

TANGEN

BLOKKHUSGATA 11, 4608 KRISTIANSAND S

Attraktiv beliggenhet på Tangen | Innflyttingsklar selveierleilighet i 5. etasje | Herlig balkong med



Prisantydning: 3 590 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Exbo Eiendomsmegling v/ Hanne Kristine Meiholt har gleden av å presentere Blokkhusgata 11!

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Tangen, med nærhet til både byliv og sjø. Leilighet ligger i byggets 5. etasje og har en gjennomgående høy standard. Fra balkongen kan du nyte utsikten over elven Otra.

- Herlig balkong med utsikt mot elven Otra
- Åpen stue og kjøkken løsning
- Bod i kjelleren
- Heis
- Ingen fellesgjeld
- Vannbåren gulvvarme
- Stor felles takterrasse
- Felles treningsrom for beboerne

Velkommen til visning! Husk påmelding

Adresse	Blokkhusgata 11
Prisantydning	3 590 000,- + omk.
Omkostning	101 040,-
Totalpris	3 691 040,-
Felleskostnader	Kr 3 825,-
BRA-i/BRA Total	44/49 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2011
Tomt	5380.9 kvm
Soverom	1

Kontaktperson i Exbo

Hanne Kristine Meiholt
Eiendomsmegler
Telefon: 900 25 335
Mail: hkm@exbo.no



INNHOOLD



- 4 Salgsoppgave
- 92 Boligkjøperforsikring
- 94 Budskjema



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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 44 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 49 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm. . Bod5. etasje

BRA-i: 44 kvm. . Gang, bad, kjøkken, stue, soverom

TBA fordelt på etasje

5. etasje

4 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Denne leiligheten er en del av et konsept som kalles Plussbolig. Som beboer i et slik konsept får man flere fordeler man kan benytte seg av. Det kan blant annet trekkes frem:

Bemannet resepsjon

Lobby med tv, selskapsrom. møterom/bibliotek, kjøkken.

Treningsrom med diverse utstyr

Stor felles takterrasse som er møblert hele sommer halvåret med sittegrupper og grill som beboerne kan benytte.

Vaktmestertjeneste

Vakthold på nattetid

Mister man nøkkelen kan bo-miljø-vektoren kontaktes og slippe deg inn mot en avgift

Fraværsservice

Det arrangeres også diverse arrangementer.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5380.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Nydelig fellestomt for sameiet med flotte grøntarealer og

hyggelige sitteplasser.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på Tangen, et av Kristiansands mest attraktive boligområder! Her bor du sentralt i hjertet av byen, samtidig som du har kort avstand til sjø og strand med bystranda rundt hundre meter unna. I nærområdet finner du Aquarama med bade og treningsfasiliteter, den populære bistroen La Recette og dagligvarebutikker. Markens gate nås på få minutters gange, med et bredt utvalg av shopping, restauranter og kulturtilbud. Perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, med nærhet til både byliv og sjø.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Kjetil Gumpen Myran

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Carl Jakob Hansen

Reidun Hansen

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

UTVENDIG

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Balkong med utgang fra stue. Dekke er belagt med terrassebord i tre. Rekkverk i glass og metall. Balkongdør med glass. Inngangsdør til leilighet er brann og lydklassifisert.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Malte betonghimlinger. Etasjeskiller er av betongdekke. Malte profilerte innerdører. Boligen er oppført i 2011, og det må påregnes normal alder- og bruksslitasje på overflater i henhold til byggeår. Mindre slitasje, merker og kosmetiske avvik kan derfor forventes uten at dette anses som unormalt. Leiligheten var møblert på befaringstidspunktet, noe som medfører at

delar av overflatene ikke var tilgjengelige for full visuell kontroll.

VÅTROM

Bad. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplate av stein/komposittmateriale. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg tilknyttet fellesanlegg. Boligen er tilknyttet felles varmtvannsanlegg. Det ble registrert tilfredsstillende funksjon i leilighet. Boligen har vannbåren gulvvarme med fordelerskap og romtermostat. Sikringsskap med automatsikringer.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

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

Forsikringselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0005369873

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 interiørtegnningene 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 må nøye gjennomgås før budgivning.

Salg av boligseksjon:

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.

Sameiet har avtale med Selvaag Pluss Service AS om drift av servicevirksomheten i hht Plusskonseptet. Avtalen som ble inngått 2012 har 15 års løpetid, med rett til 5 års forlengelse. Som beboer i et slik konsept får man flere fordeler man kan benytte seg av. Det kan blant annet trekkes frem: Bemannet resepsjon Lobby med tv, selskapsrom. møterom/bibliotek, kjøkken. Treningsrom med diverse utstyr Stor felles takterrasse som er møblert hele sommer halvåret med sittegrupper og grill som beboerne kan benytte. Vaktmestertjeneste

Vakthold på nattestid

Mister man nøkkelen kan bo-miljø-vekten kontaktes og slippe deg inn mot en avgift

Fraværsservice

Det arrangeres også diverse arrangement som vinsmaking, julebakst, krabbe/rekeaften etc.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Vannbåren gulvvarme

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 tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 590 000

Info kommunale avgifter

Inngår i felleskostnader. Eiendomsskatt faktureres separat på kr 3676,-

Eiendomsskatt

Kr 3 676

Eiendomsskatt år

2026

Formuesverdi primær

Kr 665 865

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 663 459

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos 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: 1 226,-

Fremtidig vedlikehold: 215,-

Serviceavgift (Indeksregulering): 1 446,-
Forskudd fjernvarme: 600,-
TV/Internett: 338,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3825

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Bystranda Park

Organisasjonsnummer

999129021

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i dette sameiet

Vedtekter/husordensregler

Dyrehold er tillatt, så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 1798, seksjonsnummer 89 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 150, bruksnummer 1884 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:

4204/150/1798/89:

04.01.2008 - Dokumentnr: 4745 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1798

Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2011 - Dokumentnr: 834144 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1798

Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2011 - Dokumentnr: 834144 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1798

Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2012 - Dokumentnr: 903721 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 89

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 43/9970

01.01.2020 - Dokumentnr: 656205 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:1798 Snr:89

04.01.2008 - Dokumentnr: 4745 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1798

Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2011 - Dokumentnr: 834144 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1798

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2011 - Dokumentnr: 834144 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1798
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2012 - Dokumentnr: 903721 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 89
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/9970

29.10.2012 - Dokumentnr: 903721 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 89
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/9970

01.01.2020 - Dokumentnr: 656205 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:1798 Snr:89

01.01.2020 - Dokumentnr: 656205 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:1798 Snr:89

04.01.2008 - Dokumentnr: 4745 - Bestemmelse iflg.
skjøte
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1798
Gjelder denne registerenheten med flere

4204/150/1884:
04.01.2008 - Dokumentnr: 4745 - Bestemmelse iflg.
skjøte
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1798
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2011 - Dokumentnr: 834144 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1798
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2011 - Dokumentnr: 834144 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1798
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2011 - Dokumentnr: 834144 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1798
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2011 - Dokumentnr: 834144 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1798

29.10.2012 - Dokumentnr: 903721 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 89
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/9970

01.01.2020 - Dokumentnr: 656205 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:1798 Snr:89

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 05.06.2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebyggd område som er godkjent for beboelse.

Plan nr. 891-B. Reguleringsbestemmelser for bebyggelsesplan TANGEN, Felt B2-2. Dato: 08.08.07
REV: 24.10.07

Plan nr. 891. REGULERINGSPLAN FOR TANGEN I KRISTIANSAND.
REGULERINGSBESTEMMELSER - datert 10.10.2003. Godkjent av bystyret i Kristiansand den 16.06.2004.

Plan nr 1264.
Bestemmelser til kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn, Del 1- Kvadraturen 2011-2022.

Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035 Kristiansand kommune.
Sist revidert 28.02.2024.

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

Adgang til utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen 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 nødvending 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

3 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

89 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

90 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

101 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 680 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 691 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 040

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 ikke 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.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 40 000,00 inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 101 326,00 ,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Hanne Kristine Meiholt

Eiendomsmegler

hkm@exbo.no

Tlf: 900 25 335

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

30.04.2026









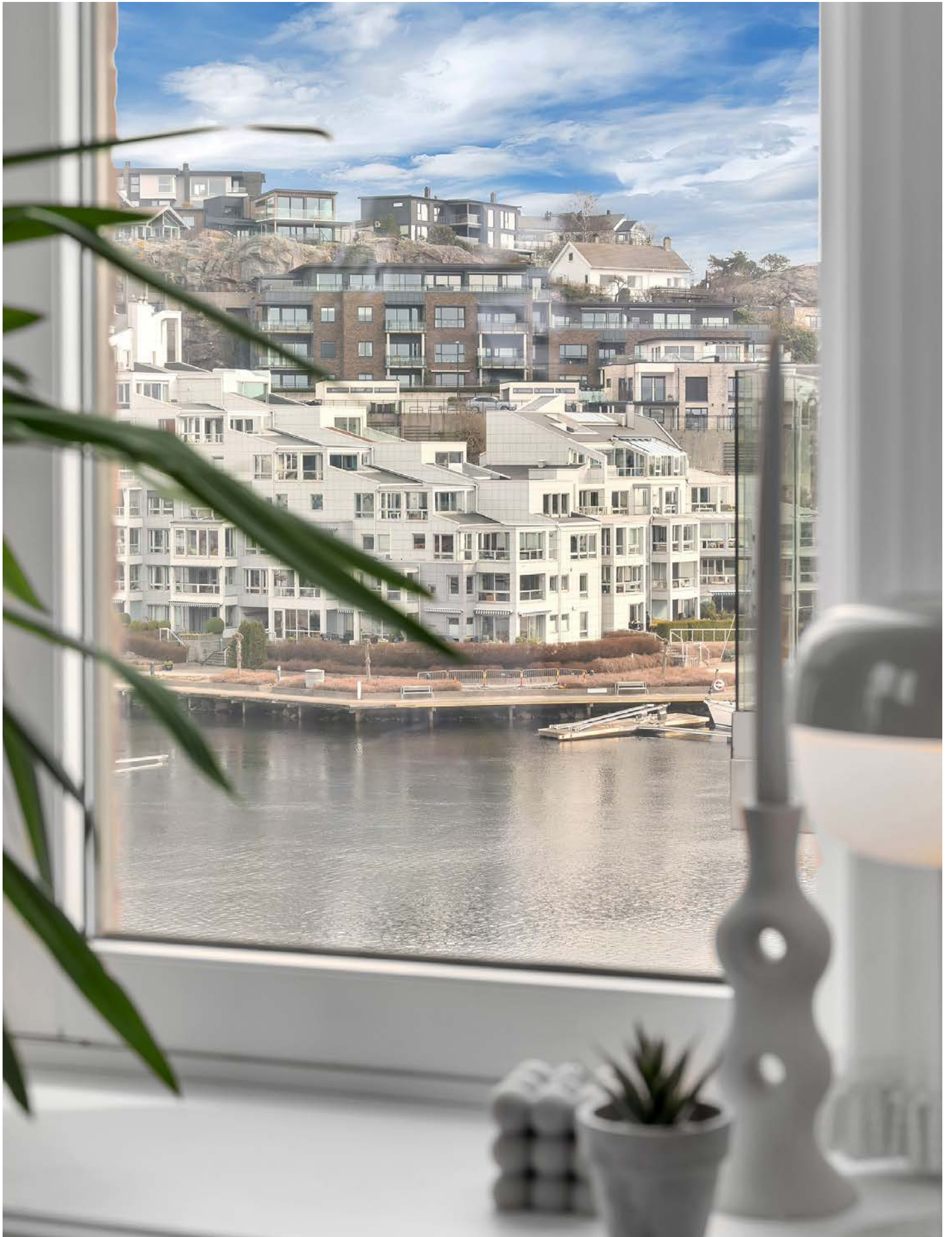






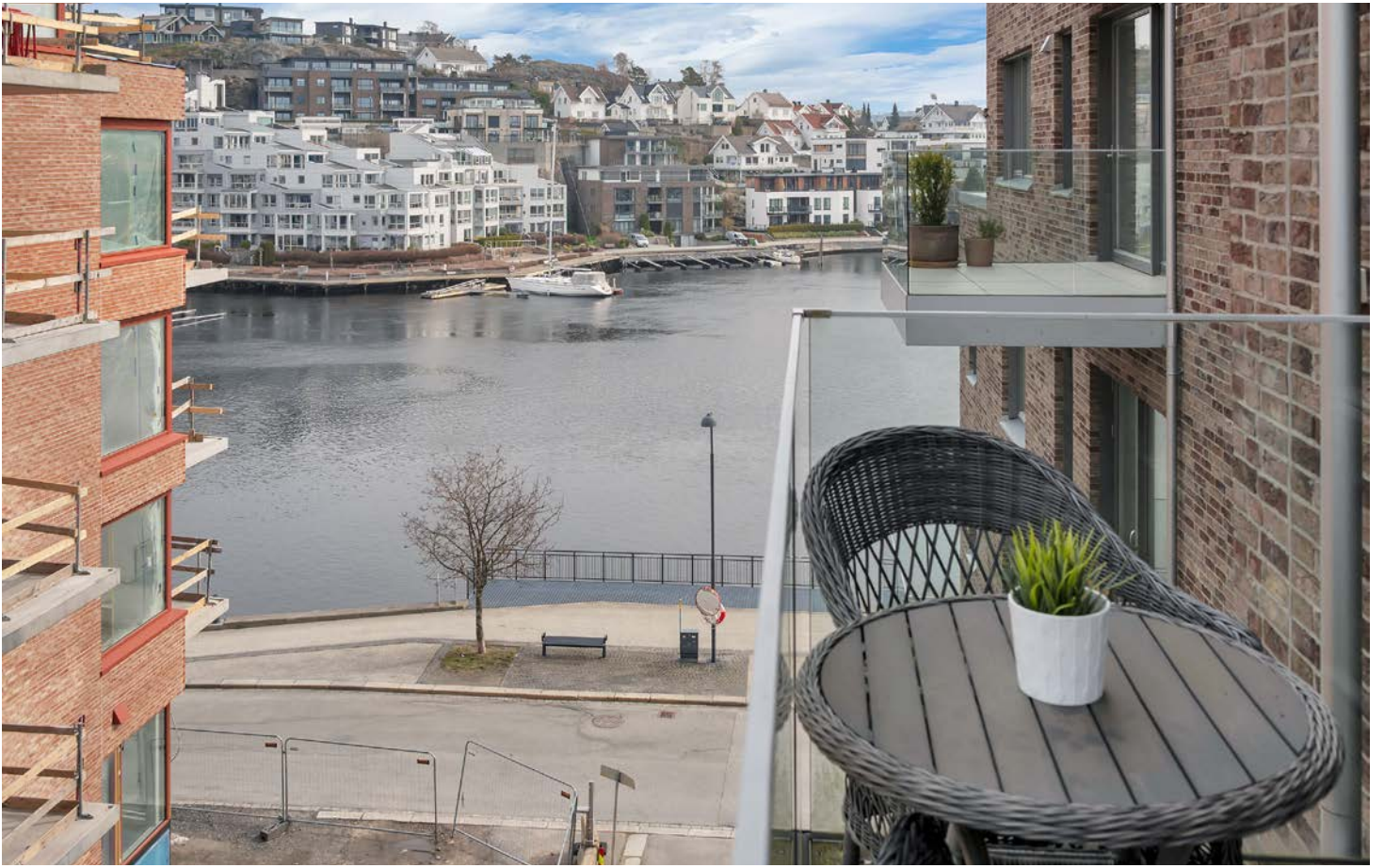






















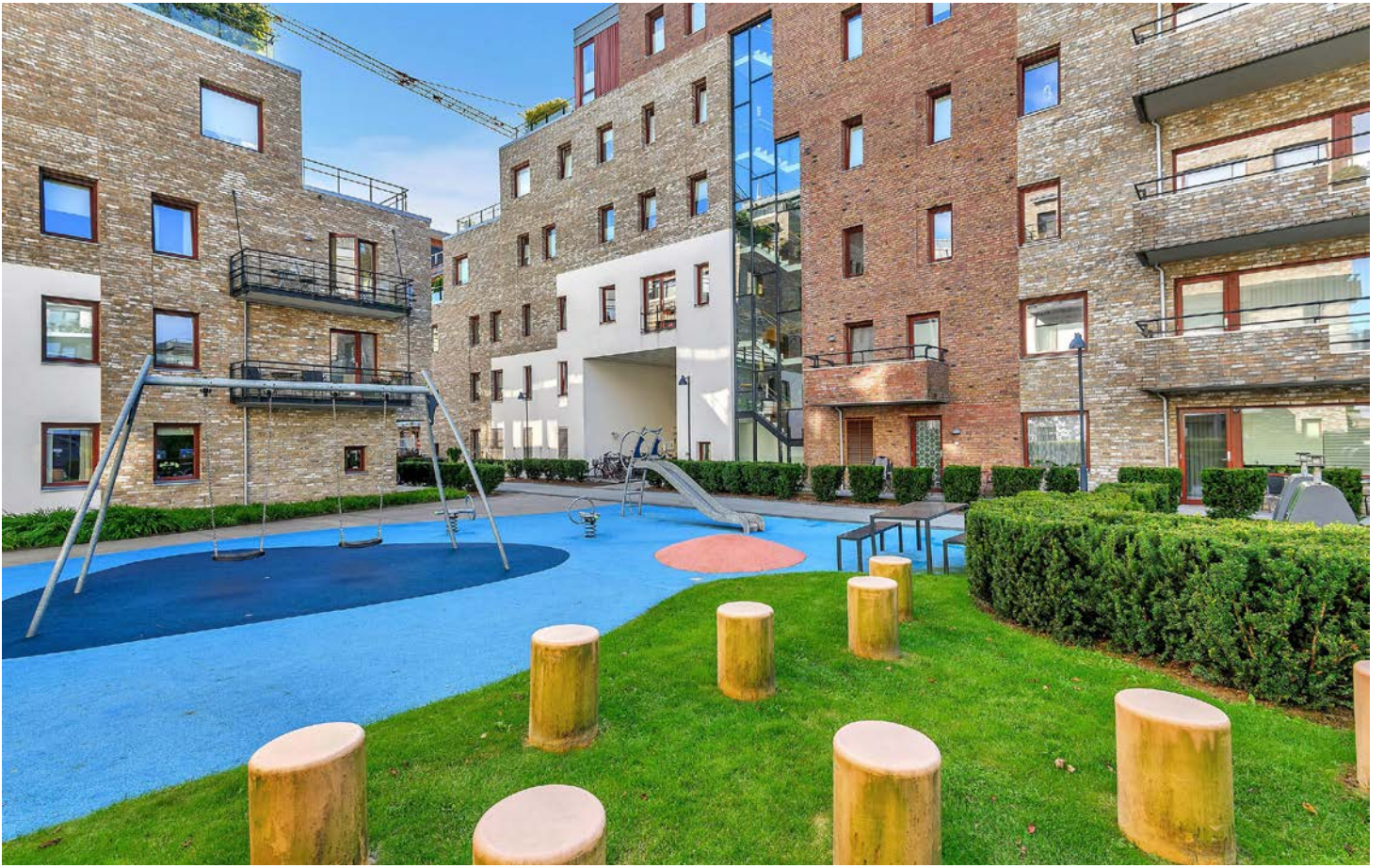


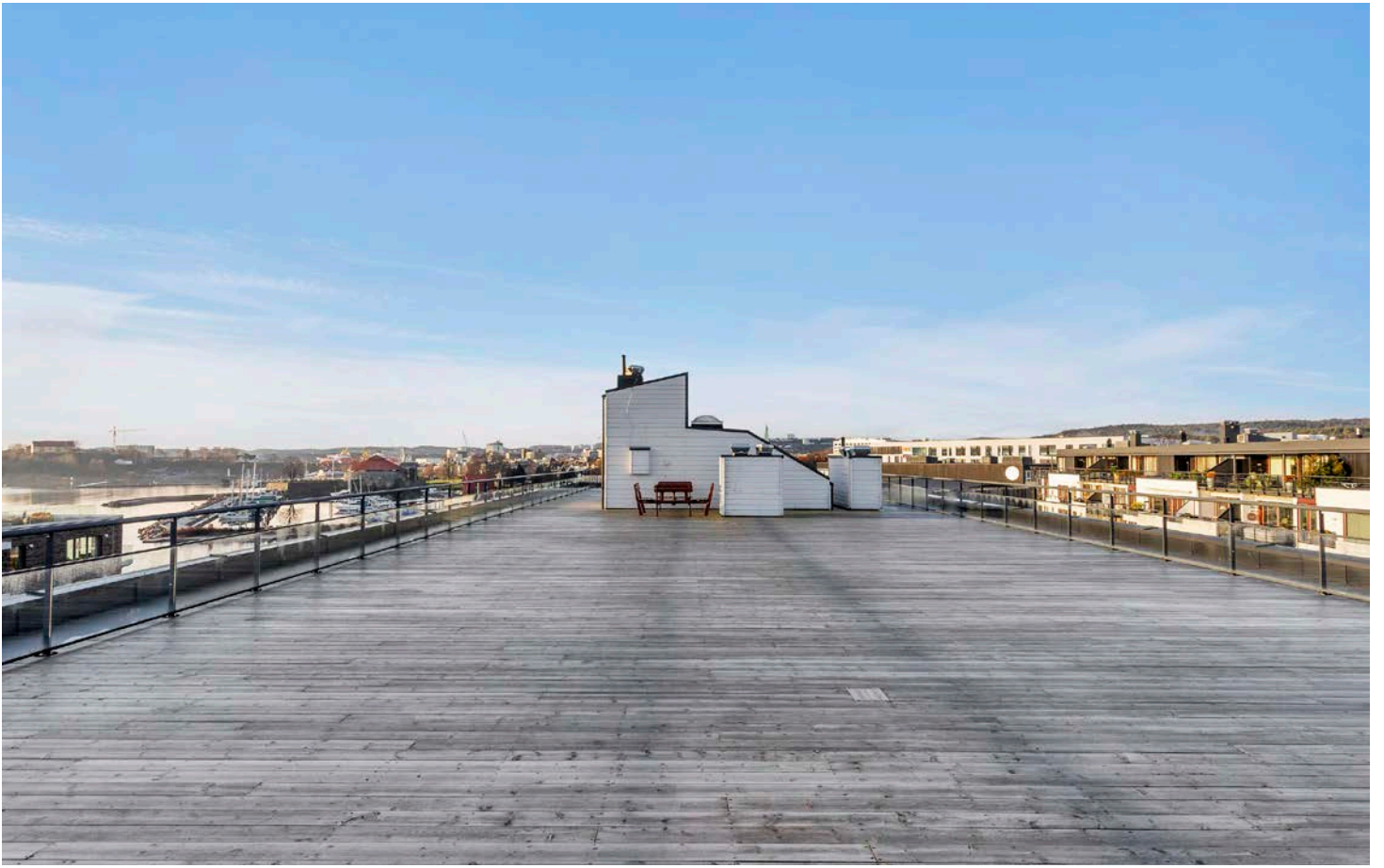


















Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260073	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Reidun Hansen	Carl Jakob Hansen
Gateadresse	
Blokkhusgata 11	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4608
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1001260073

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
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
Beskrivelse
- 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 skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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, tømmerarbeid 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
- 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

Skjeggkre forekommer

Tilleggs kommentar

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 egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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
Reidun Hansen	201c4165d4e15f5031b660 30290b6ef5c212fa13	19.04.2026 16:38:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carl Jakob Hansen	201c4165d4e15f5031b660 30290b6ef5c212fa13	19.04.2026 16:39:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260073

- 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

 Leilighet i boligbygg med flere boenheter

 Blokkhusgata 11, 4608 KRISTIANSAND S  KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 1798, snr. 89

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 01.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 22729-1005

Referansenummer: LE5991

Foretak: GUMPENS BYGG AS

Takstingenør: Kjetil Gumpen Myran



Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.



Rapportansvarlig



Kjetil Gumpen Myran
Uavhengig Takstingeniør
Post@gumpenbygg.com
416 07 301

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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.

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 boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 5. etasje oppført i 2011.

Leiligheten inneholder entré/gang, bad, kjøkken, stue og soverom, samt utgang til balkong fra stue. Standard og materialvalg er i hovedsak fra byggeår, og det må påregnes normal alder- og bruksslitasje på overflater og bygningsdeler.

Rapporten omfatter kun leilighetens innvendige forhold samt synlige og tilgjengelige deler av vinduer, ytterdør og eventuell balkong/terrasse med direkte tilknytning til bruksenheten.

Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, fasader, konstruksjoner, drenering, tekniske anlegg og fellesarealer, er ikke vurdert og anses å ligge under sameiets/borettslagets ansvar.

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan eller tilstandsdokumentasjon for byggets fellesdeler. Det kan ikke utelukkes at slik dokumentasjon foreligger.

For nærmere opplysninger om vedlikehold, fremtidige tiltak og ansvarsforhold, anbefales det å kontakte styret eller forretningsfører.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedtekter, regnskap og øvrig dokumentasjon, herunder ansvarsfordeling for vedlikehold av bygningsdeler.

Det forutsettes at hele rapporten leses for korrekt forståelse av leilighetens tilstand.

Leilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.
Balkong med utgang fra stue.
Dekke er belagt med terrassebord i tre.
Rekkverk i glass og metall.
Balkongdør med glass.
Inngangsdør til leilighet er brann og lydklassifisert.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.
Malte betonghimlinger.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Malte profilerte innerdører.

Boligen er oppført i 2011, og det må påregnes normal alder- og bruksslitasje på overflater i henhold til byggeår. Mindre slitasje, merker og kosmetiske avvik kan derfor forventes uten at dette anses som unormalt.

Leiligheten var møblert på befaringstidspunktet, noe som medfører at deler av overflatene ikke var tilgjengelige for full visuell kontroll.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av stein/komposittmateriale.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg tilknyttet fellesanlegg.

Boligen er tilknyttet felles varmtvannsanlegg. Det ble registrert tilfredsstillende funksjon i leilighet.
Boligen har vannbåren gulvvarme med fordelerskap og romtermostat.
Sikringssskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

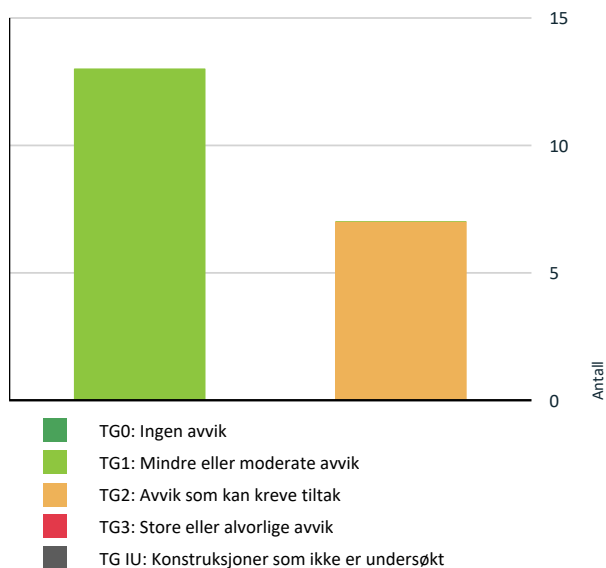
[Gå til side](#)

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠ **Utvendig > Balkongdør** [Gå til side](#)
- ⚠ **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ⚠ **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ⚠ **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ⚠ **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ⚠ **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ⚠ **Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2011

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør.



TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med glass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue.
Dekke er belagt med terrassebord i tre.

Tilstandsrapport

Rekkverk i glass og metall.

Sluk fremstår tilsmusset og bør renses for å opprettholde tilfredsstillende funksjon

Det er observert noe værslitasje og misfarging på terrassebord, noe som er normalt med alder og eksponering.

Det anbefales jevnlig vedlikehold i form av rengjøring og eventuell overflatebehandling for å forlenge levetiden.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Malte betonghimlinger.

Det må påregnes normal bruksslitasje på overflater, herunder mindre merker og eventuelt knirk i gulv, uten at dette er særskilt kommentert eller vurdert som avvik. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er registrert ca. 5mm høydeforskjell i gulv, noe som vurderes å være innenfor normale toleranser.

Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tynge gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:

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

Skyvedør til soverom subber/tar i gulvet ved bruk. Dette indikerer redusert funksjon og kan skyldes behov for justering, slitasje i beslag eller mindre skjelheter i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det anbefales å justere dør og/eller beslag slik at fri klaring mot gulv oppnås. Ved behov bør slitte komponenter skiftes ut.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår med normal alder- og bruksslitasje. Det er registrert mindre kosmetiske avvik som merker og riper, uten betydning for funksjon.

Leiligheten var møblert på befaringstidspunktet, og deler av overflater var ikke tilgjengelige for kontroll.

Det er opplyst om tidligere mindre sprekker ved vindu på kjøkken og ved inngangsdør til stue, ifølge egenerklæring. Sprekkenes er opplyst å være utbedret og er ikke synlige ved befaringstidspunktet.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygning, utførelse og restlevetid, selv om badet er oppført i en periode med gjeldende krav til våtrom.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekke i flis innenfor dusjsonen. Skaden kan medføre redusert tetthet i overflaten og økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadet flis bør skiftes ut og tilhørende fuger utbedres for å opprettholde tilfredsstillende tetthet i våtsonen. Det anbefales samtidig å kontrollere underliggende konstruksjon ved utbedring.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.
Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved dør.
Det er lokalt fall mot sluk innenfor dusjsonen. Utenfor dusjsonen er det registrert svakt fall mot sluk.
Det er ikke etablert oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

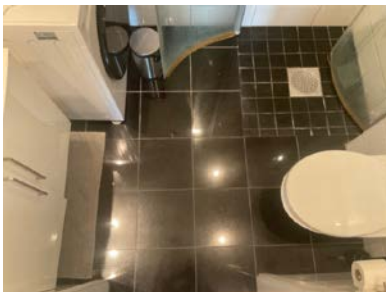
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Fallforholdene utenfor dusjsonen er begrensede og vurderes ikke å gi tilstrekkelig sikker avrenning mot sluk ved utilsiktet vannpåvirkning.
Manglende oppkant ved dørterskel medfører at rommet ikke er sikret mot vannspredning til tilstøtende arealer ved lekkasje eller tett sluk.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres løsning som hindrer vann i å renne ut av våtrommet, typisk i form av oppkant/terskel ved dør.
Tiltak vil kunne kreve inngrep i konstruksjonen, og må utføres slik at tilstrekkelig tilluft til rommet ivaretas.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket fremstår med tydelig slitasje, avleiringer og avskalling i området ved klemring. Tettesjiktet fremstår svekket i dette området. Overgangen mellom sluk og membran er et særlig utsatt punkt, og forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner.

Forholdet er kun vurdert visuelt, og oppbygning av tettesjikt er ikke verifisert.

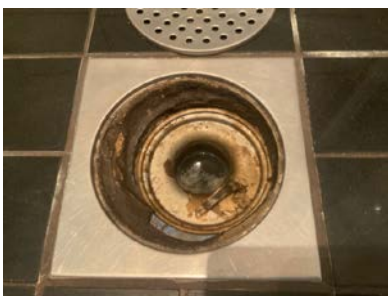
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Sluket bør rengjøres og vedlikeholdes jevnlig. Det anbefales nærmere kontroll av slukets oppbygning og overgang mot membran for å avdekke eventuelle svakheter, etter at sluket er rengjort.

Ved påvist svikt i tettesjikt må det påregnes utbedring av slukløsningen.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert synlig løsning som sikrer at eventuell lekkasje fra innebygget sisterne ledes ut i rommet. Innkassingen er utført tett mot gulv uten åpning for lekkasjeindikasjon. Forholdet medfører risiko for skjulte lekkasjer og avviker fra funksjonskrav om at lekkasjer skal oppdages.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det må etableres løsning som sikrer at lekkasje fra sisterne blir synliggjort, eksempelvis ved åpning i underkant av innkassing eller annen form for lekkasjeindikasjon. Tiltak vil kunne kreve inngrep i konstruksjonen.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Avtrekksventil fremstår tilsmusset med støvavleiringer. Dette kan redusere luftgjennomstrømningen dersom det ikke rengjøres jevnlig.

Det er registrert begrenset luftspalte under dør (ca. 9 mm). Ved eventuell etablering av terskel/oppkant må det samtidig sikres tilstrekkelig tilluft til rommet, for eksempel ved tilpasning av dør eller etablering av alternativ tilluftsløsning. Må ses i sammenheng med overflater gulv.

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang inn mot bunnsvill på badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.
Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen



KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av stein/komposittmateriale.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Lekkasjestopper under kjøkkenbenk var frakoblet/ikke i drift på befaringstidspunktet. Dermed ivaretas ikke funksjonen med automatisk avstenging av vann ved lekkasje.

Det er også registrert behov for justering av enkelte skapdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Komfyrvakt må monteres.

Lekkasjestopper bør kobles til og settes i drift for å sikre tilsiktet funksjon. Det anbefales også å kontrollere at systemet fungerer som forutsatt etter tilkobling.

Skapdører bør justeres for tilfredsstillende funksjon.

For å oppnå tilfredsstillende brann sikkerhet og i tråd med gjeldende krav bør komfyrvakt etableres.



Bruksmerker må forventes



Tilstandsrapport

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Ventilator/filter fremstår tilsmusset med fettavleiringer. Dette kan redusere effektiviteten dersom det ikke rengjøres jevnlig.

Det anbefales rengjøring av ventil, og at funksjon kontrolleres etter utført rengjøring for å sikre tilfredsstillende avtrekk.

Eier opplyser at risten på ventilatoren er vanskelig å demontere, noe som gjør rengjøring av filter krevende. Forholdet bør undersøkes nærmere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system er visuelt kontrollert i fordelerskap. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller inngrep i systemet, og vurderingen er begrenset til tilgjengelige og synlige forhold.

Det ble ikke registrert avvik eller lekkasjer under befarings, og systemet fremstod å fungere tilfredsstillende på kontrolltidspunktet.

Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av anlegget, samt at fordelerskap holdes tilgjengelig for inspeksjon.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg tilknyttet fellesanlegg. Selve ventilasjonsaggregatet og anlegget er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen er derfor begrenset til visuell kontroll av ventiler i boligen.

Flere ventiler fremstår som delvis lukket/med begrenset åpning, noe som kan påvirke luftutskiftingen. Det er ikke foretatt målinger av luftmengder, trykkforhold eller funksjonstesting av anlegget

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet felles varmtvannsanlegg. Det ble registrert tilfredsstillende funksjon i leilighet. Anlegget er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er ikke kontrollert.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme med fordelerskap og romtermostat.

Anlegget fremstår uten synlige lekkasjer.

Funksjon er ikke testet utover visuell kontroll.

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Anlegget er fra 2012 og dokumentasjon i form av samsvarserklæring og sluttkontroll foreligger.

Skapet fremstår ryddig og uten synlige avvik ved visuell kontroll.

Det er ikke foretatt målinger eller funksjonstest av det elektriske anlegget.

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.

2012

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

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?

Ja Det anbefales periodisk kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroinstallatør, normalt hvert 5–10 år, for å avdekke eventuelle feil og sikre fortsatt trygg drift. På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at slik kontroll gjennomføres nå.

Tilstandsrapport



- Det er registrert TV-/antenneuttak uten deksel. Uttaket fremstår som uferdig med åpent hull i vegg.
- For å oppnå tilfredsstillende utførelse bør uttaket ferdigstilles ved montering av deksel.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på balkong har målt høyde på ca. 110 cm, som er lavere enn kravet på minimum 1,2 m i henhold til TEK10 for høyder over 10 meter. Forholdet vurderes å kunne medføre økt risiko for fall.

Det er registrert vindu med brystningshøyde på ca. 72 cm fra gulv i oppholdsrom. Dette er lavere enn anbefalt sikkerhetsnivå på ca. 80 cm. Vinduene kan åpnes fullt, og det er ikke etablert barnesikring eller annen fallsikring. Forholdet medfører økt risiko for fall, særlig med tanke på beliggenhet i 5. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det anbefales å etablere egnet sikring, for eksempel vinduslås/barnesikring eller annen fysisk avskjerming.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

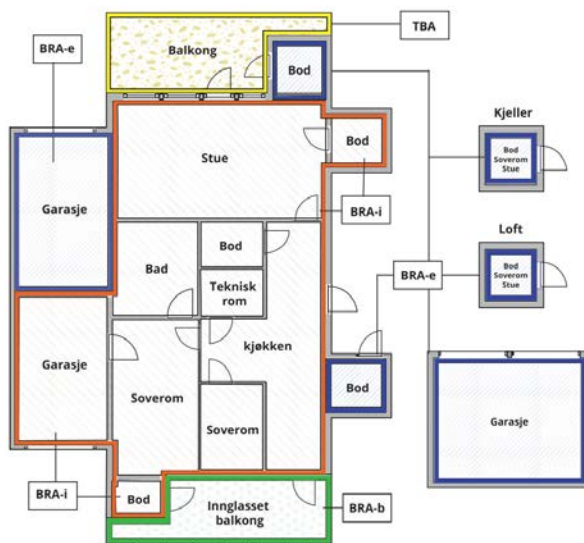
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i 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)		
5. Etasje	44			44	4
Kjeller		5		5	
SUM	44	5			4
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, soverom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2026	Kjetil Gumpen Myran	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1798		89	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Blokkhusgata 11

Hjemmelshaver

Hansen Carl Jakob, Hansen Reidun

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.06.2013	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.11.2007	Tegninger 5. etasje	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	30.04.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygnings sakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygnings sakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygnings sakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder leiligheten. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygnings sakkyndiges 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygnings sakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygnings sakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

Avgrensning av undersøkelsen – gjelder kun innvendige forhold

Undersøkelsen omfatter kun leilighetens innvendige forhold, samt synlige og tilgjengelige deler av vinduer, ytterdører og eventuelle balkonger som naturlig betjenes fra bruksenheten.

Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, fasader, bærekonstruksjoner, fellesarealer og tekniske anlegg, er ikke vurdert og anses å ligge under borettslagets/sameiets ansvar.

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyse, vedlikeholdsplan eller tilsvarende dokumentasjon for byggets fellesdeler i forbindelse med befaringen.

Det kan ikke utelukkes at slik dokumentasjon foreligger, men det var ikke tilgjengelig eller fremvist i forbindelse med befaring.

Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3.

Overflater er vurdert visuelt, og kun avvik utover normal alders- og bruksslitasje er kommentert. Vurderingen gjelder synlige og tilgjengelige flater.

Det er i hovedsak ikke flyttet på møbler, tepper eller annet inventar, med mindre dette har vært nødvendig for å undersøke erfaringsmessig utsatte områder.

Branntekniske forhold, herunder brannskille mellom boenheter, er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Lukkede konstruksjoner og bygningsdeler er ikke undersøkt.

Der hulltaking ikke er utført, er det gjennomført fuktsøk og fuktmålinger med egnet måleutstyr på erfaringsmessig utsatte steder, spesielt i våtrom.

Rapporten er gyldig i inntil 12 måneder fra befaringsdatoen, forutsatt at det ikke har inntruffet forhold som kan påvirke boligens tilstand.

Husordensregler for Sameiet Bystranda Park

Sist endret i årsmøte [09.04.2025].

Generelt

Formålet med husordensreglene er å skape gode boforhold og ivareta felleskapets interesser i Sameiet.

Ifølge eierseksjonsloven § 28 kan Sameiermøtet vedta husordensregler med vanlig flertall. Husordensreglene kan ikke stride mot lov, forskrift eller vedtektene i Sameiet Bystranda Park.

Det gjøres oppmerksom på at «særskilte bestemmelser om disponering av fellesarealer, boder og garasje plasser er tatt inn i § 19 i vedtektene. Regler knyttet til lading av elbiler i på egne P-plasser i kjelleren er tatt inn i vedtektenes § 21.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 25. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

Beboers ansvar for vedlikehold av egen seksjon følger av vedtektenes §4.

Hvem husordensreglene gjelder for

Husordensreglene gjelder for samtlige beboere (sameiere og leietakere) av bruksenheter og øvrige brukere (gjester, besøkende m.fl.) av Sameiets grunn.

Orden

Den enkelte seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Videre plikter seksjonseieren å holde orden på samt sørge for stell av utearealer som hører til seksjonseierens bruksenhet.

Banking, risting og lufting av tepper, sengetøy etc. fra verandaer og vinduer er ikke tillatt. Grilling på veranda er kun tillatt med elektrisk grill og gassgrill og må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige seksjonseierne.

Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra sameiets styre, jfr. også punkt vedr. parkering nedenfor.

Gjenstander må ikke på noen måte plasseres slik at de kan være til hinder i en nødssituasjon.

Oppbevaring av brannfarlig vare

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker i boder i kjeller eller på bruksenhetens (eierseksjonens) biloppstillingsplass.

På bruksenheten (eierseksjonen) terrasse er det ikke tillatt å oppbevare brannfarlige varer utover:

- 1 – en – beholder gass (propan)
- 5 liter brannfarlig væske (bensin, rødsprit eller lignende)

Mengdene er satt lavere enn gjeldende forskrift fordi vi er et sameie med mange boenheter på lite areal som gjør det nødvendig å redusere risikoen. Beboere som har behov for å oppbevare mer enn tillatt mengde kan i tilfelle sende en begrunnet søknad til styret.

Brannvern

Samtlige bruksenheter (eierseksjoner) skal være utstyrt med 6 kilos brannslukningsapparat. Sameier er ansvarlig for at apparatet til enhver tid er i god stand og at dette skiftes ut hvert 10 år.

Ved brann ring 110.

Ro

Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero. Skal det holdes selskap i leiligheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i sameiet dersom disse kan bli sjenert.

Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere i sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Parkering

Parkeringsplassen skal bare benyttes til parkering av fremkomstmiddel/kjøretøy.

Det tillates ikke oppbevaring eller lagring av andre gjenstander enn hva som naturlig hører til kjøretøyet. Ellers gjelder reglene om å holde alminnelig orden også på parkeringsplass.

Beskyttelse til P-plasser i kjelleren (fendere) kan settes opp iht. den til enhver tid gjeldende mal gitt av styret.

Leie av oppstillingsplasser for elektriske stoler

Sameiet har 5 oppstillingsplasser for elektriske stoler. Styret forvalter utleie av oppstillingsplassene. Oppstillingsplassene kan kun leies ut til seksjonseiere i Bystranda Park og basert på inngåelse av kontrakt med seksjonseieren på formatet Styret har utarbeidet. Hver seksjonseier kan kun leie en oppstillingsplass. Seksjonseier leier et ladepunkt som gir rett til parkering av stolen ved ladepunktet.

Styret fastsetter og regulerer leien, bestemmer leiekontraktens varighet og utarbeider regler for venteliste for de som venter på plass. Seksjonseiere som ikke får tildelt oppstillingsplass, må alternativt legge til rette for lading og parkering av elektriske stoler på egen parkeringsplass. For øvrig gjelder de øvrige regler for parkering tilsvarende. Leien skal dekke Sameiets utgifter til drift og vedlikehold av ladepunktene. Leieavtalene avsluttes automatisk ved flytting, og for øvrig i tråd med kontrakten som forutsettes inngått med seksjonseieren.

Skilt på Sameiets eiendom

Alle skilt som ønskes montert på Sameiets eiendom, skal godkjennes av styret.

Drift av Sameiets uteområder

Styret er ansvarlig for organisering, planlegging og daglig drift av Sameiets uteområder. Dette inkluderer bl.a. hageanlegg og lekeplasser.

Airconditionanlegg

Det er ikke tillatt og montere varmepumpe eller airconditionanlegg i eierseksjonene. Styret kan gi unntak dersom plassering av utedel kan gjøres på tak eller på annen måte som sikrer at ulemper med støy og negativ visuell effekt unngås. Det inngås særskilt avtale med beboer som regulerer relevante forhold i hvert enkelt tilfelle.

Fjerning av snø og is fra terrassen

Fjerning av snø og is fra veranda/terrasse må ikke gjøres uten tilfredsstillende sikring på bakken for å unngå skader på personer og gjenstander, og ikke til sjenanse for naboer.

Endring av ordensreglene

Ordensreglene kan endres innenfor rammen av eierseksjonslovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttet av årsmøtet med alminnelig flertall.

Distribusjon av husordensregler

Styret skal sørge for at husordensregler samt justering av disse gjøres kjent gjennom sameiets kanal for deling av informasjon (Selvaag Pluss App). I tillegg skal siste versjon av husordensreglene sendes på mail til alle bruksheter.

VEDTEKTER for Bystranda Park i Kristiansand kommune

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Bystranda Park. Sameiet har forretningskontor i Kristiansand kommune. Sameiet omfatter 120 boligseksjoner og har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Gnr. 150, bnr. 1798 i Kristiansand med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Sameiet består av 120 seksjoner, og fellesarealer, herunder parkering og boder i garasjeplan i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 29.10.2012.

Leilighets Nr	Seksjons Nr	Etasje	Leilighet/ Seksjon m ² og BRA	Bod/Kott i kjeller m ² og BRA	Sameiebrøk
BYGG A					
A101	1	1	84		84/9970
A102	2	1	82		82/9970
A103	3	1	68	3,1	71/9970
A104	5	1+2	74		74/9970
A105	4	1	47		47/9970
A106	6	1	68	3,1	71/9970
A107	7	1	47		47/9970
A108	8	1+2	74		74/9970
A109	9	1	68	3,0	71/9970
A110	10	1	51		51/9970
A201	11	2	136		136/9970
A202	12	2	130		130/9970
A203	13	2	47		47/9970
A204	14	2	101		101/9970
A205	15	2	47		47/9970
A206	16	2	101		101/9970
A207	17	2	51		51/9970
A301	18	3	136		136/9970
A302	19	3	134		134/9970
A303	20	3	85		85/9970
A304	21	3	104		104/9970
A305	22	3	85		85/9970
A306	23	3	104		104/9970
A307	24	3	101		101/9970
A308	25	3	54		54/9970
A401	29	4	136		136/9970
A402	30	4	134		134/9970

Leilighets Nr	Seksjons Nr	Etasje	Leilighet/ Seksjon m ² og BRA	Bod/Kott i kjeller m ² og BRA	Sameiebrøk
A403	31	4	85		85/9970
A404	32	4	104		104/9970
A405	33	4	85		85/9970
A406	34	4	104		104/9970
A407	35	4	101		101/9970
A408	36	4	54		54/9970
A501	40	5	125		125/9970
A502	41	5	85		85/9970
A503	42	5	104		104/9970
A504	43	5	85		85/9970
A505	44	5	104		104/9970
A506	45	5	101		101/9970
A507	46	5	54		54/9970
A601	49	6	275	4,3 (Gang 6. etg)	275/9970
A603	50	6	152	4,5	157/9970
BYGG B					
B301	26	3	110	3,0	113/9970
B302	27	3	85		85/9970
B303	28	3	53		53/9970
B401	37	4	110	3,1	113/9970
B402	38	4	85		85/9970
B403	39	4	53		53/9970
B501	47	5	110	4,1	114/9970
B502	48	5	150		150/9970
B601	51	6	104		104/9970
B602	52	6	150		150/9970
BYGG C					
C101	53	1	43		43/9970
C102	54	1	43		43/9970
C103	55	1+2	67		67/9970
C104	56	1	75		75/9970
C105	57	1	75		75/9970
C106	58	1	75		75/9970
C107	59	1+2	67		67/9970
C108	60	1	43		43/9970
C109	61	1	43		43/9970
C201	62	2	43		43/9970
C202	63	2	63		63/9970
C203	64	2	75		75/9970
C204	65	2	75		75/9970
C205	66	2	75		75/9970
C206	67	2	63		63/9970
C207	68	2	43		43/9970
C301	69	3	89		89/9970

Leilighets Nr	Seksjons Nr	Etasje	Leilighet/ Seksjon m ² og BRA	Bod/Kott i kjeller m ² og BRA	Sameiebrøk
C302	70	3	54		54/9970
C303	71	3	75		75/9970
C304	72	3	75		75/9970
C305	73	3	75		75/9970
C306	74	3	99		99/9970
C307	75	3	43		43/9970
C401	76	4	89		89/9970
C402	77	4	54		54/9970
C403	78	4	75		75/9970
C404	79	4	75		75/9970
C405	80	4	75		75/9970
C406	81	4	99		99/9970
C407	82	4	43		43/9970
C501	83	5	89		89/9970
C502	84	5	54		54/9970
C503	85	5	75		75/9970
C504	86	5	75		75/9970
C505	87	5	75		75/9970
C506	88	5	99		99/9970
C507	89	5	43		43/9970
C601	90	6	121		121/9970
C602	91	6	121		121/9970
BYGG D					
D101	92	1	75	5,0	80/9970
D102	93	1	49		49/9970
D103	94	1	88		88/9970
D104	95	1	53		53/9970
D105	96	1	92		92/9970
D201	97	2	105		105/9970
D202	98	2	49		49/9970
D203	99	2	88		88/9970
D204	100	2	71	3,0	74/9970
D205	101	2	60		60/9970
D206	102	2	92		92/9970
D301	103	3	105		105/9970
D302	104	3	49		49/9970
D303	105	3	88		88/9970
D304	106	3	71	3,0	74/9970
D305	107	3	60		60/9970
D306	108	3	92		92/9970
D401	109	4	105		105/9970
D402	110	4	49		49/9970
D403	111	4	88		88/9970
D404	112	4	71	4,1	75/9970

Vedtekter for Bystranda Park i Kristiansand kommune

Leilighets Nr	Seksjons Nr	Etasje	Leilighet/ Seksjon m ² og BRA	Bod/Kott i kjeller m ² og BRA	Sameiebrøk
D405	113	4	60		60/9970
D406	114	4	92		92/9970
D501	115	5	117		117/9970
D502	116	5	35		35/9970
D503	117	5	76	3,0	79/9970
D601	118	6	117		117/9970
D602	119	6	35		35/9970
D603	120	6	76	3,0	79/9970
SUM	120		9925		9970/9970

Del av eiendommen er reservert til såkalt «Serviceområde» til «Plusskonseptet» i henhold til avtale, «Serviceavtalen», inngått mellom sameiet og Selvaag Pluss Service AS. Den enkelte seksjonseier plikter overfor sameiet å dekke sin andel av «Serviceavgiften» til Selvaag Pluss Service AS så lenge Serviceavtalen løper. Serviceavgiften kommer i tillegg til de ordinære felleskostnader jfr. § 3 nedenfor.

Hver boligseksjon skal ha bruksrett til 1 bod i kjeller. Bruksrett til parkeringsplasser i parkeringskjeller innehas av den til enhver tid bruksrettshaver i henhold til oversikt som administreres av styret. Ved eventuelt salg, utleie, utlån eller bruksbytte av parkeringsplassene skal dette meddeles styret senest samtidig med at ny bruker av plassen tar denne i bruk. Det samme gjelder eventuell endring av bruksrettshavere til boder. Styret skal til enhver tid føre oppdatert liste over bruksrettshavere til parkeringsplassene og bodene, og holde forretningsfører løpende orientert.

Bruksrett til parkeringsplasser og boder kan ikke endres uten etter samtykke fra registrert bruksrettshaver, dog endringsbestemmelsene i neste avsnitt og vedtektenes §§ 13 og 14.

I parkeringskjelleren er det 12 stk parkeringsplasser (HC) som er dimensjonert for forflytningshemmede. Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier (herunder annet hushandsmedlem/beboer) med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen. Bodene tilhørende P-plass følger med, dvs. at HC trengende må bekoste evt. strøminktaks om tidligere eier har bekostet dette i sin nåværende bod

Sameiet disponerer 3 stk p-plasser for elektriske rullestoler i garasjekjeller. Plassene er tilrettelagt for ladning. Styret administrerer bruk av plassene.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltager i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av den leiligheten som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen og/eller arealer som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom vedtektene eller bruksrettsoversikt i henhold til punkt 1.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet 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 denne paragraf, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig, ref. § 19. Det gjelder egne husordensregler for Serviceområdet. Seksjonseier forplikter seg til å følge de til enhver tid gjeldende husordensreglene for sameiet og Serviceområdet.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. 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.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn **60** døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 3

Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameierens fellesforpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

For sameierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Seksjonseier som har rett til parkeringsplass i garasjekjeller betaler felleskostnader pr garasje plass i tillegg til de ordinære felleskostnader fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Heisene som fører fra boligene og ned til underliggende parkeringsplan inngår som del av sameiets fellesarealer, og driftes og vedlikeholdes således av sameiet.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

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

Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4

Innvendig vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikten omfatter slikt som

1. inventar
2. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
3. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
4. skap, benker, innvendige dører med karmer
5. listverk, skillevegger, tapet
6. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
7. vegg-, gulv- og himlingsplater
8. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring. Vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser
9. vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 5

Registrering av sameiere

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

§ 6

Styret/valgkomite

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3-7 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Det bør tilstrebes best mulig representasjon i styret fra de enkelte bygningskropper. Styret velges av sameiermøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styrets leder velges særskilt.

Sameiet skal ha valgkomite, som skal sikre at alle medlemmene ikke er på valg samtidig

§ 7

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 sameiermøtet. Styret har herunder 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.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst fire medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, 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.

§ 8

Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret påser at ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes 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 sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. 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.

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering (første gang)
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10

Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Avstemming og tilhørende opptelling skal skje etter prinsippet "én seksjon én stemme". Ved stemmelikhet foretas ny avstemming. Ved fortsatt stemmelikhet avgjøres avstemningen ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) 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.

§ 11

Om sameiermøtet

I sameiermøtet regnes stemmene slik at hver seksjonseier har en stemme jfr. §10 annet avsnitt. En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, 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 sameiermøtet gir tillatelse.

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14

Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 § 39.

§ 15

Erstatning

Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 16

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, innglassing av/på terrasser, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes 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 sameiermøtet til avgjørelse.

§ 17

Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer med mindre annet følger av lov.

§ 18

Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 19

Særskilte øvrige bestemmelser om disponering av fellesareal, boder og garasje plasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom, parkeringskjeller og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til.

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

Salg og utleie av P-plasser i kjeller er bare tillatt til registrerte beboere i sameiet.

§ 20

Kameraovervåkning

I sameiet kan det være kameraovervåkning av garasjelegget. Kameraovervåkingen skal til enhver tid følge lovgivningens og datatilsynets bestemmelser ved bruk.

§ 21

EL Biler - Ladestasjon

Ladepunkter for elektriske kjøretøyer kan installeres på ordinær (egen) parkeringsplass (er). Installasjonen skal gjøres av autorisert installatør, godkjent av styret, og bekostes i det fulle og hele av seksjonseier som disponerer parkeringsplassen(e). Det utarbeides en egen avtale med seksjonseier før installasjonen kan tas i bruk. Montering må gå fra egen måler.

Ved behov for oppgradering av det elektriske anlegget (trafoen) i forbindelse med ladepunkter, vil den fulle kostnaden på dette fordeles på seksjonseier(e) som har en slik type installasjon. Dette kan styret beslutte å sikre gjennom tinglysning av heftelse på den aktuelle seksjonseier. Kostnaden for tinglysningen belastes seksjonseier. Heftelsen vil ha følgende tekst: « Sameiet Bystranda Park forbeholder seg retten til å belaste seksjonseier for andel av totalkostnad for oppgradering av infrastruktur knyttet til elektriske ladepunkter, dersom totalkapasiteten overskrides og må oppgraderes.»

§ 22

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner.

Sist endret: Kristiansand, den 9. april. 2025.

Resultatrapport klient 384 Sameiet Bystranda Park

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		3 145 944	4 075 170	3 145 829	3 412 329
Innbetalt kabel TV/Internett		429 240	459 360	478 000	490 000
Inntekt garasjer		185 945	179 280	184 980	185 600
Andre leieinntekter	1	2 018 448	1 873 134	2 018 448	2 099 000
Oppvarming		1 412 010	1 456 501	1 500 000	1 474 800
Tilskudd		0	20 000	0	0
Vedlikeholdsfond		598 200	598 200	598 200	598 200
Andre driftsinntekter	2	655 723	17 523	18 000	18 000
Sum inntekter		8 445 510	8 679 168	7 943 457	8 277 929
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		11 156	11 250	12 000	10 000
Styre honorar	3	135 000	125 000	135 000	145 000
Forretningsfører honorar		161 456	151 513	158 000	165 000
Rådgivningstjenester	4	7 500	33 573	33 000	33 000
Vaktmestertjenester		442 728	419 125	425 000	450 000
Andre tjenester		2 008 494	1 926 343	2 007 360	2 088 000
Vakthold		21 168	19 627	20 000	22 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	19 035	17 625	19 035	20 445
Vedlikehold/serviceavtaler	6	1 159 747	1 513 973	1 270 000	1 410 000
Kabel-tv/Internett		441 734	470 844	490 000	500 000
Påkostninger		0	0	200 000	100 000
Forsikring		450 572	413 751	455 000	547 500
Kommunale avgifter		260 186	1 368 233	277 000	256 000
Strøm		269 077	280 890	275 000	217 000
Oppvarming	7	1 446 917	1 456 501	1 500 000	1 474 000
Renhold, fellesareal		64 942	58 009	55 000	55 000
Verktøy, driftsmattriell, inventar		2 499	1 195	0	0
Telefon og porto		508	0	0	500
Drift maskiner		18 365	8 471	10 000	25 000
Andre driftsutgifter	8	45 205	40 004	74 000	56 500
Sum driftskostnader		6 966 287	8 315 927	7 415 395	7 574 945
Driftsresultat		1 479 223	363 241	528 062	702 984
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 577	400	0	0
Annen finansinntekt		3 663	5 220	5 000	5 000
Rentekostnad		51 924	111 649	68 703	10 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-46 684	-106 028	-63 703	-5 000
Arsresultat	9	1 432 538	257 212	464 359	697 984
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	10	-1 432 538	-257 212	464 359	697 984
Sum disponering av resultat		-1 432 538	-257 212	464 359	697 984

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bystranda Park

Torsdag 09.04.2026 kl. 18:00 - Tangen videregående skole, auditorium «Flo».

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Sameiets vedtekter §10 sier flg:

"Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder"

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Per Sigurd Sørensen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Anders Robstad

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt:

Terje Kvarsten

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 41

Antall fullmakter: 12

Totalt: 53

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste er sendt ut ihht. vedtektenes bestemmelser.

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 SØKNAD – UTBYGGING AV UTVENDIG BOD OG PERGOLA

Det er kommet søknad fra beboer i leilighet C601 om utbygging på terrassen med pergola og kombinert utvendig bod/hagestue. Vedlagt følger bilde som illustrerer saken.

Saken må vedtas av årsmøtet med 2/3 flertall, ref. vedtektenes §10.

«Likeledes kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold».

Søker anfører at dette vil gjøre den store takterrassen som er på 117 m2 mer brukervennlig. Det vil dempe for vinden som terrassen er eksponert for, og generelt tilrettelegge for mer hensiktsmessig bruk av terrassen.

Styrets vurdering er at vi må være restriktive når det gjelder bygningsmessige tiltak som vil kunne endre byggets enhetlige preg. Styret er også opptatt av å ikke åpne opp for tiltak som kan skape presedens og dermed åpne for tiltak som samlet kan bidra til å endre byggenes fasade og karakter.

Styret vurderer at de tiltakene som søkes, kan anbefales godkjent. Utvendig bod vil plasseres i bak-kant av terrassen, og vil være begrenset synlig eller eksponert sett fra bakken. Pergola er en konstruksjon med åpent tak og vegger. Den blir mer synlig, men vil samtidig ikke fremstå som en markert bygningsmessig konstruksjon. Planen vil ikke bidra til å endre byggets fasade og enhetlige preg på en uheldig måte. Planene vil heller ikke kunne være til ulempe for andre beboere.

Saken skaper ikke presedens da terrassens størrelse og utføring er av en slik art at lignende vanskelig kan etableres andre steder i sameiet uten at det skaper store synlige virkninger.

Styret mener at dette kan godkjennes, da det gir terrassen en vesentlig bedre utnyttelse, uten at det endrer byggets karakter eller er til ulempe for øvrige beboere.

Planen er lagt fram for byggets arkitekt som godkjenner tiltakene. Planene må også godkjennes av kommunen.

Det er beboer selv som har vedlikeholdsansvaret for det som planlegges bygd. Vedlikeholdsansvaret omfatter også eventuelle skader på bygget som måtte komme som følge av dette tiltaket. Dette må presiseres gjennom tillegg til vedtektene som må vedtas samtidig i denne saken.

Forslag til vedtak:

1. Søknad om utbygging av pergola og utvendig bod på terrassen til leilighet C601 godkjennes i hht. søknad med tegninger utarbeidet av Flatnes Bygg Consult, datert 22.9.22.

2. Beboer har vedlikeholdsansvar for det bygg som settes opp, og er også ansvarlig for eventuelle skader som kan oppstå på bygget forøvrig

3. Vedtektenes §4 – Vedlikeholdsansvar - gis følgende tillegg:

-Eier av boligseksjon som med styrets godkjenning har foretatt ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen, har vedlikeholdsansvar for dette. Ansvarer omfatter også eventuelle skader som kan bli påført bygget som følge av dette.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

4.2 ETABLERING AV VELFORENING - TANGEN VEL

Styrefelleskapet for sameiene på Tangen har diskutert etablering av velforening for sameier og borettslag innenfor et avgrenset område som definerer Tangen.

Dette gir en mer formell posisjon overfor bl.a kommunen i saker som berører vårt område.

Velets formål skal være å arbeide for saker av felles interesse for sameiene og borettslagene på Tangen i Kristiansand kommune, og være et felles talerør for disse og deres beboeres interesser.

Det er etablert et interimstyre bestående av representanter for sameier og borettslag som er aktuelle som medlemmer i et felles vel for Tangen.

Medlemskap i Tangen Vel, og deltakelse ved stiftelsen av velet, forutsetter årsmøtevedtak i det respektive sameiet/borettslaget.

Stiftelsesprotokoll og vedtekter er vedlagt.

Forslag til vedtak:

Sameiet Bystranda Park, representert ved en person som velges av styret blant styrets medlemmer, skal delta ved stiftelsen av Tangen Vel, og skal være medlem i velet frem til årsmøtet eventuelt fatter vedtak om utmelding.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5. Styrehonorar

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag ble fastsatt til kr. 145.000,-.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Per Sigurd Sørensen som har vært styreleder i 4 år, er i år på valg.

Vedtak:

Per Sigurd Sørensen ble valgt til styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Bjørgulf Torjussen er ikke på valg, har 1 år igjen.

Terje Kvarsten er ikke på valg, har 1 år igjen.

Wenche Rosenløv valgt for 2 år.

Dag Thomassen valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt:

Randi Bakke er ikke på valg, har 1 år igjen.

Jan Arthur Lorentzen valgt for 2 år.

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt:

Rita Rosander Nøvik har 1 år igjen

Ingunn Orø Haugland valgt for 2 år

Protokoll for Sameiet Bystranda Park

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per Sigurd Sørensen (sign.)	09.04.2026
Sekretær	Anders Robstad (sign.)	09.04.2026
Protokollvitne	Terje Kvarsten (sign.)	09.04.2026

Nabolagsprofil

Blokkhusgata 11 - Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Kvadraturen videregående skole	8 min
Totalt 25 ulike linjer 0.6 km	
Kristiansand rutebilstasjon	15 min
Buss, tog 1.3 km	
Kristiansand stasjon	20 min
Linje F5 1.8 km	
Kongshavn brygge	17 min
Linje 91 12.8 km	
Randøyane	18 min
Linje 91 13.5 km	

Skoler

Tordenskjöldsgate skole (1-7 kl.)	16 min
144 elever, 11 klasser 1.4 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	19 min
422 elever, 24 klasser 1.6 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	21 min
199 elever, 11 klasser 1.8 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	21 min
466 elever, 31 klasser 1.8 km	
Grim skole (8-10 kl.)	7 min
459 elever, 36 klasser 3.2 km	
Tangen videregående skole	2 min
850 elever 0.2 km	
Akademiet vgs Kristiansand	5 min
180 elever 0.4 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100



Opplevd trygghet

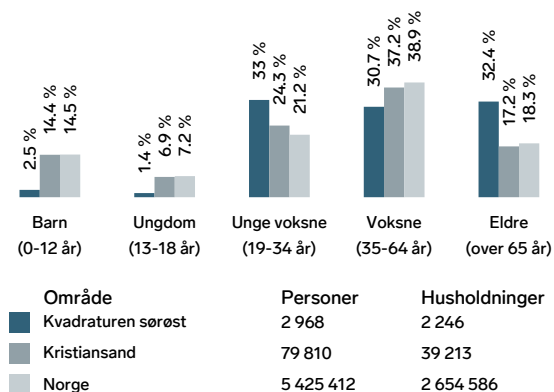
Veldig trygt 76/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	15 min
38 barn 1.2 km	
Bamsebo barnehage (1-5 år)	21 min
84 barn 1.8 km	
Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år)	23 min
33 barn 1.9 km	

Dagligvare

Coop Extra Tangen Torv	4 min
Rema 1000 Tangen	4 min
Post i butikk, PostNord 0.4 km	

Primære transportmidler

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



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



Turmulighetene









Nærhet til skog og mark 83/100



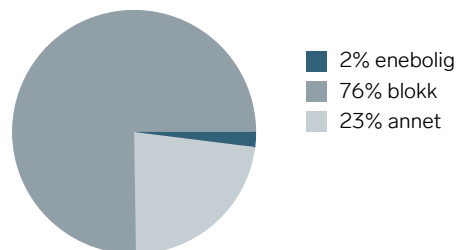
Vedlikehold veier

Godt velholdt 83/100

Sport

 Bystranda sandvolleybane	3 min 
Ballspill	0.2 km
 Aquarama Flerbrukshall	5 min 
Aktivitetshall	0.4 km
 SATS Aquarama	3 min 
 Fresh Fitness Kristiansand sentrum	17 min 

Boligmasse







«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

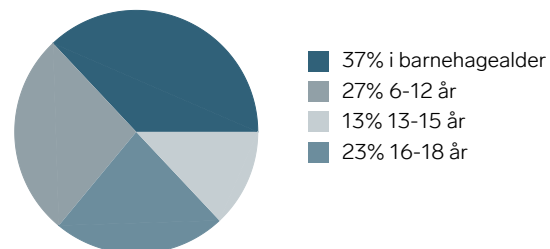
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

 Sandens Kjøpesenter	14 min 
 Apotek 1 Aquarama	5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

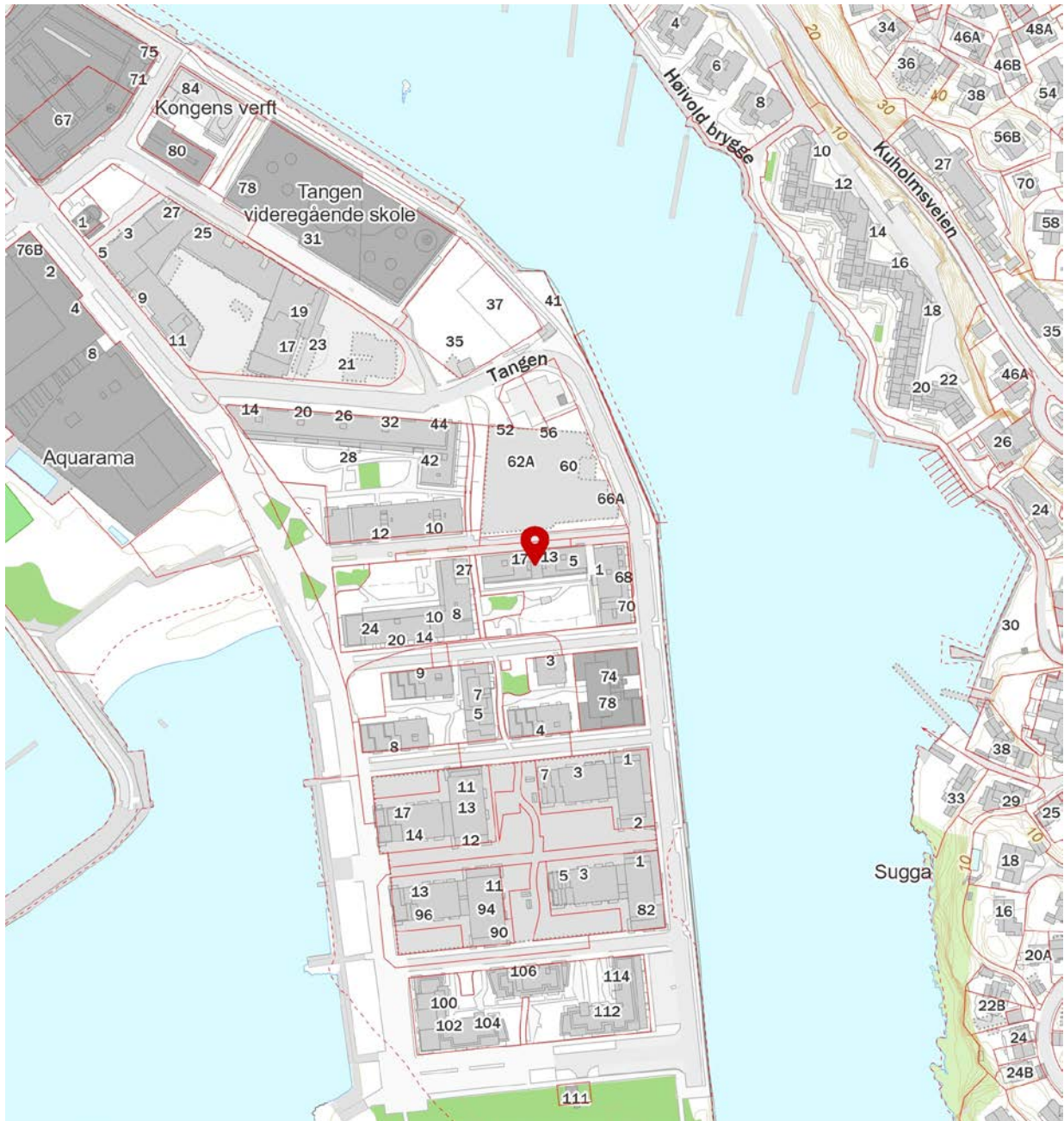
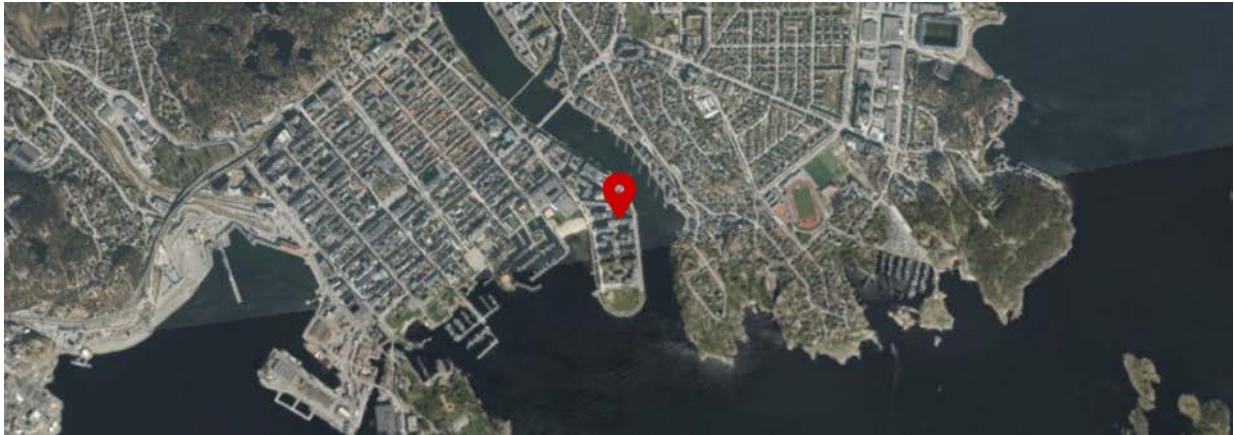


0% 65%

 Kvadraturen sørøst
 Kristiansand
 Norge

Sivilstand

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





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 eignedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående bipeiser/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-antennor 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. AVTREKKSVENTIL 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende 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.

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

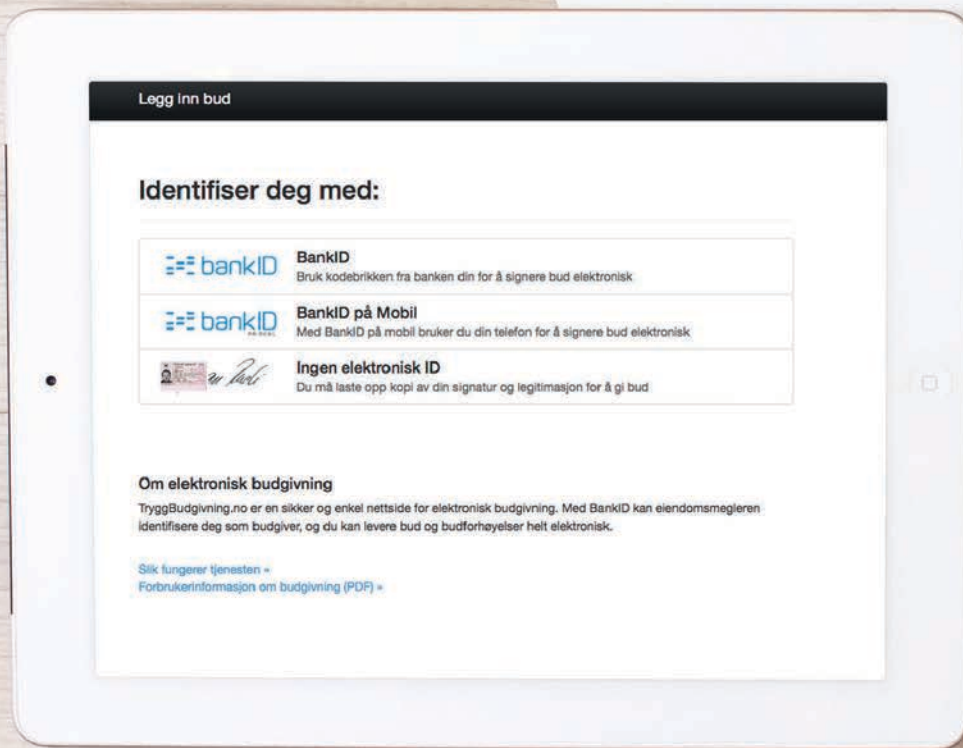
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

tryggbudgivning.no



- 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!

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

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur_____
Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved 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 oppfordret 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.

exbo



HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Hanne Kristine Meiholt

T: 900 25 335

hkm@exbo.no

Følg oss på 