

LUND / KONGSGÅRD

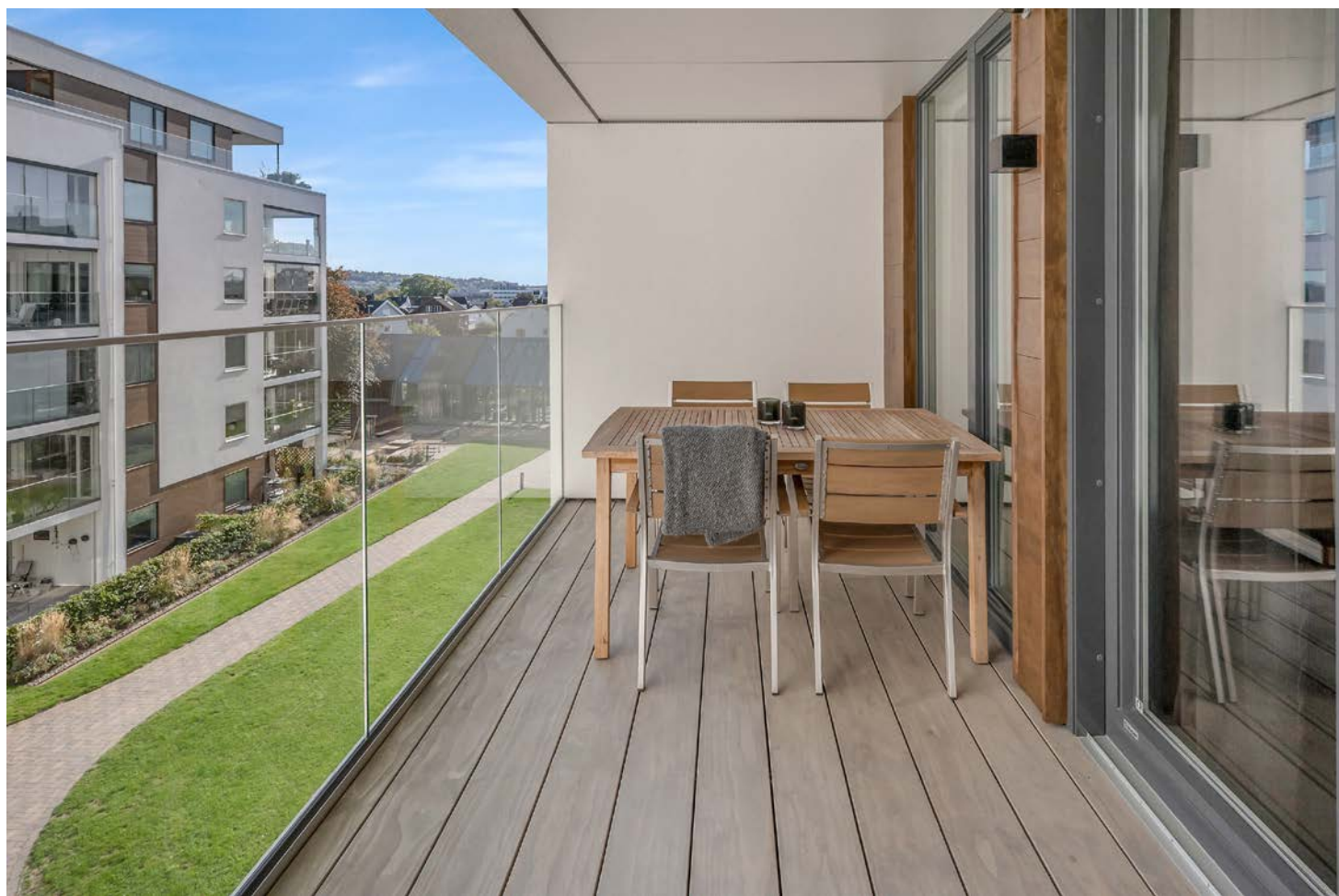
BISPEGRA 2, 4632 KRISTIANSAND S

Moderne 2-roms hjørneleilighet fra 2022 | Balkong | Populært boområde | Unike fasiliteter!



Prisantydning: 3 790 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Denne moderne og lekre selveierleiligheten er nyoppført i 2022. Leiligheten har balkong med formiddagssol og flott utsyn. Dette er et svært populært boområde med sine unike fasiliteter i fellesområdene som få andre boligbygg i Kristiansand kan matche. Idylliske prestebakken og tursti like ved.

Leiligheten inneholder: stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og gang. Bod på 5 kvm i kjeller.

Fellesstue som beboerne kan dekke opp og arrangere private selskaper i. Orangeri på ca. 75 kvm. Mulighet for dyrking av grønnsaker, blomster m.m. Felles verksted og garasje hvor du kan snekre, eller vaske bilen. Her kan du nyte godt av muligheter som man ellers bare har i private hager og eneboliger. Sentral beliggenhet på Lund/Kongsgård. Gangavstand til de fleste fasiliteter!

Husk påmelding til visning

Adresse	Bispegra 2
Prisantydning	3 790 000,- + omk.
Omkostning	105 740,-
Totalpris	3 895 740,-
Felleskostnader	Kr 2 030,-
BRA-i/BRA Total	45/50 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2022
Tomt	5054.9 kvm
Soverom	1

Kontaktperson i Exbo

Espen Haugen Ellseth
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 954 49 265
Mail: ehe@exbo.no



INNHold



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
24	Plantegning
26	Egenerklæring
31	Tilstandsrapport
50	Energiattest
90	Boligkjøperforsikring
92	Budskjema



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 45 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 50 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm.

4. etasje

BRA-i: 45 kvm.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

9 kvm

Tomtetype

Felleseiet

Tomtestørrelse

5054,9 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felleseiet-tomt med diverse beplantning.

Beliggenhet

I Kongsgård Park vil beboere få del i mange unike fasiliteter og fellesarealer. Et felles samlingspunkt der beboerne kan oppleve et sosialt felleskap og samtidig nyte godt av muligheter som man ellers bare har i private hager og eneboliger. Midt i parkområdet, med flott utsikt nedover Prestebekken er det en fellesstue som frittstående bygg. Her kan beboerne dekke opp og arrangere private selskaper. I direkte tilknytning til fellesstue er det et orangeri på ca 75 kvm som også fungerer som et mingleområde til fellesstua. Beboerne kan bli med i en forening for dem som vil dyrke egne grønnsaker, sommerblomster og annet. Det er brede dører som på varme sommerdager åpner orangeriet opp mot lekeparksen like utenfor. I underetasjen til fellesstua er det stort felles verksted for beboerne. Her kan du vaske og lappe sykkelen, snekre fuglekasser med barnebarna, male bokhylla, eller trekke om den gamle stolen etter bestemor. I kjelleren under orangeriet er det stor garasje hvor beboerne kan vaske, polere og støvsuge bilen sin.

Dagligvare, barnehage, skole og treningssenter i nærheten. Flotte tur- og badesteder i nærområdet. Kollektivtransport rett rundt hjørnet.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Cecilie Swift

Peter Sølling

Innhold

4. etasje: stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og gang.

Kjeller: bod.

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

Standard**UTVENDIG**

Leiligheten har malte trevinduer med isolerglass. Utvendig er karmen kledd med metall. Leiligheten har malt skyvebalkongdør i tre, inngangsdøren er utført med brann- og lydbeskyttende egenskaper mot fellesareal. Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Rekkverk av glass og metall.

INNENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene er av malte plater. Innvendige tak er av malte plater. Etasjeskiller antas å være utført i betong, basert på bygningens alder og konstruksjonstype. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendige dører av malte glatte dører.

VÅTROM

Bad/vaskerom

Badet er fra byggeår. Det er fliser på veggene og malte plater i tak. Det er fliser på gulvet med vannbåren varme som varmekilde. Gulvet har jevnt fall med lokalt nedsenket dusjsone, det er målt ca 30mm høydeforskjell

fra gulv ved dørterskel til topp slukrist. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluftsspalte i dør. Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang til konstruksjonen via skap. Fuktmåling er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Leiligheten er tilknyttet vannbåren varme, som distribuerer varme via radiatorer eller gulvvarmesystem. Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Leiligheten har brannvarsler og bransslukningsapparat.

LOVLIGHET

Boligbygg med flere boenheter

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

Hele rapporten må leses i sin helhet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Kjøleskap/frys følger med. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

Det kan være mulighet for å kjøpe parkeringsplass i

lukket kjelleranlegg som koster kr. 450 000 pr. 09/1/2025. Kontakt megler for mer informasjon. For øvrig parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

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

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0002917131

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Sameiets vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse til megler. Dette burde gjennomgås før budgivning.

Det avholdes dugnad etter styrets beslutning.

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 sjanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å

mate fugler eller dyr fra veranda, svalgang eller annet fellesareal.

Utleie er tillatt, men styret må orienteres.

Selger informerer om at det er observert skjeggkre i noen leiligheter i sameiet.

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

ENERGI

Oppvarming

Vannbåren varme i stue/kjøkken, gang og bad/vaskerom. For øvrig elektrisk oppvarming.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

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

Info strømforbruk

Selger har ikke tegnet abonnement med norgespris.

Energikarakter

A

Energifarge

Grønn

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 790 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i fellesutgiftene (ikke eiendomsskatt).

For denne leiligheten utgjør eiendomsskatten kr. 3 288 pr. år. Det er 4 terminer i året og faktureres til eier.

Renovasjon kommer i tillegg. Beløpet for dette utgjorde

kr. 4 835 i 2025. Dette varierer avhengig av hyppighet for tømning. Se www.avfallsor.no for detaljer rundt priser.

Eiendomsskatt

Kr 3 288

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 829 321

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 317 282

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Søgne og Greipstad sparebank. Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader 1 495

Telia TV / bredbånd 535

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

Driftskostnader inkluderer: kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), renhold fellesareal, strøm fellesareal, forsikring, vedlikehold/serviceavtaler, vaktmestertjenester og andre driftsutgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2030

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Kongsgård Park

Organisasjonsnummer

925866334

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 532, seksjonsnummer 83 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/42/532/83:

18.10.1916 - Dokumentnr: 900374 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532

Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1918 - Dokumentnr: 900315 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532

Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1919 - Dokumentnr: 902779 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532

Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1923 - Dokumentnr: 910001 - Erklæring/avtale Grensegangssak

Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532

Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1923 - Dokumentnr: 910008 - Erklæring/avtale Grensegangssak

Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1932 - Dokumentnr: 905711 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1932 - Dokumentnr: 905720 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532

Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1932 - Dokumentnr: 905721 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532

Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1932 - Dokumentnr: 905712 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532

Gjelder denne registerenheten med flere

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

01.01.1944 - Dokumentnr: 990283 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.1944 - Dokumentnr: 990286 - Elektriske kraftlinjer

KEV 10KV LUFTLEDNING

Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.1944 - Dokumentnr: 990287 - Elektriske

kraftlinjer

KEV 10KV LUFTLEDNING

Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

18.09.2020 - Dokumentnr: 3044986 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 83
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46/7903

24.10.2022 - Dokumentnr: 1197580 - Reseksjonering
Snr: 83
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 46/8038
Deling av seksjon
Seksjon opprettet fra fellesareal
Fjerning av seksjon
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk

23.05.2023 - Dokumentnr: 527137 - Reseksjonering
Snr: 83
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 46/8038
Fjerning av seksjon
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "vestbygget", Bispegra 2-4-6-10, datert 20.12.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under reuleringsplan nr. 1453, detaljregulering for Marviksletta - B2, godkjent av bystyret 31.01.2018.

Formål: bolig.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen 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 ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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 vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

9 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

94 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

95 840,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

105 740,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

3 885 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 895 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 105 740

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 1,12% inkl. mva (minimum kr. 43 000).

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgebyr og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr [[oppdrag.selgersamletsum]] , - inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Espen Haugen Ellseth

Eiendomsmeglerfullmektig

ehe@exbo.no

Tlf: 954 49 265

Ansvarlig megler

Terje Kvelland Skaara

Eiendomsmegler / Partner

ts@exbo.no

Tlf: 982 80 349

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

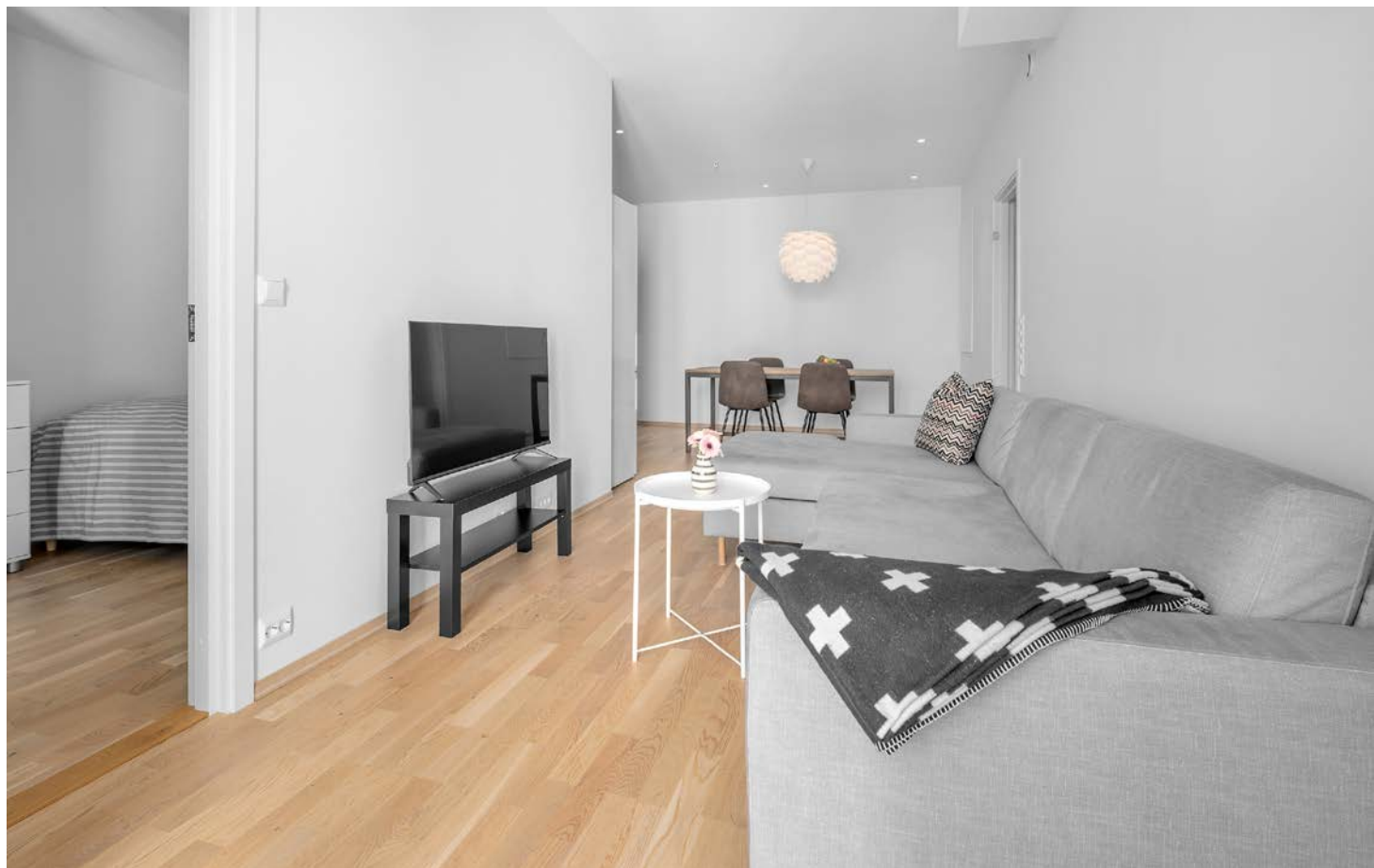
15.01.2026

























exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001250372	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Peter Sølling	Cecilie Swift
Gateadresse	
Bispegra 2	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4632
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1001250372

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I noen leiligheter

Document reference: 1001250372

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peter Sjølling	7423bdc8b8bb8f7f9e8c3 88daa7d7b7942224a7	01.12.2025 17:51:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Swift	79d2d7e0f9d61c6203077 c87b98776c9c6888f45	16.12.2025 11:22:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001250372

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Bispegata 2, 4632 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 42, bnr. 532, snr. 83

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 18.12.2025

Rapportdato: 23.12.2025

Oppdragsnr.: 22159-1210

Referansenummer: YX2269

Autorisert foretak: Byggmester Lindekleiv

Sertifisert Takstingeniør: Anders Lindekleiv



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 Lindekleiv



Rapportansvarlig

Anders Lindekleiv

Uavhengig Takstingeniør

anders@lindekleiv.no

993 73 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre parter 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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i Bispegra, Kristiansand

Leiligheten ligger i fjerde etasje og fremstår i god teknisk stand. Mindre merknader er registrert.

For leiligheter i større sameier eller borettslag er vurderingen i rapporten begrenset til innvendige forhold. Utvendige bygningsdeler og fellesarealer omfattes av sameiets/borettslagets ansvar og vedlikeholdsplikt. Interessenter anbefales å undersøke dette nærmere med styret eller forretningsfører.

Ved spørsmål om rapporten kan undertegnede takstmann kontaktes på telefon 993 73 223 eller e-post anders@lindekleiv.no.

Hele rapporten bør leses grundig, og det anbefales å sette av god tid til visning.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med isolerglass. Utvendig er karmen kledd med metall.

Leiligheten har malt skyvebalkongdør i tre, inngangsdøren er utført med brann- og lydbeskyttende egenskaper mot fellesareal. Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Rekkverk av glass og metall.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene er av malte plater.

Innvendige tak er av malte plater.

Etasjeskiller antas å være utført i betong, basert på bygningens alder og konstruksjonstype.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører av malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er fra byggeår.

Det er fliser på veggene og malte plater i tak.

Det er fliser på gulvet med vannbåren varme som varmekilde.

Gulvet har jevnt fall med lokalt nedsenket dusjsone, det er målt ca 30mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluftsspalte i dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang til konstruksjonen via skap. Fuktmåling er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom.

Leiligheten er tilknyttet vannbåren varme, som distribuerer varme via radiatorer eller gulvvarmesystem.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Leiligheten har brannvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

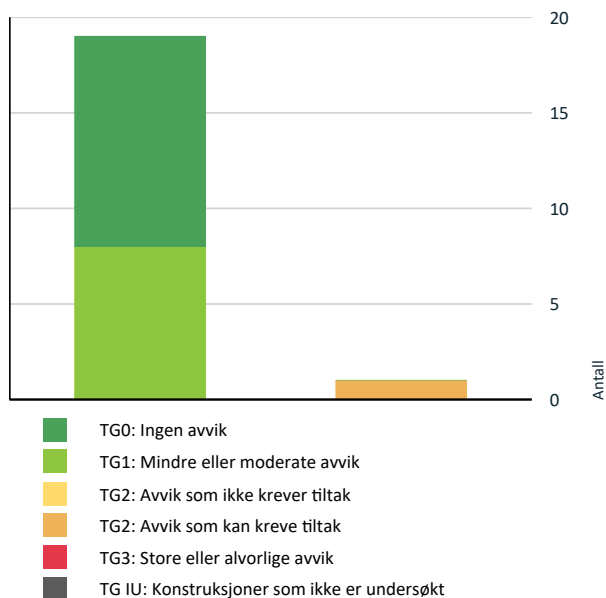
[Gå til side](#)

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

Befaringen er utført 18.12.25 Klokka 09.00

Det var skyer/regn og 6 grader.

Målingene er utført med Limit laser 1001HV/G Professional med Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene. Kun avvik blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

6mm fall fra dør mot nedsenket dusjsone.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

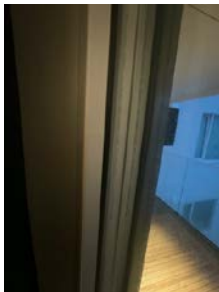
Byggeår
2022

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med isolerglass. Utvendig er karmen kledd med metall.



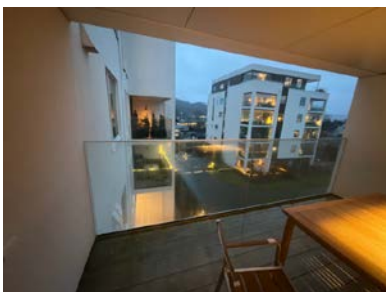
TG 0 Dører

Leiligheten har malt skyvebalkongdør i tre, inngangsdøren er utført med brann- og lydbeskyttende egenskaper mot fellesareal.



TG I Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Rekkverk av glass og metall.
Tekking er ikke vurdert grunnet dekke av terrasse bord.



Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene er av malte plater.
Innvendige tak er av malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antas å være utført i betong, basert på bygningens alder og konstruksjonstype. Det er gjennomført stikkprøvemessige målinger av høydeforskjeller i tilgjengelige rom. Leiligheten var møblert på befaringstidspunktet, noe som begrenset muligheten for fullstendige målinger og visuell inspeksjon. Det er ikke gjort undersøkelser av lyd- eller vibrasjonsisolasjon mellom etasjer. Enkelte mindre avvik er registrert 4mm gjennom hele rommet målt i stue.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

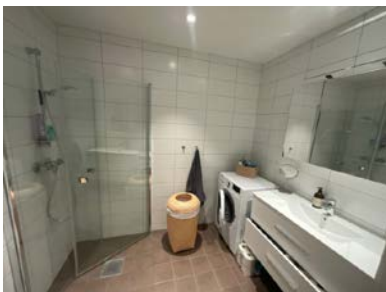
Innvendige dører av malte glatte dører.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår. Ferdigattest er fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll av våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene og malte plater i tak.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet med elektriske vannbåren varme som varmekilde.

Tilstandsrapport

Gulvet har jevnt fall med lokalt nedsenket dusjsone, det er målt ca 30mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

6mm fall fra dør mot nedsenket dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Krav til utførelse av gulv i byggt teknisk forskrift (TEK 17) skal gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. På grunn av gulvets utførelse må det etableres oppkant av membran på 15mm ved dør. Dette har ingen betydning/risiko ved normalt daglig bruk men er for å forhindre eventuelt lekkasjevann i å spre seg til omkringliggende rom.

For å lukke avviket må det etableres oppkant av membran ved dør.



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluftsspalte i dør.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang til konstruksjonen via skap. Fuktmåling er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling utført på tilstøtende vegg i stue bak dusjsone, med fuktverdi på under 6 % inne i konstruksjonen. Fuktmåling er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

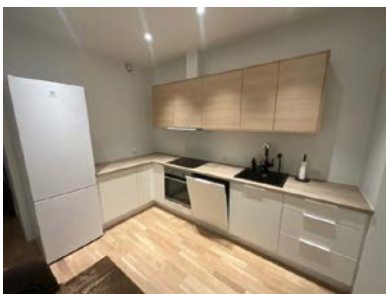


KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.



4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbyte og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

Vannbåren varme

Leiligheten er tilknyttet vannbåren varme, som distribuerer varme via radiatorer eller gulvvarmesystem. Drift og vedlikehold av det vannbårne varmesystemet ivaretas av sameiet. Anlegget er ikke funksjonstestet eller justert i forbindelse med befaringen, da dette bør utføres av fagperson for å unngå ubalanse i systemet. Det anbefales at sameiet sørger for regelmessig ettersyn og vedlikehold, slik at anlegget fungerer optimalt over tid, og at dokumentasjon på service oppbevares og fremlegges ved behov.

Tilstandsrapport



TG 0 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

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.
2022
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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, jamfør 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

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse, tilstandsgrad settes på bakgrunn visuelle observasjoner, informasjon fra eier samt dokumentasjon av anlegg i.f.a samsvarserklæring og kursfortegnelse.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har brannvarsler og brannslukningsapparat.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

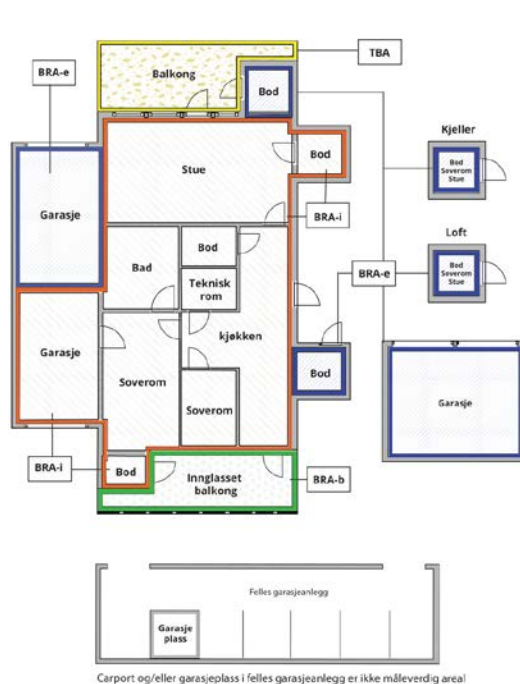
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	45	5		50	9
SUM	45	5			9
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom	Bod kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	45	5
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Anders Lindekleiv	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	42	532		83	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bispegra 2

Hjemmelshaver

Swift Cecilie, Sjølling Peter

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 960 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilstandsanalysen har ikke avdekket vesentlige forskjeller fra egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest datert: 20.12.2022	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Byggesak			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

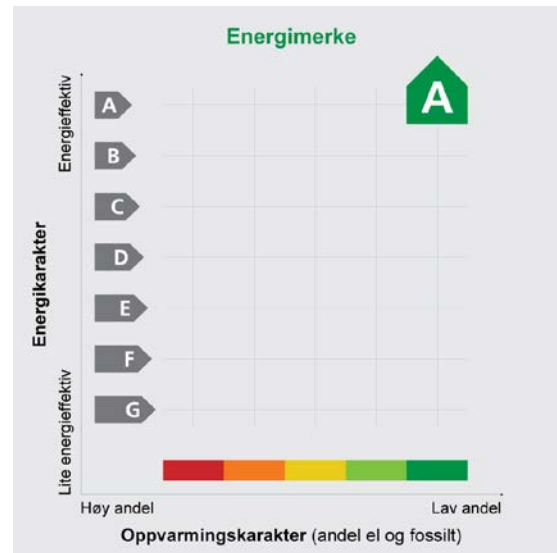
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YX2269>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Adresse	Bispegra 2
Postnr	4632
Sted	KRISTIANSAND S
Leilighetsnr.	
Gnr.	42
Bnr.	532
Seksjonsnr.	83
Festenr.	
Bygn. nr.	300810724
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2022-1442135
Dato	22.09.2022

Innmeldt av SWECO Norge AS v/ Eirik Dobloug Haandlykken



Energiatesten 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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2022

BRA: 45,0

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, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bispegra 2	Gnr: 42
Postnr/Sted: 4632 KRISTIANSAND S	Bnr: 532
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 83
Bolignr: H0402	Festenr:
Dato: 22.09.2022 08:52:53	Bygnnr: 300810724
Energimerkenummer: A2022-1442135	
Ansvarlig for energiattesten: KONGSGÅRD PARK AS	
Energimerking er utført av: SWECO Norge AS v/ Eirik Dobloug Haandlykken	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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	5 m ²
Areal tak	13 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m ²
Oppvarmet BRA	45 m ²
Totalt BRA	45 m ²
Oppvarmet luftvolum	126 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,18 W/(m ² ·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,05 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	116,0 Wh/(m ² ·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	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
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 ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
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	0,66
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	0,21
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 varmesystem.	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	0,790
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 biobrenselbasert 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
Henvisning 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	20,7
Ventilasjonsvarme	5,4
Varmtvann	29,8
Vifter	6,2
Pumper	0,8
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	91,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4319 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	95,99 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2704 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	87,71 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3947 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 ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1892 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2427 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4319 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,8 %
--------------------------------------	--------

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. (tilføydd 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 fellesareal. 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.

Sigarettneiper, 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.

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 m², 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 ²	Sameiebrøk
P A R K B Y G G E T – 19 leiligheter						
P1 – 01. etg.	1	Bispegra 18	Bolig	H0101	32,1	32
P2 – 01. etg.	2	Bispegra 16	Bolig	H0103	83,2	83
P3 – 01. etg.	3	Bispegra 16	Bolig	H0101	55,4	55
P5 – 01. etg.	4	Bispegra 16	Bolig	H0102	92,8	93
P4 – 02. etg.	5	Bispegra 16	Bolig	H0201	129,4	129
			Hybel	H0202		
P3 – 02. etg.	6	Bispegra 16	Bolig	H0203	55,5	55
P5 – 02. etg.	7	Bispegra 16	Bolig	H0204	93,2	93
P4 – 03. etg.	8	Bispegra 16	Bolig	H0301	129,4	129
			Hybel	H0302		
P3 – 03. etg.	9	Bispegra 16	Bolig	H0303	55,5	55
P5 – 03. etg.	10	Bispegra 16	Bolig	H0304	93,2	93
P7 – 04. etg.	11	Bispegra 16	Bolig	H0402	42,2	42
P3 – 04. etg.	12	Bispegra 16	Bolig	H0403	55,4	55
P8 – 04. etg.	13	Bispegra 16	Bolig	H0401	82,5	83
P5 – 04. etg.	14	Bispegra 16	Bolig	H0404	93,2	93
P7 – 05. etg.	15	Bispegra 16	Bolig	H0502	42,2	42
P3 – 05. etg.	16	Bispegra 16	Bolig	H0503	55,4	55
P8 – 05. etg.	17	Bispegra 16	Bolig	H0501	82,5	83
P5 – 05. etg.	18	Bispegra 16	Bolig	H0504	93,2	93
P6 – 06. etg.	19	Bispegra 16	Bolig	H0601	191,7	192

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

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

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

§ 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 m2) 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 nest nærmest.

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. Styre 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 seksjonseiernes 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 panterett 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og 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 førstkommande 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 garasjeeksjoner 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 reseksjonere 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 ²	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.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET KONGSGÅRD PARK onsdag 07.05.2025 kl. 19:00 - Felleshuset Kongsgård Paark.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Gert Holgersen fra SØBO ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Unn-Miriam Kasti ble valgt til å føre protokoll

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Juliane Grytten ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Antall stemmeberettigede: 39 til stede og 3 fullmakter, dvs 42 stemmeberettigede

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 DRIVHUSET IKKE TIL Utleie/BESØK FOR BEBOERES FAMILIE,EDLEMMER/VENNER/FREMMEDE

Jeg vil gjerne komme med en sak der jeg mener drivhuset skal kun være åpent for beboere uten at beboere skal leie ut og ta med inn familiemedlemmer/venner/fremmede osv,,,dette pgr sikkerhet og trygghet for vi som bor her. Dette gjelder også at styret holder drivhuset kun for en gruppe men at dette må foregå i deres leilighet og ikke stenge av for andre beboere som boboere som bor her også, man har ikke betalt flere millioner for at enkelte skal stenge av for kun noen,,,det at noen vil leie drivhuset for seg selv/familiemedlemmer/venner/fremmede er heller ikke akseptabelt eller respektfullt for vi som faktisk bor her. Skal noen ha besøk eller fest så vennligst ha det i ditt eget hjem for drivhuset skal være et sted for de som også ikke har et sted å være i ulike sammenhenger i livet.

Vedtak:

Seksjonseiers forslag ble enstemmig forkastet.

4.2 ANSETTE EGEN GARTNER 1 GANG I MÅNEDEN

Jeg vil gjerne en gartner utfører arbeid en gang i måneden,for vi som bor på bakkeplan er 4 ganger i måneden og mer veldig mye av ulike grunner,,,

Vedtak:

Seksjonseiers forslag ble enstemmig forkastet.

4.3 ANMELDE BEBOERE/ANSATTE I KP/STYRET/HÅNDTVERKERE/FIRMA/FREMMEDE FOR MOBBING/HENSYNSLØS ATFERD TIL POLITIET

Jeg vil gjerne be de som bor her av beboere om å anmelde andre beboere/håndtverkere/firma/styret om det mobbing og hensynsløsatferd fra jeg flyttet inn å til nå 2025, Jeg har varslet styret om enkelte i kategorien ovenfor har gjort kriminelle handlinger der de tar seg til rette på min eiendom/veranda og som har stalket/mobbet/creepy glaninging/fulgt etter mot meg med hensynsløs atferd for å ha varslet saklig om problemene som har oppstått noe som utarter seg der andre grupperer seg,,,jeg vet at en del vet at andre har sett/hørt/vet om det som har blitt utført men ikke tør å varsle meg/styret/politiet pgr de vet de ikke får hjelp med reklamasjoner og kan bli utestengt av fellesskapet. Jeg får ikke hjelp av styret å dekke ekstra utgifter pgr håndtverkere ikke vil hjelpe meg å andres reklamasjoner og dette er også ekskluderende å kaldt.

Vedtak:

Seksjonseiers forslag ble enstemmig forkastet.

4.4 Parkering/ladeplass for rullestol og scooter for funksjonsnedsatte

Forslag om tilrettelegging av område/parkeringsplass med lademuligheter for elektrisk rullestol/scooter for funksjonsnedsatte/andre HC forflytningshjelpemidler i parkeringskjelleren.

Vedtak:

Seksjonseiers forslag ble enstemmig vedtatt.

4.5 UTE VED HOVEDINNGANGEN I BYGG 6 HMS-SYKLER.EL SYKLER-EL SPARKESYKLER VOI/RYPDE)SYKLER-BUDLEVERINGER-BILER MED TILLATTELSE FRA STYRET.OSV,,,

Jeg vil gjerne varsle om at det flere ganger er ulike kjøretøy og sykler i ulike slag som har sperret inngangen for beboere/mennesker med ulike funksjonsnedsettelse, annet helsepersonell. Flere ganger har disse tingene veltet i utgang glassvegg og hovedinngangs døren som har glass. Dette er veldig skummelt om ikke ambulanse feks kommer frem da det ligger masse ting i utgangs partiet og lager farlige situasjoner og riper opp fellesveggen opp der ulike merker og skader kommer og vi beboere må betale for skadene.

Det er også andre innganger 18-20-24-4,,,og hvis dette kunne føres til de andre inngangs utepartiet også, det er også flere elektriske rullestolbiler som er kjøretøy so sperrer inngangen til nr 4 bla, derfor mener jeg at det må komme opp flere skilt slik folk kan få muligheten å parkere i kjelleren også med sine sykler da det er mangel på dette.

Vedtak:

Seksjonseiers forslag ble enstemmig forkastet.

4.6 NY MODERNE MÅTE Å STEMME OVER ÅRSMØTE SAKER MVT PERSONVERNET

Jeg vil gjerne at styret moderniserer systemet der når dere får inn alle årsmøte saker så kan disse sendes ut til alle slik at folk kan krysse av for hver sak anonymt å sende inn. Dette blir trygt og personvernet blir beskyttet til hver enkelt beboer uten at noen skal bli uthengt/mobbet/trakkassert/baksnakket/eksludert pgr sine meninger,osv noe jeg å enkelte andre ble utsatt for i fjor på årsmøte,det var ikke et hyggelig møte i fjor,,alle har ikke med hva alle vil stemme over og da er et anonymisert innsendings skjema trygt for personvernet å faktisk så er det ingen juks da det ble flere som rakk opp hånden selv om det var kun en stemme pr leilighet,,søbo anbefalte å ta dette opp på årsmøte.

Vedtak:

Seksjonseiers forslag ble enstemmig forkastet.

4.7 PEIS FYRINGS RØYK/LUKT TREKKER INN I BOLIGEN FORÅRSAKER ULEMPER HOS BEBOERE

Jeg har hatt problemer med røyk/luft som trekker inn i boligen min noe jeg har hørt andre har også. Vet ikke om det er for nært/høy den pipa som er i drivhuset men det forårsaker ulemper. Er det mulig varmepumpen kan brukes og at peis fyring ikke blir tatt i bruk pgr det trekker inn i boligen til folk å forårsaker ulemper til vi som har den som nabo,,,

Vedtak:

Seksjonseiers forslag ble enstemmig forkastet.

4.8 SAVNER TYDELIG SKILTNING OVER GJESTEPARKERING OG SYKKEL PARKERING

Jeg savner at det kommer farge skilt som viser lett hvor er gjesteparkering for biler i kjeller og gjerne henge opp skilt i taket nede i kjeller med piler,,,og på utsiden av blokka.

Vedtak:

Seksjonseiers forslag ble enstemmig forkastet.

4.9 HENSYNSLØS ATFERD/POLITIANMELDELSE AV UTBYGGERE I KP

I kjelleren varslet ingen i styret i god tid at utbygger skulle bygge opp nye boder, en dags varsel,,, flere boder under min leilighet og andre sykkelplasser ble jaget bort for utbygger ville ha boder,, dette skal søkes om å ta opp på et årsmøte, det er ikke fritt frem selv om man er utbygger å eier noe i kjeller, her er vi alle andre beboere som også har noe å si og når vi følger regler så reagerer jeg på at andre som er utbyggere ikke er respektfulle mot meg å andre beboere å tar seg til rette, det er egosentrisk og ikke akseptabelt i et fellesskap der vi er flere som bor her. Jeg merker styret ikke vil gjøre noe mer med denne saken da de kan risikere å bli uthengt og ikke få hjelp til sine reklamasjoner,,, jeg vet styret er helt vanlige mennesker med lite betalt så mye jobb, men vær vennlig å ikke gi beboere skyld for sine saklige innsendte saker, styrets ansatte har valgt å være i styret og må ta de problemene som kommer fra beboere slik det blir trygt i kp.

Vedtak:

Seksjonseiers forslag ble enstemmig forkastet.

5. Saker fra styret

Vedtak:

Det er ingen saker fra styret.

6. Styrehonorar

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

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 150.000
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling: Eva Kristin Gunnberg Marum velges som styreleder for 2 år.

Vedtak:

Eva Kristin Gunnberg Marum velges som styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Heidi Jacobsen Langeland, ikke på valg 1 år igjen

Michael Haagensen, ikke på valg, 1 år igjen

Harald Bygland, ikke på valg, 1 år igjen

Nye:

Rita Olsen, velges for 2 år

Frank Oluf Andersen, velges for 2 år

Vedtak:

Heidi Jacobsen Langeland, ikke på valg 1 år igjen

Michael Haagensen, ikke på valg, 1 år igjen

Harald Bygland, ikke på valg, 1 år igjen

Rita Olsen er valgt som styremedlem for 2 år.

Frank Oluf Andersen er valgt som styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Marius Storrød Lund, velges for 1 år

Torunn Wikne, velges for 1 år

Vedtak:

Marius Storrød Lund er valgt som varamedlem for 1 år.

Torunn Wikne er valgt som varamedlem for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

Her har valgkomiteen ingen innstilling.

Valgkomiteen velges for 1 år av gangen og består av 2 medlemmer

Heidi Jacobsen Langeland og Rita Olsen har sittet i 2 år og oppfordrer andre til å komme med forslag på nye medlemmer til valgkomiten.

Vedtak:

Anne Lundin og Juliane Grytten velges til valgkomite.

Protokoll for SAMEIET KONGSGÅRD PARK

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gert Holgersen (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Juliane Grytten (sign.)	11.05.2025



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Bispegra 2

Dato: 03.12.2025

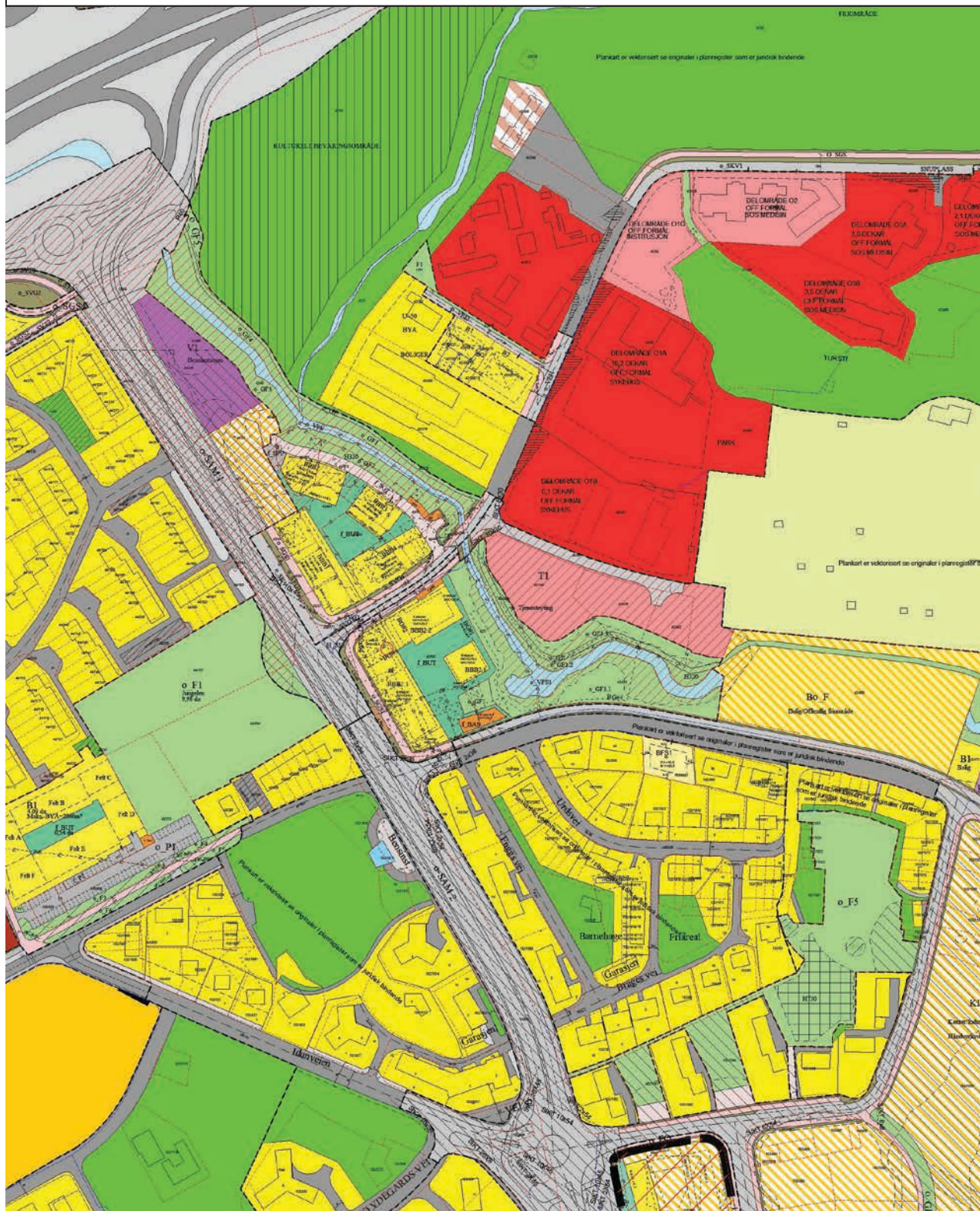
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



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 veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers 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 100m² 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)

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

Forstøtningsmur 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 m² og minst halvparten skal være på terreng. Takterrasser, balkonger på minimum 5 m² 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 400m²

Maksimalt tillatt BYA innenfor BBB2.2 er 950m².

Det skal etableres skjerm mot f_BRE minimum 1,5 meter fra container.

Maksimalt tillatt BYA innenfor BBB2.3 er 1450m²

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 BBB2.3.

Maksimalt tillatt BYA innenfor f_BAS er 200m²

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 trekk i felt o_SVG6 og o_SVG5. Tre typer, størrelser og nødvendig beskyttelse/sikring/opbinding 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/enkelttrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Terrengebearbeiding, 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 Rækkefølgebestemmelser (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 rækkefølgekrav 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 m² og være *gjennomført* før det gis brukstillatelse til 80.000 m². Tiltak skal være avklart med Statens vegvesen

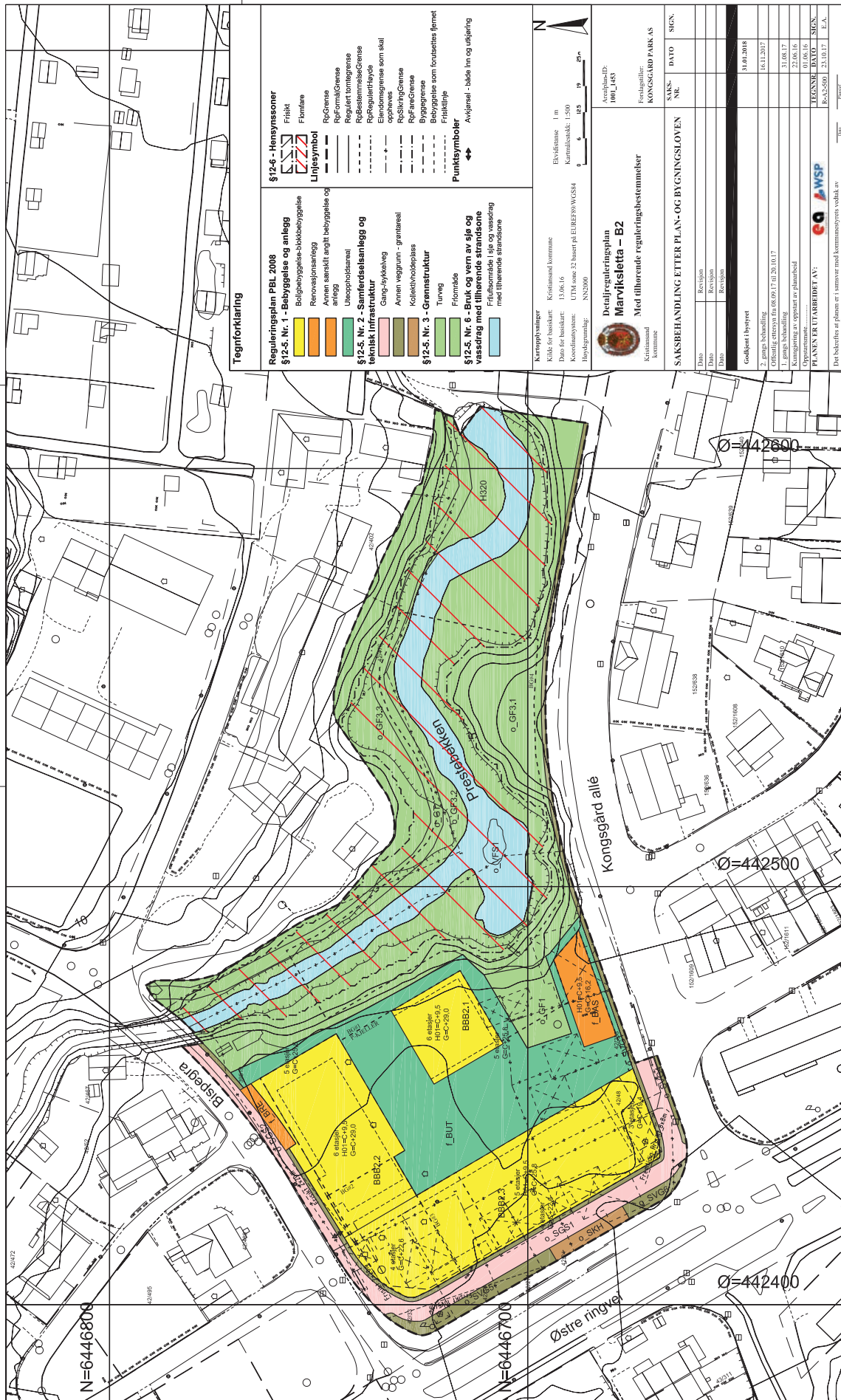
7.3 Krav til opparbeidelse av grønnstruktur (pbl §12-7 nr. 10)

- a) Før det gis igangsettelsestillatelse 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 igangsettelsestillatelse 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 igangsettelsestillatelse 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 igangsettelsestillatelse 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 bygningssjefen.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PEL 2008

- §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**
- Boligbebyggelse-boligbebyggelse
 - Renoveringsanlegg
 - Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg

- §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- Uteoppholdsareal
 - Gang- og sykkelveg
 - Annen veggrunn - grøntareal
 - Kolektivbussplass
 - Turveg

- §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur**
- Flområde

- §12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**
- Fyllingsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§12-6 - Hensynssoner

- Uthesymbol**
- Friluft
 - Flomfare
 - Rø-Grense
 - Rø-Formal-Grense
 - Regulert tomtegrense
 - Rø-Bestemmelse-Grense
 - Rø-Regulert-løye
 - Eiendomsgranse som skal oppheves
 - Rø-Regulert-Grense
 - Rø-Regulert-Grense
 - Boligbebyggelse
 - Boligbebyggelse som forbeholdes fremst
 - Friluftsløye

- Punktsymboler**
- Avkjørsel - både inn og utkjørsel

Kartprosjekter

Kilde for kart: Kristiansund kommune
Dato for kart: 13.06.16
Koordinatsystem: UTM zone 32 basert på EUREF89 WGS84
Høydegrunnlag: NN2000



Detaljreguleringsplan

Marviksletta - B2

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Kristiansund kommune

Ansvarlig: KONGSGÅRD PARK AS

Ansvarlig: KONGSGÅRD PARK AS

Saks- NR.

Sign.

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Date

Revisjon

Date

Revisjon

Godkjent i bystyret

2. gangs behandling

Offisiell ettersyn fra 08.09.17 til 28.10.17

1. gangs behandling

Kommuneplan av 2014 er planlagt

Opparbeidelse

PLANEN ER UTARBETET AV:

For behandling av planen er i samsvar med kommunens vedtak av

E.A.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 5 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 14 200**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.



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.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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, bud-givere 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 bud-giverne 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.

[illegible]

NOTATER

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Espen Haugen Ellseth

T: 954 49 265

ehe@exbo.no

Følg oss på 

