegra 6	Bolig	H0402	61,7	62
V13 – 4. etg.	<b>91</b>	Bispegra 6	Bolig	H0403	109	109
V14– 4. etg.	<b>92</b>	Bispegra 6	Bolig	H0404	51,6	52
V15 – 5. etg.	<b>93</b>	Bispegra 4	Bolig	H0501	140,2	140
V16 – 5. etg.	<b>94</b>	Bispegra 4	Bolig	H0502	90,6	91
V17 – 5. etg.	<b>95</b>	Bispegra 6	Bolig	H0501	98,3	98
V18– 5. etg.	<b>96</b>	Bispegra 6	Bolig	H0502	106,4	106
<b>SUM BRA Boliger</b>					<b>7971,2</b>	<b>7977</b>
Kjeller	<b>97</b>	4 p-plasser og 4 boder (p.nr 37-40)				8
Kjeller	<b>98</b>	Utgår				
Kjeller	<b>99</b>	8 P-plasser (p.nr 53-60)				8
Kjeller	<b>100</b>	12 P-plasser og 12 boder (p.nr 68-76)				24
Kjeller	<b>101</b>	4 MC-plasser				4

Kjeller	<b>102</b>	3 P-plasser nr 80, 82 og 85 m/bod og 4 boder		10
Kjeller	<b>103</b>	Utgår		
Kjeller	<b>104</b>	Utgår		
(Nye leiligheter/Seksjoner – 105,106,107,108,109,110,111)				
Kjeller	<b>112</b>	4 MC plasser		4
Kjeller	<b>113</b>	Bod ved trappegang – ved rampe		1
Kjeller	<b>114</b>	Bod ved siden av p-plass 97		1
Kjeller	<b>115</b>	Bod – K11		1
<b>SUM</b>	<b>104 stk</b>			<b>8038/8038</b>

## § 2

### Parkering, boder og sykkelparkering.

Alle boligseksjonene har privat uteareal på balkong og/eller markterrasse som en del av seksjonen. I tillegg er det sykkelparkering i kjeller- og 1. etasje.

Det er en sportsbod pr boenhet i kjelleretasjen (ca. 5 m<sup>2</sup>) pr seksjon, disse er organisert som tilleggsareal til seksjonene. Parkeringsplassene er organisert som tilleggsareal eller som andel av en næringsseksjon. En seksjon kan ha flere bod- og p-plasser.

Boligene har tilgang til felles gårdsrom som er allment tilgjengelig. Alle bygg har tilgang til kjeller fra egen oppgang til bod- og parkeringskjeller samt fellesareal.

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 5 stk HC plass for forflytningshemmende i garasjekjelleren, og dersom følgende vilkår i avsnittet under her er til stede, kan det forekomme en midlertidig omplassering.

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 videresalg av eierseksjon er selger pliktig til å opplyse om ordningen for hvordan HC-plassene er administrert og om det etter vilkårene ovenfor vil kunne være en HC-plass tilgjengelig for en eventuell kjøper med gyldig parkeringsbevis for forflytningshemmede.

Eventuelle overskuddsplasser i kjeller tilhører utbygger og kan fritt omsettes eller leies ut.

### § 3

#### Organisering av sameiet og råderett

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon og eventuelle tilleggsdeler. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

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

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne.

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelshaver til sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av seksjonen samt tilleggsareal i samsvar med oppdelingsbegjæringen og/eller arealer som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom vedtektene. Areal som ikke inngår som del av seksjonen eller tilleggsdel til seksjonen er fellesareal. For enkelte deler av fellesarealene kan det etableres enerett til bruk i samsvar med reglene i eierseksjonsloven § 25. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

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

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 er regulert til boligformål. Styret skal orienteres om utleie og kan nekte utleie dersom det er saklig grunn. Korttidsutleie som har karakter av hotellvirksomhet tillates ikke. Sameiet har iht eierseksjonsloven satt maks utleiedager ved korttidsutleie til 60 døgn. Korttidsleie defineres ved under 30 døgn. Langtidsleie defineres ved over 30 døgn.

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

Parkeringsplasser i kjeller skal nyttes til bilparkering/motorkjøretøy og ikke lagring av annet løstøre. Under ingen omstendighet må det lagres eller settes noe på parkeringsplassen som stikker utenfor parkeringsplassens definerte areal.

Det blir utarbeidet system for ladning av el. biler.

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

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.

#### **§ 4**

##### **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. Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

#### **§ 5**

##### **Drifts- og vedlikeholdsansvar**

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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

Seksjonseier som har fått styrets tillatelse til å sette opp utstyr som levegg, markise etc, har vedlikeholdsansvar for utstyret. Seksjonseier har også ansvar for demontering/montering når det er nødvendig i forbindelse med sameiets vedlikehold av utvendige vegger, terrassegulv etc. Seksjonseier har også ansvar for demontering og bortkjøring når utstyret skal fjernes.

## **§ 6**

### **Registrering av sameiere**

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

Ved eierskifte eller skifte av leietaker kan det påløpe et gebyr til sameiet og forretningsfører.

## **§ 7**

### **Styret**

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på sameiernes vegne i alle forhold som gjelder sameiernes felles rettigheter og forpliktelser. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer og styret velges av og blant seksjonseierne.

Styret skal ha 5 – 7 fem til syv medlemmer, en av disse skal være styrets leder. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøte i det året tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styreleder og styremedlemmene velges for 2 år av gangen og kan gjenvelges. Varamedlemmer velges for ett år.

Den daglige virksomhet utøves av forretningsfører, dersom slik er engasjert av styret.

Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

## **§ 8**

### **Styrets kompetanse**

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

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, avtale deres honorar og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Alle honorarer skal til enhver tid være markedsmessige.

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av antall medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, avgjøres det med loddtrekning.

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

Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## **§ 9**

### **Årsmøtet**

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal distribueres til samtlige sameiere. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

## **§ 10**

### **Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

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

1. Konstituering
2. Godkjenne årsberetningen dersom slik er utarbeidet.
3. Godkjenne regnskap for foregående kalenderår og budsjett for inneværende år
4. Fastsette styrehonorar for nåværende styre
5. Velge styremedlemmer.
6. Innkommende saker varslet i innkallingen.

For øvrig kan bare saker som er tydelig nevnt i innkallingen behandles av årsmøtet.

## **§ 11**

### **Årsmøtets beslutningsmyndighet**

I årsmøtet har sameierne én stemme pr eierseksjon.

Bod og garasjeseksjoner stemmer bare for saker som vedgår forhold rundt disse seksjonene.

Alle beslutninger treffes ved alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer fra seksjonene i fellesskap:

- a) vedtektsendringer
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- d) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

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.

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **§ 12**

### **Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

## **§ 13**

### **Mislighold**

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

## **§ 14**

### **Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, annen utvendig solavskjerming parabolantennar mv., endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger, endringer på balkonger, markterrasser etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

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

## § 15

### Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet, et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser eller pålegg eller krav om salg/fravikelse som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

## § 16

### Særskilte bestemmelser

#### Særskilte bestemmelser for utbygger i utbyggingsperioden

Inntil utbyggingsprosjektet med de forskjellige byggetrinn iht. regulerings-/utbyggingsplan er ferdig utbygget, er nåværende og fremtidige eiere av Sameiet Kongsgård Park i Kristiansand kommune forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets innvendige og utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Ovennevnte avsnitt kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt.

#### Særskilte bestemmelser for seksjon 21

Leilighetene under i denne tabell er slått sammen til en seksjon. Eier kan søke kommunen om å dele denne seksjonen opp i to seksjoner. Styret er da forpliktet til å medvirke i denne prosess slik at seksjonseier kan resekjonere og øke sameie med 1 seksjon. Brøken dels iht tabellen under, slik at det ikke blir noen endringer for de øvrige seksjonseierne. Denne avtalen kan ikke slettes uten at den berørte seksjonseier samtykker.

Leilighets nr.	Seksjons nr	Adresse	Formål	Bolig Nr.	BRA m <sup>2</sup>	Sameiebrøk
B6 – 1. etg.	21	(Bispegra 22)	Bolig	H0101	49,9	144
B4 – 1. etg.		Bispegra 20	Bolig	H0101	94,4	

## § 17

### 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.  
Revidert i årsmøte 25.04.2024.



# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KONGSGÅRD PARK

(Sist endret på årsmøtet 28.03.2023)

## 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 husordensregler 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.

## 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.

Merknad:

- a Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Det ordinære dunksystem er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere slike kvanta bort.
- b Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer,

møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom dersom de vil være til sjenanse for andre.

## **Kjøring på gårdsplassen**

Innkjøring i gården er kun tillatt for av-/påstigning for bevegelseshemmede og for utrykningskjøretøy. Sameiets styre kan i spesielle tilfeller dispensere fra denne bestemmelsen. (tilføyd etter årsmøtevedtak 28.04.2022)

## **Parkering**

Parkering av biler skal skje innenfor det planlagte system. En plass per bil er utgangspunktet. Styret fastsetter hvor motorsykler, sykler, mopeder 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.

Gjesteparkeringsplasser er i parkeringskjelleren og besøkende får tilgang ved å ringe opp den en skal besøke.

Barnevogner, sykler, ski mv. må plasseres slik at de ikke hindrer vanlig ferdsel.

Det er ved innflytting ikke anledning til å vaske biler/motorsykler eller annet utstyr i parkeringsarealene. Det vil i forbindelse med bygging av parkeringsanlegg for siste byggetrinn bygges et vaskeanlegg for bli med oljeutskiller.

All lading av elbiler i sameiets garasjeanlegg skal utføres ved bruk av Zaptec lader. Det er forbudt å lade el-bil via stikkontakt i bod eller fellesarealet. Sameiet har egen avtale med Avitell for installasjon til den enkelte p-plass. Lader og installasjon betales av den enkelte.

## **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, svalgang eller annet fellesareal.

## **Bruk av veranda.**

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

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

Risting av tøy, matter og lignende fra veranda er ikke tillatt.

Snøskuffing fra veranda er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret.

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

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

Fellesarealer og fellesrom rengjøres etter opplegg fastsatt av styret.

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

### **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.

### **Bruksoverlating**

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

### **Røyking**

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

### **Adgang og låsing**

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

### **Overholdelse av fastsatte husordensregler**

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.**

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET KONGSGÅRD PARK torsdag 25.04.2024 kl. 18:30 - Scandic Bystranda.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Som møteleder velges Gert Holgersen fra SØBO

#### Vedtak:

Som møteleder velges Gert Holgersen fra SØBO

### 1.2 Valg av protokollfører

Som protokollfører velges Unn-Miriam Kasti

#### Vedtak:

Som protokollførere velges Unn-Miriam Kasti

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

Person til å signere protokollen sammen med møteleder: Susanne Hetland

#### Vedtak:

Person til å signere protokollen sammen med møteleder: Susanne Hetland

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det er 33 tilstedeværende stemmeberettigede. Ingen fullmakter

#### Vedtak:

Det er 33 tilstedeværende stemmeberettigede. Ingen fullmakter

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

#### Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

## 2. Årsmelding

#### Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

Eldri Kirkesola (styreleder) orienterte spesielt om varmesaken.

## 3. Regnskap og budsjett

#### Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

## 4. Saker innmeldt fra eierne

### 4.1 Måker - et stort problem

Hei! Det er blitt et veldig stort problem med måkene på og rundt og på Kongsgård park. I i fjor vår/sommer kunne jeg ikke gå å hive søppel uten å bli angrepet. Ungene deres hadde slått seg til rett ved søpla. De skitner, griser og lager leven i tillegg til aggressivitet. I sommer ble vi stadig vekk angrepet av aggressive måker når vi satt på terrassen. Opplever som et stort skadedyrproblem. De legger reir på takene. Vi bør kontakte kommunen eller noen for å høre hva vi kan gjøre. Opplever det som et stort problem som skaper mistriksel. Må gjøres noe med. Vet at måker er totalfredet, men det finnes måter å fuglesikre bygninger, fjerne reder og begrense tilgang på mat. Legge ved en lenke i forhold til fuglesikring av bygning. Vi går snart inn i ny sesong fjoråret var veldig ubehagelig. Frykter stor skade på solcellepanelene også.

<https://pelias.no/skadedyrguide/fugler/makefugler>

gclid=Cj0KCQjwtmlBhD3ARIsAARoaEzWg2MF2EI7gLMHLLJTVBfpYsJjsAfqvhABWw9VPF7wC8vmmSgHhT8aAv5IEALw\_wcB

Mvh. Ronny Brudvik

Leilighet 602 - portalbygget

Forslag til vedtak: Fuglesikring av bygning. Tiltak for å begrense plage og skadeomfang

Styrets innstilling: Det har ikke vært måkereir på takene i Kongsgård Park eller mye måkeskitt på solcellene. Det er unger fra andre reder som forflytter seg til og rundt Kongsgård Park, dette kan vi ikke forhindre. Miljødirektoratet har følgende forslag mot bråkete måker: Å spenne opp tråder med 30 cm mellomrom for å forhindre at måkene setter seg på takene, evt spenne opp tråd på takutspring der måkende setter seg. Styret mener dette vil bli kostbare tiltak og at effekten ikke vil bli vesentlig, da måkene beskytter sine unger som er på bakken. Styret støtter ikke det innsendte forslaget.

#### **Vedtak:**

Styrets innstilling: Det har ikke vært måkereir på takene i Kongsgård Park eller mye måkeskitt på solcellene. Det er unger fra andre reder som forflytter seg til og rundt Kongsgård Park, dette kan vi ikke forhindre. Miljødirektoratet har følgende forslag mot bråkete måker: Å spenne opp tråder med 30 cm mellomrom for å forhindre at måkene setter seg på takene, evt spenne opp tråd på takutspring der måkende setter seg. Styret mener dette vil bli kostbare tiltak og at effekten ikke vil bli vesentlig, da måkene beskytter sine unger som er på bakken. Styret støtter ikke det innsendte forslaget.

Styrets innstilling vedtas med 33 stemmer

### 4.2 UTVENDIG VASK

Jeg vil gjerne komme med nye forslag til min å andres eiendom som bor i 1 etasje uten innglasset veranda. Firmaets ansatte bruker eiendommen til meg å de andre som bor i 1 etasje til å stå på ved vask utvendig. Jeg har meldt ifra til styret der de må si til firmaet som vasker at de ikke skal stå på min/andres eiendom da dette er ulovlig. Kosten de bruker til å vaske med fra 5 etasje og nedover gjør at det med masse vann og skitt kommer alt ned på min å andres veranda i 1 etasje som ikke har inn glasset. Dette forårsaker råte, grønske, slitasje som blir liggende min å andres veranda.

Det ble vasking to ganger i året og den andre gangen var det minus grad oer snø, dette gjør at varmt vann i minusgrader kan lage sprekker i vinduer, glass. Vannet med skitt fryser seg fast på vinduer, i sprekker på inn glasset veranda og de med ikke inn glasset. Det ble heller ikke gitt varsel til beboere om fast dag, klokke slett noe som ble tatt når det



passet firmaet. Dette gjorde at alt skitt fra 5 etasje som rant nedover blir liggende og fryst fast til min å andre som har 1 etasje veranda, vinduer uten inn glasset og gjør at dette kommer på min/vår eiendom.

Forslag til vedtak:

1. Velge nytt utvendig vaskefirma

2. Firmaets ansatte skal ikke vaske ute med en felles stor vaskekost som renner vann fra, men er flere som heller banker på til boligen de skal vaske til avtalt klokke slett, dag og går inn i leiligheten og ut til verandaen som skal vaskes.

3. Firmaets ansatte bruker en tørr/fuktig klut som ikke renner eller drypper men til å vaske vinduer glass med slik det ikke kommer nedover etasjene på andres vinduer, veranda

4. Styret gir skriftlig beskjed til firmaets ansatte om ikke ta seg den rett å gå-bruke andres etasje i 1 etasje eiendom til å stå på ved vasking.

5. Firmaet kan også bruke en lift kran til å stå på sameiets plen med, men da ikke bruke de metodene som har blitt brukt før, men en tørr/fuktig mopp som ikke renner/drypper. De må da bruke en ny klut for hver bolig slik at ikke skitt kommer til neste vinduer nedover.

6. Vasking 1 gang å året-sommeren

Styrets innstilling: I Kongsgård Park er det mange vinduer som ikke kan vendes. På grunn av sikkerheten må disse vinduene vaskes utenfra. Lift er ikke mulig rundt alle bygningene. Styret innhentet tilbud fra flere vaskevirksomheter i 2023 og styret valgte det rimeligste. Eventuell fuktighet på veranda ved vask to ganger i året er ikke en sannsynlig årsak til råte, grønske eller slitasje. Styret støtter ikke det innsendte forslaget. Praksis fortsetter: styret bestemmer antall vask pr år og tidspunkt for vask, samt hvilket firma som skal engasjeres.

#### **Vedtak:**

Styrets innstilling: I Kongsgård Park er det mange vinduer som ikke kan vendes. På grunn av sikkerheten må disse vinduene vaskes utenfra. Lift er ikke mulig rundt alle bygningene. Styret innhentet tilbud fra flere vaskevirksomheter i 2023 og styret valgte det rimeligste. Eventuell fuktighet på veranda ved vask to ganger i året er ikke en sannsynlig årsak til råte, grønske eller slitasje. Styret støtter ikke det innsendte forslaget. Praksis fortsetter: styret bestemmer antall vask pr år og tidspunkt for vask, samt hvilket firma som skal engasjeres.

Styrets innstilling vedtas med 32 mot 1 stemmer

### **4.3 VANNING UTE AV SAMEIETS BEDD-HEKK**

Jeg vil gjerne foreslå endringer der jeg å andre beboere i 1 etasje fikk i sommer 2023 beskjed om å lukke vinduer annenhver dag til visse klokke slett og flytte ting ute på sin veranda, på grunn av gartner ansvarlig skulle vanne med en til to spredere i stor høyde/bredde. Disse ble å plassert rundt området og man kunne ikke risikere å få vann på seg og vente med å spasere til boligen sin. Dette gjorde også slik at man ikke kunne sitte ute og det kommer vann på verandaen. Jeg prøvde si fra til styret om dette problemet men har ikke blitt løst. Når man har betalt flere millioner for leiligheten sin så vil man gjerne bruke den uten å skulle få vann på seg i sin egen eiendom. Dette opplevdes ikke som et godt tenkt valg av styret å ikke tenke på meg å andre beboere som bor her i 1 etasje. Slik opplegget var i fjor sommer er ikke greit å ha det slik fremover. Tegningen over kongsgårdpark sitt ute areal viser at det skulle være store grønne busker ute som ikke skulle kreve masse klipp, stell men slik det er blitt plantet så er det kommet blomster som ikke var på tegningen og en hekk som ikke er grønn slik som på tegningen, dette gjør at vi som bor i 1 etasje får dette tettere på oss der det kreves mer arbeid fra gartner siden det er blitt et bedd med masse blomster osv. Inkludert en hekk og ikke store grønne busker som klarer å stå lengre uten stell som vist på tegningen over kongsgård park.

Forslag til vedtak:

1. Jeg vil foreslå svette slanger som legges i berdd-hekk eller som kang raves ned, det finner mange fine løsnignr her.

2. La bedd-hekk bli vannet av seg selv når det er regn dager

Styrets innstilling: Hekker og bedd må vannes i tørre perioder, ellers vil plantene bli skadet. Vanning med spreder kan bare foregå mellom kl 19 og 23 på partyallsdager. Innkjøp, montering av vannkilder og nedgraving av svetteslanger i alle bed og til alle hekker i KP vil bli en svært kostbar løsning. Den er heller ikke vedlikeholdsfri, da svetteslanger kan testtes og/eller sprekke opp. Styret støtter ikke det innsendte forslaget.

**Vedtak:**

Styrets innstilling: Hekker og bedd må vannes i tørre perioder, ellers vil plantene bli skadet. Vanning med spreder kan bare foregå mellom kl 19 og 23 på partyallsdager. Innkjøp, montering av vannkilder og nedgraving av svetteslanger i alle bed og til alle hekker i KP vil bli en svært kostbar løsning. Den er heller ikke vedlikeholdsfri, da svetteslanger kan testtes og/eller sprekke opp. Styret støtter ikke det innsendte forslaget.

Styrets innstilling vedtas med 32 mot 1 stemmer

#### **4.4 Hekkhøyde**

Hei. Hekkhøyde max 1 meter. Ble kuttet til 1,3 meter men med tilvekst på 30-40 cm så blir denne for høy. Derfor. 1 meter hekk foran Bispegra 16.

Forslag til vedtak: Hekk kuttes til 1 meter. Trimmes utover sommeren til å forbli en meter.

Styrets innstilling: Hekkhøyde ble tatt opp i en sak på årsmøtet i fjor. Styret skal lage retningslinjer for hekkhøyde, når styret har innhentet erfaringer fra seksjonseiere i 1. etasje.

**Vedtak:**

Styrets nye forslag: Det nye styret tar dette opp på første styremøte og lager nye retningslinjer for hekk, men ikke som årsmøtesak som da vil kunne tas opp som ny sak hvert eneste år.

Styrets forslag vedtas enstemmig

#### **4.5 Bilder i inngangspartiet/ trappegang.**

Hei.

Syntes det hadde vært morro og fint med noen bilder i inngangspartiet osv. Da gjerne bilder fra området her fra gammelt av eller lignende. De vil jo ikke være til hinder for vaskefolka , kun til glede for beboere og besøkende.

Forslag til vedtak: Sette ned ei gruppe eller en komite. utsmykkingskomite.

Styrets innstilling: Det vil være delte meninger om dette i sameiet. Inngangspartier og oppganger er en del av fellesarealet. Styret støtter ikke det innsendte forslaget.

**Vedtak:**

Styrets innstilling: Det vil være delte meninger om dette i sameiet. Inngangspartier og oppganger er en del av fellesarealet. Styret støtter ikke det innsendte forslaget.

Styrets innstilling vedtatt med 22 mot 11 stemmer.

#### **4.6 HAGEARBEID-SAMEIETS BEDD-HEKK**

Jeg vil gjerne formidle det valget styret kom med en hobby gruppe i hagearbeid rundt alle

bedd-hekk i kongsgård park er nok veldig gøy fra vår til høst og når man får lyst å stelle ute. Og alle beboere eier hekk,blomster som styret sa.

Men jeg vil vise til prospektet som man kunne se hvordan det skulle se ut utenfor det vi som kjøpte bolig i 1etg,den viser store-frodige-breie busker som er friske å grønne som stiller seg selv uten masse vedlikehold, den strekker seg helt ut mot plenen. Slik viser den rundt vestbygget men noen har fått en mur byggekloss oppbygging der det egentlig skulle vise store grønne busker helt mot veien. Noen fikk gå sykkelsti enda nærmere på boligen sin. Prospektet viser også et busstopp som ikke er oppført sammen med høye fine trær som heller ikke er på tegningen. Derfor blir man veldig skuffet å føler seg lurt av kongsgårdpark som hadde ansvaret for uteområdet som sa det skulle se slik det var på tegningen. Man så på tegningen som viste man fikk sitte lunt uten innsyn tett på pgr buskene gikk mot plenen men når er det masse jord,blomster osv som krever mer og som ikke tegningen viste til alle boligkjøpere av 1 etg.

Jeg opplevde styret ikke tok hensyn/empati til vi som bor i 1 etg der man vil sitte ute/inne så er det ikke så gøy for vi som får innsyn tett på av folk.

Noen jobber kvelder,helger,vil gjerne sitte ute eller inne uten at det blir til sjenanse og støy. Og da det er trafikk fra mandag til søndag fra vår/høst osv. Så er det ikke veldig gøy på varme dager å være ute med trafikk helt mot hekken.

Jeg opplever ikke ansvarlig gartner har en ryddig og klarer å mestre hele parken alene,de pengene vi beboere betaler for syns jeg skulle gå til et firma som utfører stell en gang i måneden der de er flere å får kommet igjennom oppgavene til riktig tid. Vi i vestbygget hadde masse løv blader og gress fra høst 2023-2024 mars før noen tok løvblåser. I dette tidsrommet blåste blader inn i gangen og tok med seg dyr, insekter. Løsninger som blir gjort går uteområdet går utover de som bor i 1 etg boligene.

Forslag til vedtak: Jeg vil komme med flere fine løsninger:

1. Nytt gartner firma som utfører 1 gang i måneden.
2. Styret legger sin kobby hagegruppe ned mot elva og inni drivhuset eller på sin egen veranda, utflukter med planter og blomster.
3. Kongsgårdpark planter slik prospektet opprinnelig avtale.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke de innsendte forslagene.

1. Sameiets avtale med Kongsgård Utemiljø AS er fleksibel og tillater dugnadsarbeid. Dette sparer sameiet for mye penger. Hagearbeid en gang i måneden vil ikke være nok i sommertiden. Styet ønsker at dagens avtaler og dugnadsinnsatsen opprettholdes.

2. Utemiljø og gartnergruppen er en selvstendig gruppe i sameiet. Gruppen gjør en stor jobb for å holde uteområdet fint og gartneriet formålstjenlig. Styret foreslår økonomisk ramme for gruppen i budsjettet, men gruppen er selvstyrt så lenge aktivitetene er innenfor sameiets vedtekter og ordensregler.

3. Utforming av Kongsgård Park med planter var utbyggers ansvar. Utformingen er regulert i utbyggingsplanen.

#### **Vedtak:**

Styrets innstilling: Styret støtter ikke de innsendte forslagene.

1. Sameiets avtale med Kongsgård Utemiljø AS er fleksibel og tillater dugnadsarbeid. Dette sparer sameiet for mye penger. Hagearbeid en gang i måneden vil ikke være nok i sommertiden. Styet ønsker at dagens avtaler og dugnadsinnsatsen opprettholdes.

2. Utemiljø og gartnergruppen er en selvstendig gruppe i sameiet. Gruppen gjør en stor jobb for å holde uteområdet fint og gartneriet formålstjenlig. Styret foreslår økonomisk ramme for gruppen i budsjettet, men gruppen er selvstyrt så lenge aktivitetene er

innenfor sameiets vedtekter og ordensregler.

3. Utforming av Kongsgård Park med planter var utbyggers ansvar. Utformingen er regulert i utbyggingsplanen.

Styrets innstilling vedtas med 32 mot 1 stemme

## 5. Saker fra styret

### 5.1 Tilføyelse til sameiets vedtekter § 5

Styret har fått anbefalt fra jurist i NBBL å sette inn en tilføyelse i sameiets vedtekter. Tilføyelsen klargjør ansvar når seksjonseier får styrets tillatelse til å sette opp markise eller annet utstyr. (Krever 2/3 flertall på årsmøtet, ref vedtektene § 11, 3. ledd, bokstav a)

#### **Vedtak:**

Følgende tekst tas inn i sameiets vedtekter § 5:

Seksjonseier som har fått styrets tillatelse til å sette opp utstyr som levegg, markise etc, har vedlikeholdsansvar for utstyret. Seksjonseier har også ansvar for demontering/montering når det er nødvendig i forbindelse med sameiets vedlikehold av utvendige vegger, terrassegulv etc. Seksjonseier har også ansvar for demontering og bortkjøring når utstyret skal fjernes.

Forslaget vedtas med 28 mot 5 stemmer (> 2/3 flertall)

## 6. Styrehonorar

#### **Vedtak:**

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 130.000.  
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Vedtatt med 32 mot 1 stemme

## 7. Valg

### 7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen vil legge fram sin innstilling på årsmøtet.

#### **Vedtak:**

Valgkomiteens innstilling:

Anne Elisabeth Tokmak velges ved akklamasjon

### 7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen vil legge fram sin innstilling på årsmøtet.

#### **Vedtak:**

Følgende styremedlemmer er valgt:

Styremedlem Oliver Hörnlein er ikke på valg i år, han har 1 år igjen av perioden.

Unn-Miriam Kasti valgt for 1 år

Michael Haagensen valgt for 2 år

Harald Bygland valgt for 2 år

Heidi Langeland valgt for 2 år

### **7.3 Valg av varamedlemmer**

Valgkomiteen vil legge fram sin innstilling på årsmøtet.

#### **Vedtak:**

Følgende varamedlemmer er valgt:

Rita Olsen

Pål Finne

### **7.4 Valg av valgkomite**

#### **Vedtak:**

Heidi Langeland og Rita Olsen er ikke på valg i år, de har 1 år igjen av perioden.



Hovedoppgaven for SAMEIET KONGSGÅRD PARK er drift og vedlikehold av sameiets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er til stede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over sameiets drift i 2023 og om sameiets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

- Leder, Eldri Kirkesola, Bispegra 16
- Styremedlem, Geir Aabel, Bispegra 20
- Styremedlem, Unn-Miriam Kasti, Bispegra 20
- Styremedlem, Anne Elisabeth Tokmak, Bispegra 20
- Styremedlem, Oliver Hörnlein, Bispegra 6
- Varamedlem, Louise Syrtveit, Bispegra 4
- Varamedlem, Ditlev Nordgaard, Bispegra 24

## Styrets arbeid i 2023

Styret har hatt 14 møter i 2023.

Saker vi har arbeidet særlig med:

- Styret har arbeidet med inngåelse, oversikt og oppfølging av serviceavtaler for sameiet. Styret mener at sameiet nå er godt dekket med serviceavtaler, slik at vårt ansvar for vedlikehold er ivaretatt.
- Saken med skader i anlegget for gulvvarme og varmt vann har krevd oppfølging og er fremdeles pågående. Styret har hentet inn hjelp fra kompetent hold, for å finne årsak til problemene og tiltak som kan rette opp feil/mangler. Styret opprettholder samtidig dialogen med utbygger (Kongsgård Park AS og Kongsgård Eiendom AS), hovedentreprenør (Mur i Sør AS) og underentreprenør vvs (Aamodt VVS AS). Styret sendte i juni 2023 reklamasjon med varsel om mulig erstatningskrav til utbyggere, hovedentreprenør og underentreprenør vvs. Mur i Sør AS har avvist krav, de andre har ikke svart.
- Styret har brukt mye tid på stadig purring når det gjelder gjenstående arbeider eller feil/mangler i fellesarealene. Dette gjelder både byggetrinn 1 (for eksempel rekkverk, styrepanel til ventilasjon, sikker ferdsel på tak, asfaltkant i nedkjørsel til p-kjelleren) og byggetrinn 2 (for eksempel lekkasjer i garasjekjelleren, skilting, ventilasjon i felleshuset, frostsikker kran i gartneriet, bevegelsessensorer for lys).
- Bilvaskeplassen med tilhørende anlegg er formelt ikke overtatt av sameiet. Det har likevel medført mye arbeid med purring for ferdiggjøring, hjelp ved oversvømmelser etc. Anlegget har vært i bruk siden januar 2023. Tidspunkt for ferdiggjøring er ikke avklart.
- Høsten 2023 ble det gjennomført ettårsbefaring for fellesarealene i byggetrinn 2 (Vestbygget og Felleshuset). Oppfølging av avvik er i gang i regi av Mur i Sør. Styret følger opp arbeidet.
- Gruppen for Felleshuset, gruppen for Hobbyrommet og gruppen for Gartneriet har stått for aktiviteter og vedlikehold i «sine» lokaler. Gruppene gjør en viktig jobb og er en god avlastning for styret!
- Styret har besvart mange henvendelser fra seksjonseiere/leietakere. Styret har sendt ut åtte informasjonsbrev til beboerne i 2023. Nye beboere har fått eget velkomstbrev med informasjon.

## Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

- Styret har kjøpt inn varmepumpe til Felleshuset. Panelovnene som står der var ikke nok i kuldeperioder og brukte mye strøm.
- Aamodt VVS AS har rensent sentralt filter i varmeanlegget ca. en gang per uke, for å unngå tetting. De har også skiftet filterpatron i et annet filter. Sameiet har ikke blitt fakturert for dette arbeidet.

## Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Det vanskelig å si noe konkret om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Parkbygget og Portalbygget sto ferdig i 2020 og Vestbygget og Felleshuset i 2022. Styret forventer derfor ikke store vedlikeholdsoppgaver i 2024.

Vi vil likevel nevne at skade i gulvvarme- og varmtvannsanlegget ikke er avklart. Vi vet ikke hva som er årsak til skaden og vi vet ikke hvilke tiltak som må utføres før anlegget er i fullgod stand. Styret ser det som en svært viktig oppgave å være pådriver og følge med på dette.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15. februar 2023

## Resultatrapport klient 263 SAMEIET KONGSGJ RD PARK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		2 830 335	1 155 124	2 393 100	2 871 720
Innbetalt kabel TV/Internett		615 981	295 734	464 616	655 080
Inntekt garasjer		105 600	77 900	118 800	108 000
Leieinntekt lokaler		39 871	15	0	45 000
Fryseboksleie		6 617	0	0	5 000
Oppvarming		684 868	557 897	890 000	664 000
Andre driftsinntekter	1	91 514	596 752	50 000	82 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 374 786</b>	<b>2 683 422</b>	<b>3 916 516</b>	<b>4 430 800</b>
<b>Drifts kostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	9 375	9 375	13 000	10 000
Styrehonorar	3	100 000	70 000	75 000	130 000
Forretningsfjrrerhonorar		147 406	97 319	142 000	146 000
R <sup>3</sup> dgivnings tjenester		0	3 750	7 000	7 000
Vaktmestertjenester		26 993	98 801	184 000	83 000
Vakthold		21 688	25 175	30 000	23 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	14 100	9 870	10 575	18 330
Vedlikehold/serviceavtaler	5	687 961	754 610	717 325	891 440
Kabel-tv/Internett		548 760	287 666	464 616	655 080
Forsikring		360 820	189 604	330 000	406 000
Kommunale avgifter		519 826	352 863	600 000	824 950
Strøm		192 187	151 077	186 000	184 000
Oppvarming		809 269	625 666	1 040 000	830 000
Renhold, fellesareal		196 181	0	16 000	120 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		97 587	70	0	32 000
Kontorrekvisita, trykksaker		426	0	0	0
Telefon og porto		3 755	1 692	3 000	2 000
Drift maskiner		606	0	0	0
Andre driftsutgifter	6	83 357	36 152	98 000	68 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 820 296</b>	<b>2 713 690</b>	<b>3 916 516</b>	<b>4 430 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>554 491</b>	<b>-30 268</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		4 223	1 718	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		4 223	1 718	0	0
<b>j rsresultat</b>	<b>7</b>	<b>558 714</b>	<b>-28 550</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til opptjent egenkapital	8	-558 714	28 550	0	0
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>-558 714</b>	<b>28 550</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanserapport klient 263 SAMEIET KONGSGJ RD PARK

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		165 007	248 329
Andre fordringer	9	265 177	206 729
Opptjente renter		901	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		1 060 575	706 325
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>7</b>	<b>1 491 661</b>	<b>1 161 383</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 491 661</b>	<b>1 161 383</b>

## Balanserapport klient 263 SAMEIET KONGSG; RD PARK

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		651 287	651 287
i rets resultat		558 714	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>1 210 001</b>	<b>651 287</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		25 452	35 642
Gjeld til forretningsfjrer		0	6 325
Leverandrgjeld		256 208	467 227
Annen kortsiktig gjeld		0	902
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7</b>	<b>281 660</b>	<b>510 096</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>281 660</b>	<b>510 096</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 491 661</b>	<b>1 161 383</b>

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

\_\_\_\_\_  
Eldri Kirkesola  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Geir Aabel  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Oliver Hørnlein  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Unn-Miriam Kasti  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne Elisabeth Tokmak  
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. Langsiktig 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 renteendringer.

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

Kundefordringer og andre fordringerføres 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 nye kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

## Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av ladestrøm elbil kr. 70 902,-, viderfakt kostnader kr. 5 360, og inntekter vakskehall kr. 15 265,80

## Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	9 375	9 375
Sum	9 375	9 375

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

## Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	100 000	70 000
Sum	100 000	70 000

## Note 4 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	14 100	9 870
Sum	14 100	9 870

Sameiet har ikke hatt ansatte i regnskapsperioden, og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	39 631	33 639
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	33 938	12 008
6603 VEDLIKEHOLD VVS	226 022	18 039
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	42 160	19 715
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	5 163	706
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	122 665	65 524
6613 DIVERSE KOSTNADER FELLESHUS	40 865	91 232
6614 EGENANDEL SKADER	10 000	0
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	22 000	20 853
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	104 132	61 331
6622 VEDLIKEHOLD VASKEHALL	22 302	0
6626 SKADEDYRKONTROLL	16 683	0
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	0	66 081
6630 BRØYTING	2 400	0
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	0	345 513
6648 PER. VEDLIKEHOLD HEIS	0	19 969
Sum	687 961	754 610

### Note 6 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	32 165	11 558
6392 KOSTNADER GARTNERIET	9 454	0
6393 UTGIFTER HOBBYROM	1 348	0
7140 REISEKOSTNADER, IKKE OPPGAVEPL	171	0
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	6 183	4 266
7720 GENERALFORSAMLING	586	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	10 533	7 376
7790 ANDRE KOSTNADER	22 918	12 953
Sum	83 357	36 152

### Note 7 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	651 287	679 837
; rets resultat	558 714	-28 550
B. ; rets endringer i disponible midler	558 714	-28 550
C. Disponible midler UB	1 210 001	651 287
Omløpsmidler	1 491 661	1 161 383
- Kortsiktig gjeld	281 660	510 096
Disponible midler 31.12	1 210 001	651 287

### Note 8 - Egenkapital

	2023	2022
--	------	------

2023

2022

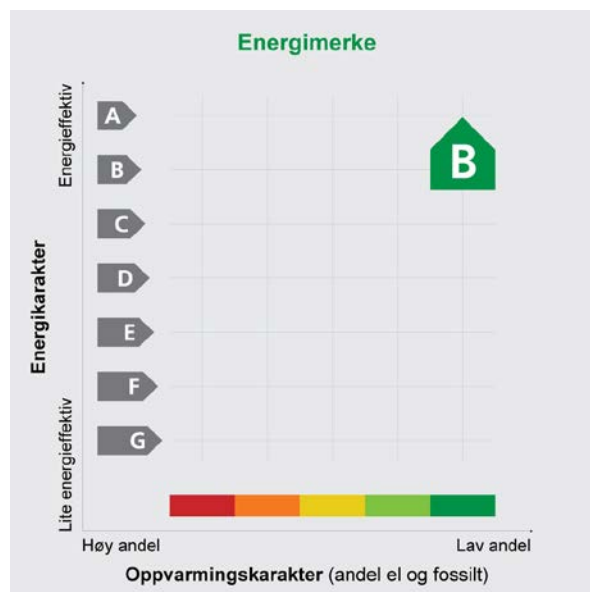
### Note 8 - Egenkapital

Annen egenkapital 01.01	651 287	679 837
i rets resultat	558 714	-28 550
Sum egenkapital 31.12	1 210 001	651 287

### Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer består i sin helhet av periodiserte kostnader for neste regnskapsår.

Adresse	Bispegra 4
Postnr	4632
Sted	KRISTIANSAND S
Lelighetsnr.	
Gnr.	42
Bnr.	532
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300810724
Bolignr.	H0204
Merkenr.	A2022-1442852
Dato	23.09.2022



Innmeldt av SWECO Norge AS v/ Eirik Dobloug Haandlykken

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

**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.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

---

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

---

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER

**Bygningstype:** LEILIGHET

**Byggeår:** 2022

**BRA:** 95,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** 14.06.2022

**Type bygg:** Nybygg

**Energiregler (TEK-standard):** ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.018

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1**





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bispegra 4  
Postnr/Sted: 4632 KRISTIANSAND S  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0204  
Dato: 23.09.2022 16:25:09  
Energimerkenummer: A2022-1442852  
Ansvarlig for energiattesten:  
Energimerking er utført av: SWECO Norge AS v/ Eirik Dobloug Haandlykken

Gnr: 42  
Bnr: 532  
Seksjonsnr:  
Festenr:  
Bygnnr: 300810724

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
<b>Bygg standard</b>	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
<b>Energivurdering</b>	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	19 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	29 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	95 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	95 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	267 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,23 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	30,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	57,2 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,46 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	14.06.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	81 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	81 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,16 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,65
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming MANUELL

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,27
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet.	0,80

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,730
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Kristiansand (Kjevik) (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.9.2022

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.

### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,018
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

### Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Eirik Dobloug Haandlykken

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	16,7
Ventilasjonsvarme	6,0
Varmtvann	29,8
Vifter	7,9
Pumper	0,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonkjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	90,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8895 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,53 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5329 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	85,12 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8095 kWh/år

### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	4212 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4683 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8895 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,2 %
--------------------------------------	--------

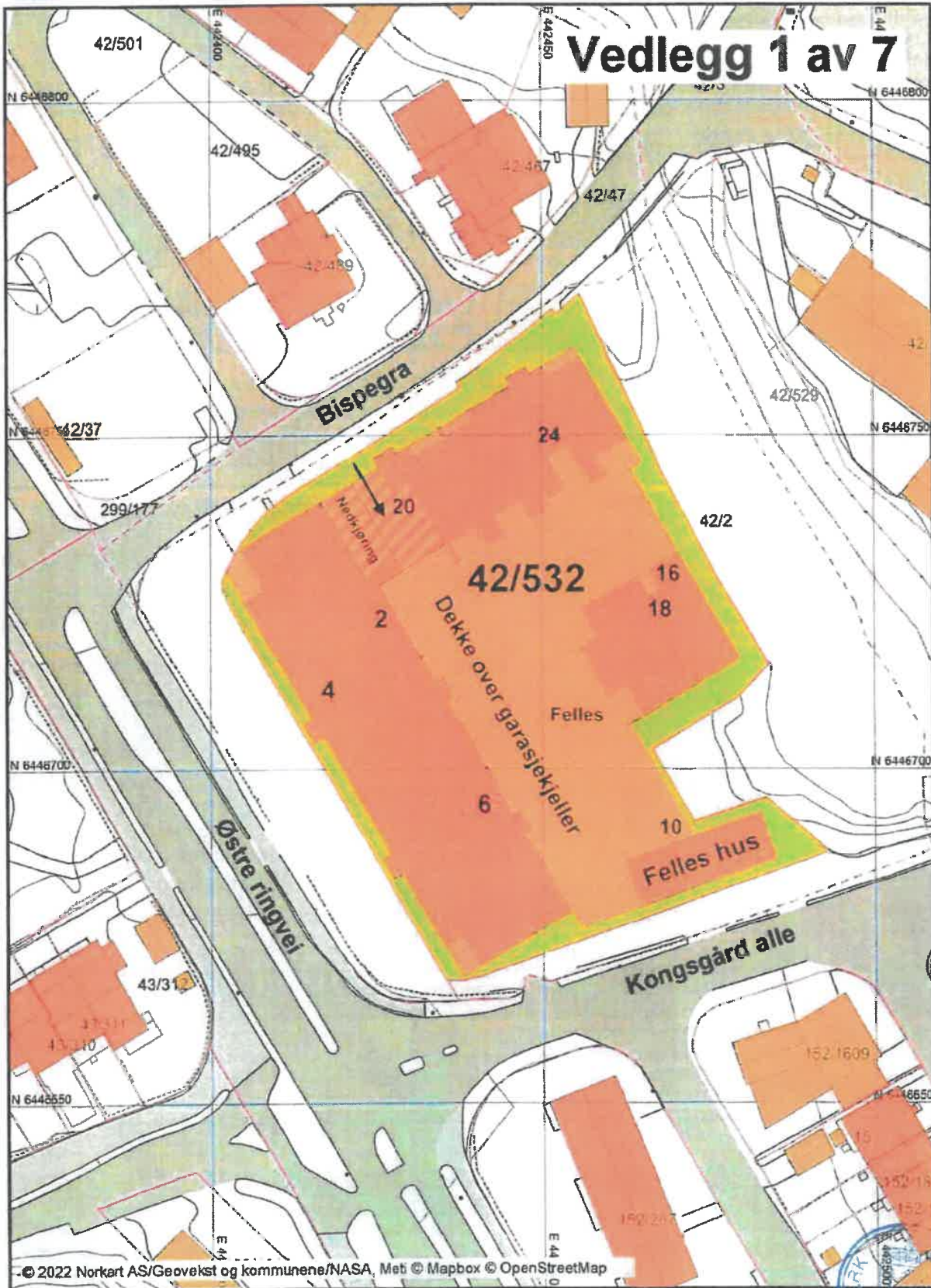




**Situasjonskart ved reseksjonering av Bispega 2-24,  
Gnr 42, bnr 532 i Kristiansand kommune.  
112 seksjoner i sameie.**

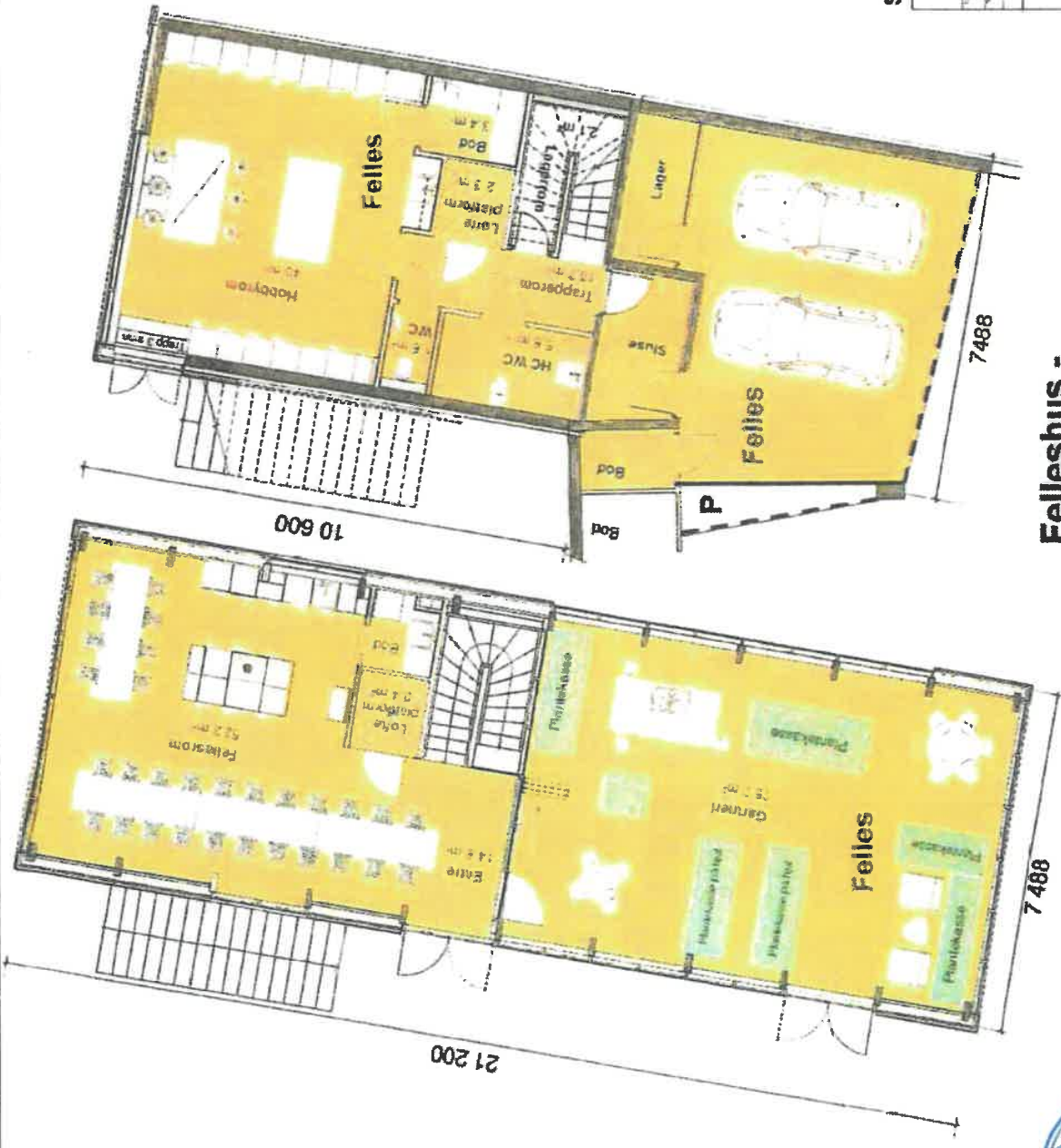
Dato: 15.05.2022

Målestokk: 1:750



# Vedlegg 3 av 7

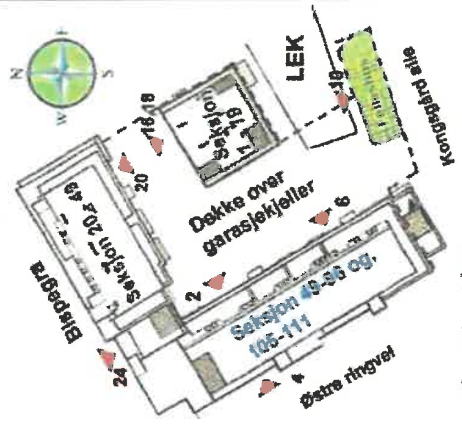
Plantegning over  
 Bispegra 10,  
 Felles hus for sameie  
 i Kjeller og 1. etasje,  
 ved reseksjonering av,  
 Gnr 42, bnr 532 i  
 Kristiansand kommune.  
 112 seksjoner i sameie.



Felleshus 1. etasje

Felleshus - del av underetasjen

Orienteringsfigur



Seksjoneringstegning

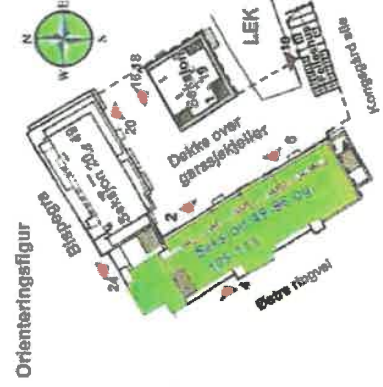
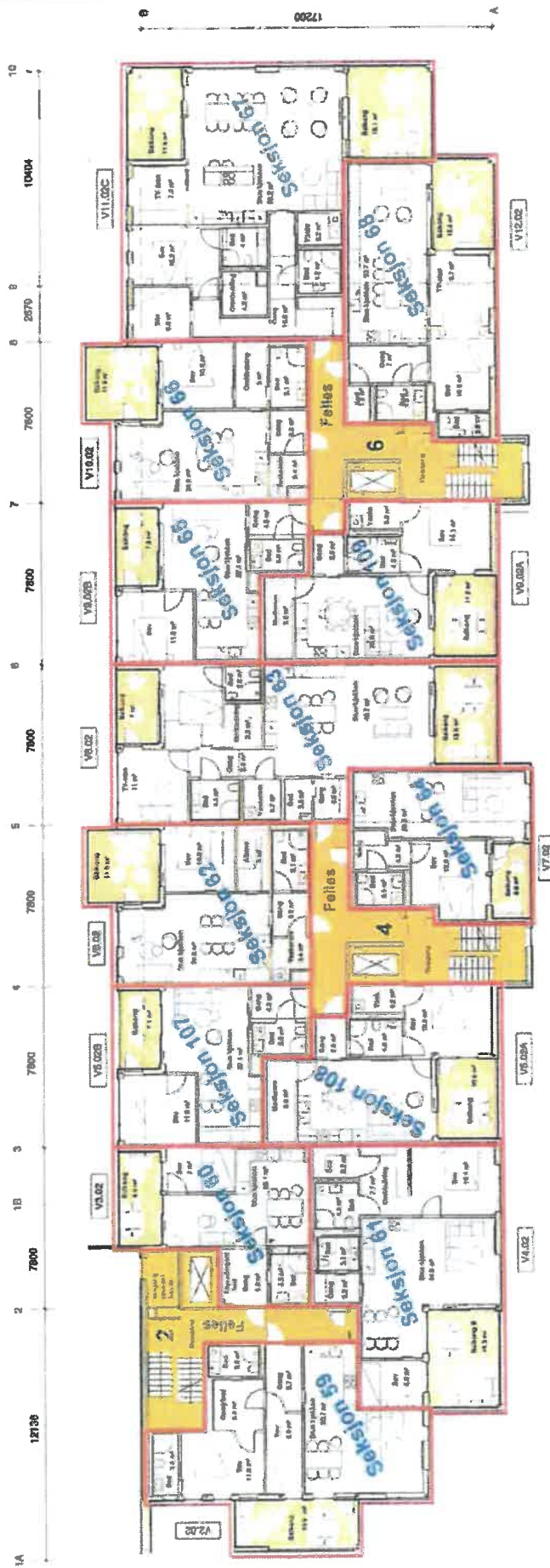
<b>KONGSGÅRD PARK</b> FELLESHUS	
Foreløpig Plan 1	1:100
<b>KONGSGÅRD PARK</b> FELLESHUS	
Foreløpig Plan Underetasje	1:100





# Vedlegg 5 av 7

Plantegning over 2. etasje ved reseksjonering av Bispega 2-6, Gnr 42, bnr 532 i Kristiansand kommune. 112 seksjoner i sameie.



Seksjoneringstegninger

KONTORETSADRESSE		Kommune		Prosjekt	
KOMMUNALEN PARKETTS		Kristiansand		Bispega 2-6	
ARBEIDSTEGNING		Prosjekt		Seksjoneringsplan	
1:500		14.02.20		14.02.02	
Plan 2		E		E	







# 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”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Bispegra 4, 4632 KRISTIANSAND S

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**KRISTIAN LOSSIUS** | Eiendomsmegler | **908 95 907**

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