

BYSTRANDA BLÅ

TANGEN 94 - LEIL 506, 4608 KRISTIANSAND S

Pen 3 roms hjørneleilighet | Syd/vest vendt | Sol tidlig til sent | Fantastisk utsikt | Parkering



Prisantydning: 9 500 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Tangen 94, leil 506- Presentert av Exbo ved Terje Skaara.

En smakfull og moderne selveierleilighet med høy standard, mye lys og nydelig utsikt!

- Nydelig utsikt mot havet, fjorden, byen, festningen og båthavna
- Sørvestlig hjørne med sol hele dagen og helt til kvelden
- God planløsning med mye utsikt, sollys og lite innsyn
- Parkeringsplass inkludert i prisen.
- Treningsrom, peisestue, gjesterom til leie og selskapslokaler i sameiet

Nydelig beliggenhet som gir tilgang på alle fasiliteter byen kan by på. Bystranda og promenaden rett utenfor døra. Kort vei til UiA og VGS.

Bør sees! Velkommen til visning. Husk påmelding

Adresse	Tangen 94 - leil 506
Prisantydning	9 500 000,- + omk.
Omkostning	248 790,-
Totalpris	9 748 790,-
Felleskostnader	Kr 3 380,-
BRA-i/BRA Total	71/76 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2021
Tomt	6995.2 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
Telefon: 982 80 349
Mail: ts@exbo.no



INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 35 Egenerklæring
- 40 Tilstandsrapport
- 56 Energiattest
- 168 Nabolagsprofil
- 172 Boligkjøperforsikring
- 174 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: 71 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 76 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm. Bod

.5. etasje

BRA-i: 71 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, 2 soverom, teknisk rom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6995.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Nydelig opparbeidet felles tomt med diverse beplantning, vannspeil, etc

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt område i Kristiansand sentrum, rett ved populære Bystranda og Aquarama. Aquarama byr på treningssenter, svømmehall, gymsal og klatrevegg/buldervegg.

Den sentrale beliggenheten gir deg tilgang på alt av fasiliteter som Kristiansand kan by på. En liten spasertur bringer deg til Markens hvor du kan benytte deg av et rikt utvalg av butikker, kafeer, restauranter, vinmonopol mm. Området byr også på Nupenparken, Christiansholm festning, fiskebrygga med flere restauranter og Odderøya med fine turmuligheter.

For studenten er universitetet, byens folkebibliotek samt byens videregående skoler en kort spasertur/sykkeltur unna. Rett ved leiligheten ligger også kvadraturen skolesenter, hvor du med hyppige avganger kan ta bussen til alle byens kroker og krokar.

Turmulighetene er mange, og hiver du deg på sykkelen kan du være i Jegersberg eller Baneheia på knappe 5-10 minutter. Begge steder finner du flere badevann, variert og vakker natur med masser av stier og lysløyper, utkikkspunkt og sjøutsikt.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Selger

Frode Tornli

Vibeke Ellingsen Tornli

Standard

Selveierleilighet beliggende i 5 etasje i bygg oppført i 2020.

Leiligheten fremtrer i god teknisk stand.

Selveierleilighet - Byggeår: 2020

UTVENDIG

Vinduer i tre med 3-lags glass. Inngangsdør og skyvedør. Balkong.

INNENDIG

Etasjeskille/gulv av betongdekker eller lettbetong elementer. Gulv med parkett, malte vegger og malte himlinger. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

Bad har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter og tre benkeplate. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjon. Vannboren varme med fordeler skap.
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.

Parkering

Parkeringsplass i kjeller inkludert i prisen.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

ENERGI

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom utenom soverom.

Oppvarmingskilder:

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

B

Energifarge

Ikke angitt

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene. Eiendomsskatten og renovasjon blir fakturert eier direkte.

Renovasjon varierer avhengig av hyppighet for tømming. Se www.avfallsor.no for detaljer rundt priser eller kontakt megler.

Eiendomsskatt

Kr 7 492

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 090 239

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 360 957

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 2 160

Fremtidig vedlikehold 108

Tilleggsytelser:

Drift av fellesrom 675

Telia 337

Parkeringsplass nr. 143 (107 - 143) 100

Varmtvann og fjernvarme kommer utenom og faktureres månedlig etter forbruk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3380

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 1905, seksjonsnummer 239 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst:

1868/900045-1/93BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

17.08.1868

OVERFØRT FRA: 4204-150/1905

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1892/900098-1/93BESTEMMELSE OM FISKERETT

27.08.1892

OVERFØRT FRA: 4204-150/1905

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1893/906710-1/93BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

02.03.1893

Overført fra gnr.150 bnr.1287

OVERFØRT FRA: 4204-150/1905

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2316696-2/200ERKLÆRING/AVTALE

07.04.2020 21:00

RETTIGHETSHAVER:KRISTIANSAND KOMMUNE

Org.nr: 820852982

Bestemmelse om mindre reguleringer i tomtegrense

Bestemmelse om skjærings- og fyllskråninger med plass til fender

Gjelder også ved utvidelse av vei

OVERFØRT FRA: 4204-150/1905
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

2020/2316696-3/200BESTEMMELSE OM VANN/
KLOAKK

07.04.2020 21:00

RETTIGHETSHAVER:KRISTIANSAND
KOMMUNE

Org.nr: 820852982

Bestemmelse om overvann

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

OVERFØRT FRA: 4204-150/1905

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

2020/2316696-4/200BESTEMMELSE OM
ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

07.04.2020 21:00

RETTIGHETSHAVER:KRISTIANSAND
KOMMUNE

Org.nr: 820852982

Bestemmelse om gatelys

Bestemmelse om gassledning

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

OVERFØRT FRA: 4204-150/1905

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

2020/2316696-5/200BESTEMMELSE OM FIBER-,
DATA- OG TELEKABEL

07.04.2020 21:00

RETTIGHETSHAVER:KRISTIANSAND
KOMMUNE

Org.nr: 820852982

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

OVERFØRT FRA: 4204-150/1905

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

2020/2316696-6/200BESTEMMELSE OM

BEBYGGELSE

07.04.2020 21:00

RETTIGHETSHAVER:KRISTIANSAND
KOMMUNE

Org.nr: 820852982

Bestemmelse om mur

Bestemmelse om antenner/parabolantenn

OVERFØRT FRA: 4204-150/1905

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

2020/2316696-7/200BESTEMMELSE OM GJERDE

07.04.2020 21:00

OVERFØRT FRA: 4204-150/1905

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

2020/2316696-8/200BESTEMMELSE OM
MEDLEMSKAP I VELFORENING/
HUSEIERFORENING

07.04.2020 21:00

OVERFØRT FRA: 4204-150/1905

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

2020/3490631-1/200SEKSJONERING

15.12.2020 21:00

OPPRETTET SEKSJONER:

FORMÅL: Bolig

TILLEGSDDEL: Bygning

2021/1530683-14/200RESEKSJONERING

06.12.2021 21:00

FORMÅL: Bolig

TILLEGSDDEL: Bygning

Fjerning av seksjon

Seksjon opprettet fra fellesareal

Deling av seksjon

Endring av tilleggsdel

Endring av fellesareal

Endring av sameiebrøk

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.04.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebyggd område som er godkjent for beboelse.

Reguleringsplan:

Stadfestet/sist endret:

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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 nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at

budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

237 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

238 590,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

248 790,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

9 738 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

9 748 790,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 248 790

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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 2,50 % 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 296 701,00 ,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Terje Kvelland Skaara

Eiendomsmegler / Partner

ts@exbo.no

Tlf: 982 80 349

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

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

13.06.2026























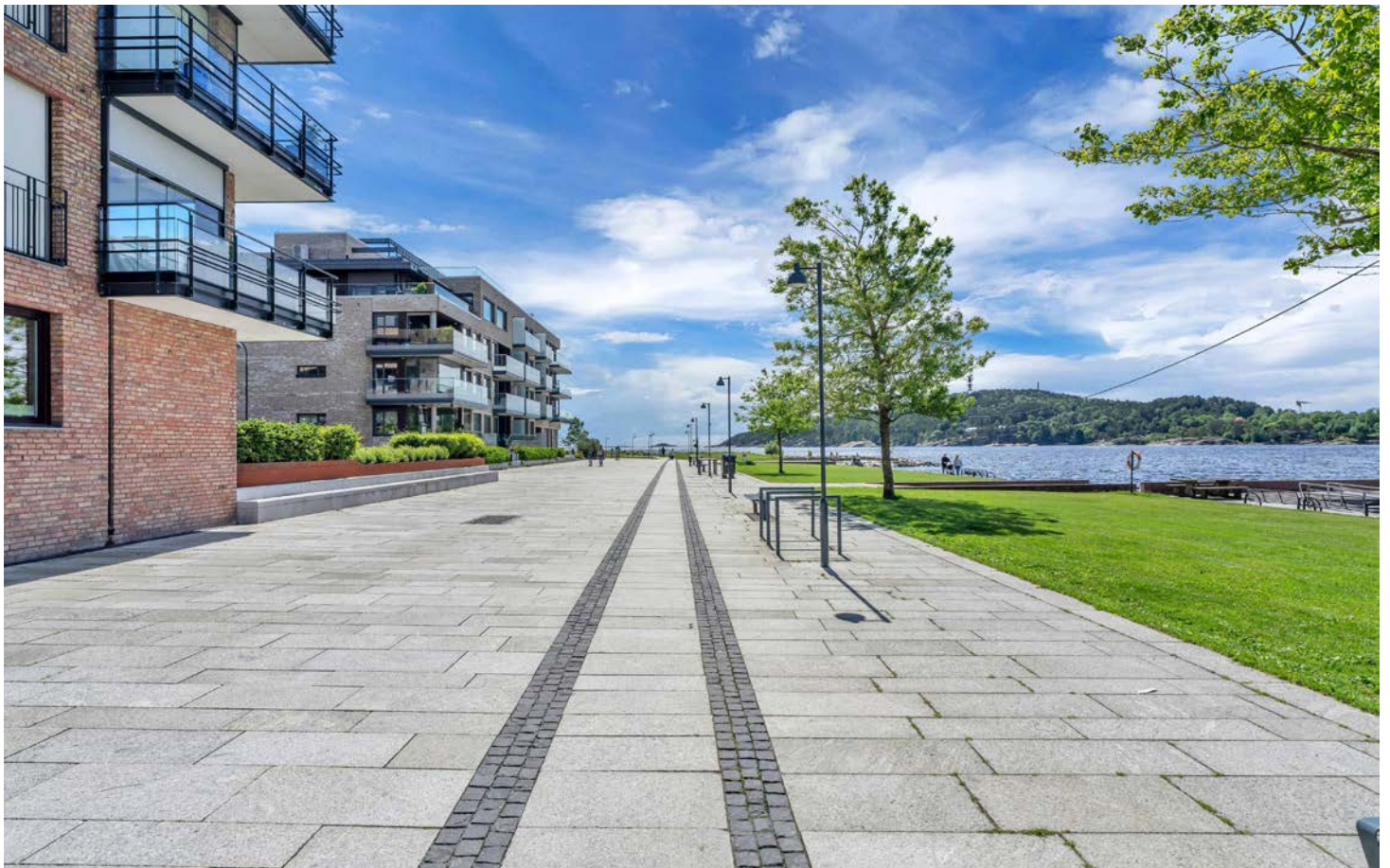


























Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Document reference: 1001260132

Meglerfirma

EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.

1001260132

Selger 1 navn

Vibeke Ellingsen Tornli

Selger 2 navn

Frode Tornli

Gateadresse

Tangen 94

Poststed

KRISTIANSAND S

Postnr

4608

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2026

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

0

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Beskrivelse

Lite knast i ei flis

- 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
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Document reference: 1001260132

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vibeke Ellingsen Tornli	0305b2932c92d7016f08d 753f113fa47ac693704	11.06.2026 07:29:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Tornli	1f932cebfba2c11c7f53e61 e7cb315fd8b123856	11.06.2026 07:23:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260132

- 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



Selveierleilighet



Tangen 94, 4608 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 150, bnr. 1905, snr. 239

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 09.06.2026

Rapportdato: 12.06.2026

Oppdragsnr.: 16579-6183

Eiendomsverdi ref nr: CK5552

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



 **NITO**

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.

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 lovighet (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.



TG 0

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.



TG 1

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.



TG 2

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.



TG 3

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.



TG IU

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

Selveierleilighet beliggende i 5 etasje i bygg oppført i 2020.
Leiligheten fremtrer i god teknisk stand.

Selveierleilighet - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre med 3-lags glass. Inngangsdør og skyvedør. Balkong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskille/gulv av betongdekker eller lettbetong elementer. Gulv med parkett, malte vegger og malte himlinger. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og tre benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon. Vannboren varme med fordeler skap. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

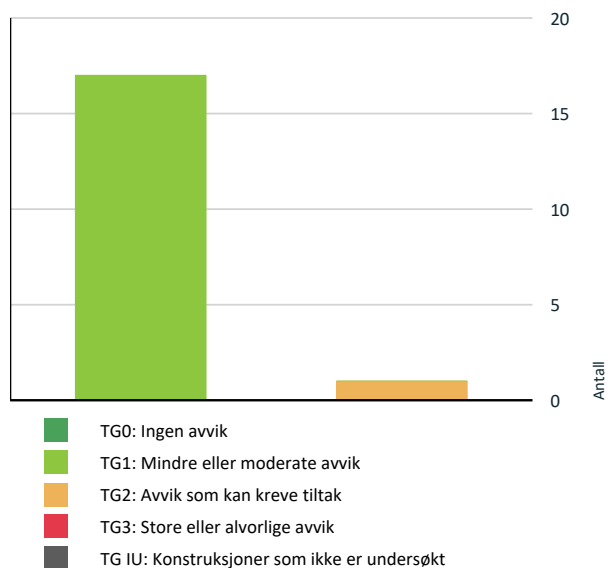
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2020

Kommentar
I henhold til Eiendomsverdi.no.

Anvendelse

Leilighet til eiers egen anvendelse.

Standard

Leilighet med god standard.

Vedlikehold

Leiligheten er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør og skyvedør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent om det finnes tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhente dokumentasjon om mulig. Tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget er opp til Sameie å rekvirere.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett, malte vegger og malte himlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv av betongdekker eller lettbetong elementer. Målt høydeforskjell på gulv opptil 3mm gjennom hele rom.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med dokumentert utførelse i form av at bad er en prefabrikkert konstruksjon/baderomskabin.

5 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling.

5 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er totalt 29mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk. Gulv i dusj er nedsenket. Det er en knast/skade i en gulv flis.

Tilstandsrapport



5 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hjørnesluk i stål. Membran/tette sjikt er ikke synlig i sluk som denne.



5 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører.

5 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

5 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da bad er en prefabrikkert konstruksjon/baderomskabin som man ikke skal ta hulltaking i.

KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og tre benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannboren varme med fordeler skap.



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 bygningssakkyndig 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.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring datert 04.11.2020.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

5. 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
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

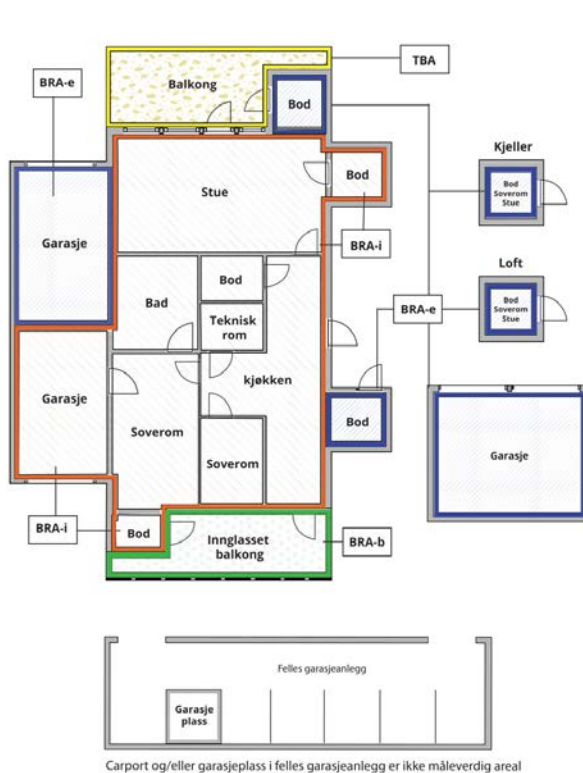
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5 etasje	71			71	18
Kjeller		5		5	
SUM	71	5			18
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, 2 soverom, teknisk rom		
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

Kommentar: Mindre arbeider/oppussing.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Frode Tornli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1905		239	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Tangen 94							
Hjemmelshaver							
Tornli Frode, Tornli Vibeke Ellingsen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende nær sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.06.2026	Ingen avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.04.2022	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	

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.

• Bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. 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 høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, 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.

• Bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 bygningssakkyndig 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.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• 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 slitasjegrad: 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.

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](#)

PERSONVERN



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 150 Bnr.: 1905 Fnr.: Snr.:
Adresse: Tangen 94
Areal i m²: 6995
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

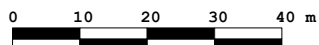
Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

----- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



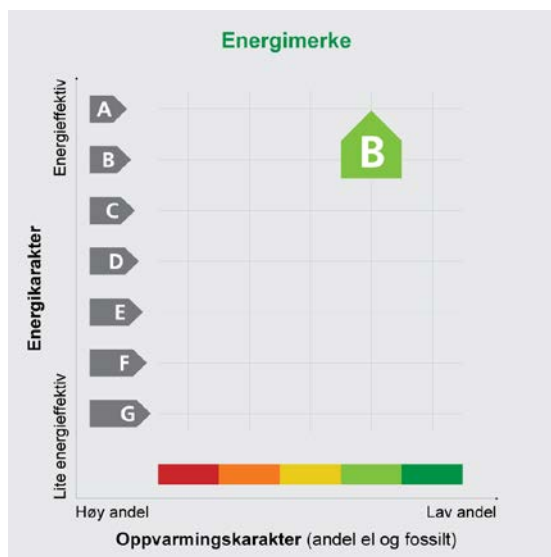
Dato: 12.06.2026

Sign.: Suzana Rijic



Adresse	Tangen 94
Postnr	4608
Sted	KRISTIANSAND S
Leilighetsnr.	
Gnr.	150
Bnr.	1905
Seksjonsnr.	239
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0506
Merkenr.	A2021-1310556
Dato	10.09.2021

Innmeldt av SWECO Norge AS v/ Håkon Skogheim



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2021

BRA: 72,0

Dato for lekkasjetallmåling: 25.08.2020

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tangen 94

Postnr/Sted: 4608 KRISTIANSAND S

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0506

Dato: 10.09.2021 14:12:39

Energimerkenummer: A2021-1310556

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: SWECO Norge AS v/ Håkon Skogheim

Gnr: 150

Bnr: 1905

Seksjonsnr: 239

Festenr:

Bygnnr:

Enhet

Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)

MatrikelEnhetsId	218894179
ByggId	6271036605
BruksenhetsId	6271691045
AdressId	6267710296
VegAdressId	218938190

Inngangsverdi

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr.	4204
Gnr.	150
Bnr.	1717
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Tangen 94
Postnummer	4608
Poststed	KRISTIANSAND S
Bygningsnr.	300724469
Bolignr.	H0506
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	06.09.2021
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	27 m ²
Areal tak	28 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	33 m ²
Oppvarmet BRA	72 m ²
Totalt BRA	72 m ²
Oppvarmet luftvolum	215 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	45,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	135,3 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,47 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	25.08.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,45 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
-----------------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,24
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,760
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Kristiansand (Kjevik) (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.9.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Håkon Skogheim

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	20,4
Ventilasjonsvarme	3,8
Varmtvann	29,8
Vifter	5,3
Pumper	0,8
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	89,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6759 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	94,41 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4250 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	83,37 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5969 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3215 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3545 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6759 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	33 %
--------------------------------------	------

Sameiet Bystranda Blå

Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Onsdag 11.03.2026 kl. 18:00

Sted: Tangen vgs.

**Hilsen styret i
Sameiet Bystranda Blå.**



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Bystranda Blå

Tidspunkt: Onsdag 11.03.2026, kl. 18:00

Sted: Tangen vgs..

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på årsmøtet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Stig Meberg velges som møteleder.

Forslag til vedtak: Stig Meberg velges som møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Helle Geheb velges som sekretær.

1.3 Valg av protokollvitne

Styret foreslår at Harald Vetthus velges til å signere møteprotokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak: Harald Vetthus, seksjon B2.4.3 velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Det er kun 1 stemme pr seksjon/fullmakt. Stemmesedler blir utlevert samtidig med registrering av fremmøte og innlevering av fullmakter.

Antall stemmeberettigete skal registreres, sammen med innleverte fullmakter.

Forslag til vedtak: Det ble registrert xxx stemmeberettigete, inkludert xx innleverte fullmakter.

Valgkomiteen ved Odd Nordmo og Jan Olaf Sørensen velges som tellekorps.

1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding 2025

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker fra eierne

4.1 Søknad om himling i trepanel på balkongene for leilighet D 2.2.2 og D 2.3.2

Beskrivelse

Begge leiligheter har innglasset balkong. Vi søker om å legge himling i trepanel på balkongtaket innenfor det innglassede området. Vi har utredet og fått bekreftet at tiltaket innfrir alle branntekniske krav, estetiske krav fra byggets arkitekt og bekreftelse fra Kristiansand Kommune om at tiltaket ikke er søknadspliktig. Tiltaket kan mao gjennomføres uten krav til formell søknad og tillatelse fra Kommunen og er i tråd med anbefalinger fra byggets arkitekt.

Vi vedlegger Søknad om tiltaket samt en Presentasjon.

Det er ønskelig fra styret i Sameiet at saken fremlegges for Årsmøte for endelig vedtak.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjente det omsøkte tiltaket om trepanel i himlingen i leilighetene D 2.2.2 og D 2.3.2. basert på anbefalingen fra byggets arkitekt MER Arkitekter som er som følger;

- Det monteres faspanel med dimensjon 19x120 mm
- Det monteres nedlekting med maksimal tykkelse 23 mm
- Trehimlingen monteres kun innenfor det innglassede området.
- Panelen males med samme hvitfarge som på platekledd del av balkong.

14 februar 2026,

Eric Edward Henriksen og Finn Amund Norbye

2 Vedlegg

Styrets innstilling: Med henvisning til tilbakemelding fra Bosør og med henvisning til vedtektenes § 7.10, vurderer styret det slik, at styret ikke har anledning til å treffe beslutning i denne saken. Saken henvises til årsmøtet som må vedta endringen med 2/3 flertall.

Søker må selv fremme saken for årsmøtet. Søkere er Finn Amund Nordbye (D2.2.2) og Erik Edward Henriksen (D2.3.2).

Årsmøtet gir styret fullmakt til å behandle kommende saker knyttet til endring av himling innenfor innglasset balkong i tråd med årsmøtets vedtak knyttet til søknad fra leilighet D2.2.2 og D 2.3.2.

4.2 Trafikkskilt/varsellys - inn- og utkjørsel fra garasjeanlegget

Inn- og utkjørsel til garasjeanlegget krysser ett fortau med gående/sykler ol. og en gate med til tider tett trafikk, forslås følgende to tiltak ut fra "føre-var prinsippet".

Hvis det også monteres ett utvendig varsellys når porten åpnes, blir en oppmerksom på ett kjøretøy/sykkel er på vei ut av garasjen før man kjører inn.

Forslag til vedtak: Montere ett trafikk speil (type; 130 grader) på stolpe (ny) på fortauskant på motsatt side av kjørebane for å få bedre oversikt av trafikk- og gående ved utkjørsel fra garasjen.

Montere utvendig blinkende lampe (farge; orange) på veggen til garasjen som indikerer at porten åpnes og kjøretøy/sykkel ol. er på vei ut av garasjen.

Styrets innstilling: Saken har tidligere vært oppe til styrebehandling på styremøte 12. mars 2025. Kristiansand kommune ble kontaktet for uttalelse, og svaret er som følger:

Kristiansand kommune setter ikke opp trafikk speil, og vi tillater heller ikke at dette gjøres i privat regi på kommunal vei. Bakgrunnen for dette er at speilene har en overflate som gjør det vanskelig å vurdere fart og avstand. Det er ofte også vanskelig å oppdage syklist og fotgjengere, spesielt barn, i slike speil. Speilene er ofte utsatt for dugg, frost og hærverk. Dette gjør at speilene er en upålitelig informasjonskilde og lett gir en falsk trygghetsfølelse.

Styret foreslår at årsmøtet avviser søknaden og forholder seg til uttalelse fra kommunen.

5. Saker fra styret

5.1 Vedtektsendringer pkt. 2.4

Vedtektsendringer pkt. 2.4

Dagens formulering av 2.4.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. De boligseksjoner som har et privat uteareal i 1. etasje er organisert som en del av seksjonen.

Hekker og annen beplantning i 1. etasje er felles for alle boligseksjoner. Klipping av hekk og plen inngår i sameiets vedlikeholdsplan og er sameiets ansvar. Styret skal utarbeide retningslinjer for blant annet høyder på hekker, beplantning og plener. Alle adkomstveier til leilighetsinngangene brøytes for sameiets regning. Parkeringsplasser i kjeller skal nyttes til bilparkering/motorkjøretøy og ikke lagring av sykler og annet løsøre. Det blir utarbeidet system for ladning av el. biler. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Forslag til ny formulering av 2.4

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal. Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Endring/tillegg:

For de boligseksjoner som har et privat uteareal i 1. etasje, er utearealet organisert som en del av seksjonen. Drift og vedlikehold av privat uteareal i 1. etasje er seksjonseiers ansvar. Dette gjelder også klipping av private plener. Sameiet stiller egnet plenklipper til disposisjon for klipping av private plener.

Hekker og annen beplantning i 1. etasje er felles for alle boligseksjoner. Klipping av hekk og plen inngår i sameiets vedlikeholdsplan og er sameiets ansvar. Styret skal utarbeide retningslinjer for blant annet høyder på hekker, beplantning og plener. Alle adkomstveier til leilighetsinngangene brøytes for sameiets regning. Parkeringsplasser i kjeller skal nyttes til bilparkering/motorkjøretøy og ikke lagring av sykler og annet løsøre. Det blir utarbeidet system for ladning av el. biler. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Forslag til vedtak: Foreslåtte endring av vedtektenes pkt. 2.4 godtas.

Styrets innstilling: Foreslåtte endring av vedtektenes pkt. 2.4 vedtas.

5.2 Vedtektsendringer pkt. 5.3

Dagens formulering:

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

Forslag til tillegg:

Dersom det er utført bygningsmessige endringer som fører til merarbeid/merkostnader eller kommer i konflikt med senere vedlikeholdsarbeider, og som sameiet er ansvarlig for, skal alle merkostnader belastes den respektive seksjonseier. Dette gjelder for eksempel dersom det er behov for midlertidig eller permanent fjerning av markiser, midlertidig eller permanent fjerning av innglassing av balkonger, midlertidig eller permanent fjerning av screens som ikke var del av original leveranse, og lignende. Dette gjelder selv om tiltaket har fått nødvendig godkjenning av styret/årsmøtet.

Forslag til vedtak: Vedtektsendringer pkt. 5.3 vedtas.

Styrets innstilling: Vedtektsendringer pkt. 5.3 godkjennes.

5.3 Husordensregler for Sameiet Bystranda Blå, revisjon

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BYSTRANDA BLÅ

(Vedtatt på stiftelsesmøte 11.11.2020, revidert 15. mars 2023, revidert 11. mars 2026)

Sameiet og eiendommen

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

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

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

Aktiviteter og støynivå

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

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

Forslag til nytt avsnitt:

Arbeid i boligen slik som håndverksmessige arbeider, reparasjoner ved flytting og oppussing som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer og tillates på hverdager i tidsrommet kl. 07:00 – 20:00, lørdager fra kl. 09:00 – 17:00, men ikke på søn- og helligdager.

Dugnad

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

Renovasjon og søppel

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

Merknad:

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

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

Parkering

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

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

Utleie av parkeringsplass skjer etter regler i Sameiets vedtekter paragraf 2.3

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

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

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

Forslag til korrigering:

Parkering av biler på egne parkeringsplasser

Parkering av biler skal skje innenfor oppmerkede plasser. En bil pr. plass er utgangspunktet. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplasser til oppbevaring eller lagring som f.eks bildekk, takbokser og annet. Ting som blir hensatt på parkeringsplasser kan bli fjernet og kastet uten varsel.

El-bil eiere må selv sørge for godkjent opplegg for lading til sin parkeringsplass via den leverandør som Sameiet har avtale med. Alle El-billadere skal være koplet opp mot sameiets system for registrering av strømforbruk og betalingssystem. Det er kun tillatt med El-bil lading fra monterte og godkjente El - billadere.

Utleie av parkeringsplass skjer etter regler i Sameiets vedtekter paragraf 2.3

Det er ikke anledning til å vaske biler i parkeringsarealene.

Gjesteparkering

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

Parkering av motorsykler

Motorsykler kan kun parkeres på særskilte plasser mot en avgift bestemt av styret. Plass til motorsykler fås ved søknad til styret på e-post: bystrandabla@sbbilkunde.no.

Det er ikke anledning til å vaske motorsykler i parkeringsarealene.

Plass til kajaker

Det er avsatt et begrenset antall plasser til kajaker som kan disponeres av beboere i Sameiet mot en avgift fastsatt av styret. Søknad om plass til kajakk sendes styret på E-post: bystrandabla@sbbilkunde.no. Styret vil tildele plass i den grad det er ledige plasser. Styret har anledning til å reorganisere plassering av kajaker. Dersom en eventuell reorganisering fører til reduserte antall kajakkplasser må den som sist fikk tildelt plass akseptere å miste sin plass.

Sykkelparkering

Sykler som ønskes parkert innenfor sameiet skal registres i servicesenteret og utstyres med oblat. Oblat blir utlevert ved registrering. Det utstedes maks 4 oblater pr. leilighet. Sykler om ikke har oblat eller plasseres utenfor merkede områder kan bli fjernet uten varsel.

Det er ikke anledning til å vaske sykler i parkeringsarealene.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

Bruk av veranda

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

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

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

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

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

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

Forslag til nytt punkt:

Lyslender kan henges opp på rekkverk på balkong. Farge skal være varianter av varmhvit/gyllen. Kulørte eller blinkende lys er ikke tillatt.

Fellesareal ved heis og korridorer

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

Forslag til korrigering:

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

Skilting av dører og postkasser

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

Forslag til korrigering:

Hver dør og postkasse skal ha navneskilt merket med navn til beboer. Design og mal er fastsatt og skiltene kan bestilles og hentes i resepsjonen i servicesenteret og betales med kort ved bestilling. Skilt kan også bestilles direkte hos XPressprint.

<https://butikk.xpressprint.no/login.aspx?user=BystrandaBlaa&pw=BlaaBystranda>

Det er den som til enhver tid disponerer leiligheten som er ansvarlig for at dørskilt og postkasse er oppdatert med korrekt type skilt og eier/leietakers navn.

Synlige gjenstander

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

flaggstenger, antenner, markiser etc. Balkongflagg er tillatt.

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

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

Bruksoverlating

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

Forslag til korrigert tekst:

Utleie av boligen skal meldes inn til Bosør i portalen/Min Side og leietaker skal registreres. Dette gjelder både langtids- og korttidsutleie som Airbnb. Ved korttidsleie skal kun ansvarlig leietakers navn registreres. Korttidsutleie som har karakter av hotellvirksomhet tillates ikke. Viser til vedtekter for sameiet paragraf 2.3.

Røyking

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

Forslag til korrigert tekst:

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

Adgang og låsing

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

Forslag til ny setning/avsnitt:

For å unngå skade og hindrer at uvedkommende kommer inn i bygningen skal porten lukkes etter hver innkjøring og aktiveres når du kjører inn.

Overholdelse av fastsatte boregler

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

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

Styrets innstilling: Revisjon av husordensregler vedtas.

5.4 Etablering av velforening på Tangen

Styrene for Bystranda Aveny, Bystranda Park, Bystranda Terrasse, Bystranda Blå og Tangen Ytterst har vedtatt å slutte seg til en velforeningen for Tangen – Tangen Vel. Nye sameier/borettslag som ligger innenfor det geografiske området som fremgår av vedtektene vil også bli invitert til å delta. En deltagelse i velforeningen krever samtykke fra årsmøtet. Styret har vedtatt i styremøte xx at vi stiller med en representant til et interimsstyre.

Styrets innstilling: Styret foreslår at Bystranda Blå blir medlem av Tangen Vel.

5.5 Reseksjonering av garasjeplasser

Styret har, i samarbeid med utbygger og kommunen arbeidet med organiseringen av

eierskap til parkeringsplasser i kjelleren, som i dag er organisert som samleseksjon parkering.

Dagens løsning har vist seg å gi et uoversiktlig eierforhold. Videre har kommunen valgt å utskrive eiendomsskatt ved å sende skattekravet til én eier per seksjon, noe styret anser som en uheldig og lite hensiktsmessig ordning.

På denne bakgrunn har styret, i samråd med utbygger, vurdert det som mest tjenlig å endre organiseringen av parkeringsplassene. Eierskapet overføres derfor fra andel i samleseksjon parkering til å bli tilleggsareal til den enkelte boligseksjon.

Som følge av denne omorganiseringen opprettes det to nye seksjoner.

Videre overføres sameiets parkeringsplass nr. 124, som i dag er tilleggsareal til seksjon 262, til fellesareal i sameiet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet slutter seg til styrets opplegg for reseksjonering av garasjeplassene.

Styrets innstilling: Årsmøtet slutter seg til styrets opplegg for reseksjonering av garasjeplassene.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Et vanlig styrehonorar i et sameiet/borettslag er estimert til ca kr 1200-2500 pr seksjon i sameiet. Bystranda Blå er det største sameiet i Kristiansand.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte er uendret og er kr. 450.000.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Styrets innstilling: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte er uendret og er kr. 450.000.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Nåværende styremedlemmer:

Styreleder, Øyvind Karlsen
Styremedlem, Harald Vettrhus
Styremedlem, Leif Arild Wang Jakobsen
Styremedlem, Monica Verås
Styremedlem, Frank Eikeland
Styremedlem, Helle Geheb
Styremedlem, Kristin Langeland

For at registreringen av det nye styret i Enhetsregisteret skal bli korrekt, må protokollen tydelig vise hvem som innehar hver rolle etter valget. Dette gjelder alle posisjoner – både de som var på valg i år og de som fortsetter i sine verv.

7.1 Valg av styreleder

Øyvind Karlsen ble i 2025 valgt til styreleder for 2 år og har 1 år igjen av sin valgperiode.

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Øyvind Karlsen har 1 år igjen av perioden.

Styrets innstilling: Styreleder er ikke på valg i år, Øyvind Karlsen har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styret består av 7 medlemmer inkludert styreleder.

Øyvind Karlsen, Frank Eikeland, Monica Verås og Leif Arild Wang Jacobsen har 1 år igjen av perioden. Leif Arild Wang Jacobsen ønsker avløsning.

Valgkomiteens innstilling er som følger:

- Monica Verås, ikke på valg, har 1 år igjen
- Frank Eikeland, ikke på valg, har 1 år igjen
- Kristin Langeland foreslås gjenvalgt for 1 år
- Helle Geheb, foreslås gjenvalgt for 1 år
- Arnstein Repstad foreslås valgt for 2 år
- Connie Bentzrud foreslås valgt for 2 år

Se vedlagt valgkomiteens innstilling.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas med følgende styremedlemmer:

- Øyvind Karlsen, styreleder, har 1 år igjen av sin valgperiode
- Monica Verås, styremedlem, har 1 år igjen av sin valgperiode
- Frank Eikeland, styremedlem, har 1 år igjen av sin valgperiode
- Kristin Langeland, styremedlem, gjenvelges for 1 år
- Helle Geheb, styremedlem, gjenvelges for 1 år
- Arnstein Repstad, styremedlem, velges for 2 år
- Connie Bentzrud, styremedlem, velges for 2 år

Styrets innstilling: Valgkomiteens forslag til nytt styre vedtas.

7.3 Valg av varamedlemmer

Styret består av 7 personer og har tidligere vedtatt at varamedlem ikke er nødvendig.

Forslag til vedtak: Det velges ikke varamedlemmer til styret.

Styrets innstilling: Det velges ikke varamedlemmer til styret.

7.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Følgende foreslås som valgkomite

- Odd Nordmo
- Jan Olaf Sørensen
- Liv Kjær

Forslag til vedtak: Til valgkomité vedtas følgende medlemmer:

- Odd Nordmo
- Jan Olaf Sørensen
- Liv Kjær

Styrets innstilling: Til valgkomité foreslås:

- Odd Nordmo
- Jan Olaf Sørensen
- Liv Kjær

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte. Leietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Bystranda Blå
onsdag 11.03.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:

ADRESSE:

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:

Leveres til møteleder

.....

ÅRSMELDING 2025

SAMEIET BYSTRANDA BLÅ ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2025 og over boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Øyvind Karlsen, Verven 3

Styremedlem, Kristin Langeland, Batterigata 12

Styremedlem, Frank Eikeland, Batterigata 14

Styremedlem, Harald Vettrhus, Batterigata 14

Styremedlem, Leif Arild Wang Jakobsen, Batterigata 14

Styremedlem, Monica Verås, Batterigata 3

Styremedlem, Helle Geheb, Verven 3

1. Styrets arbeid

Det er gjennomført 10 ordinære styremøter i 2025. Årsmøtet ble avholdt 13. mars 2025

2. Styrefellesskapet på Tangen / Tangen Vel

Styreleder Øyvind Karlsen har sammen med styremedlem Harald Vettrhus deltatt på flere møter i Styrefellesskapet på Tangen. Formålet her er å jobbe for felles interesser overfor kommunen og å samkjøre ulike leverandøravtaler. Fokus i 2025 har som tidligere vært sikkerhet for beboere rundt avvikling av Palmesus, pågående utbygginger og tungtrafikk og videreutvikle samarbeidet med de øvrige sameier/borrettslag på Tangen. Som et resultat av dette blir det fremmet en egen sak på årsmøtet om å stifte og delta i Tangen Vel.

Det er etablert et arbeidsutvalg bestående av Tom Bredesen fra Bystranda Terrasse, Øyvind Kittelsen fra Bystranda Aveny og Øyvind Karlsen fra Bystranda Blå for å se på mulighetene for å samordne og optimalisere innkjøp av tjenester til drift og vedlikehold for alle boligselskaper på Tangen. Arbeidsutvalget forventer å ha innspill til boligselskapene i løpet av 1. halvår 2026.

3. Kontakt mellom Sameiet og Byggherre/Entreprenør

Representanter for styret har hatt jevnlige oppfølgingsmøter med byggherre/entreprenør. Følgende saker er tatt opp som reklamasjonssaker:

- Slim i rør
Egeland Rør har foretatt en sjekk av alle vannfordelingsskap og skiftet komponenter som antas å ha vært årsak til slimdannelse. Forhåpentligvis er saken løst.
- Lekkasje i garasjetak
Det har vært flere lekkasjer i garasjetaket. Det er foretatt tettinger, og per dato ser det ut som tettingene har vært vellykket. Lekkasjene er fortsatt under overvåking.

- Stein som blåser ned fra takoverbygg.
Ved kraftig vind er det registrert at småstein som er lagt på takoverbygg kan blåse ned. Som avbøtende tiltak er det montert skjermer på toppen av eksisterende be-
slag. Løsningen er under overvåking.
- Issvuller ved taknedløp
Det er registrert oppsamling av overvann fra taknedløp som fryse til issvuller om v-
interen. Det er gjort avbøtende tiltak ved at det er boret hull under i betongdekket
på gangveiene under taknedløpene, slik at overvann føres til underliggende drene-
ringssystem. Løsningen er under overvåking.
- Oppretting av sluker i parkeringskjeller
Det ble registrert store ujevnheter i slukene i parkeringskjelleren. Dette er utbedre-
t av byggherre.
- Rust på sprinklerrør i parkeringskjeller
Det er registrert større rustangrep på sprinklerrør i parkeringskjeller. Dette er utbe-
dret av byggherre.

Saker som ikke er løst og som fortsatt er under diskusjon:

- Fukt og soppangrep i parkeringskjeller
- Fukt og soppangrep i varmeveksler sentral
- Avrenning av vann fra enkelte balkonger
- Mangler ved inngangsdører som ikke har tilfredsstillende U-grad
- Lekkasje i toaletter montert i Boxen våtromskabinetter
- Ikke tilfredsstillende kvalitet på maling i fellesarealer
- Mangelfull prosjektering av vannspeil
- Sikring mot nedfall av is og blokkering av snø foran inngangsdør til enkelte leilighe-
ter i 6. etasje i Bygg A og C.
- Maling som flasser av bæringsbjelker på balkonger

Sameiet har foreslått at vedståelsesfristen for uløste saker forlenges til ut april måned 2026. Dette har utbygger avslått. I samråd med juridisk rådgiver, advokatfirmaet Føyen AS, har Sameiet sendt inn forliksklage til forliksrådet for å sikre at Sameiet ikke mister rekla-
masjonsretten til de uløste sakene.

4. Sikkerhet i Sameiet

I 2025 ble det gjennomført en risikokartlegging i Sameiet. Det ble tatt aksjoner på avvik o-
g alle avvik er lukket.

Jan Olaf Sørensen har også i 2025 vært engasjert til å gjennomføre daglige sikkerhetsrun der i Sameiet. Sørensen har avdekket flere forberedelser til innbrudd og har bortvist flere uvedkommende fra garasjeanlegget. Dette til tross har vi også i 2025 registrerte enkelte tyverier fra boder og garasjekjeller.

5. Servicesenteret

Styret har gjennom året hatt tett og god dialog med Siri Aaberg og Sissel Eiersland på Servicesenteret gjennom året. Styret er særdeles fornøyd med den servicen de leverer, og jobben de utfører. Det er gjort avtale med Sissel og Siri for videre drift i 3 år. Fra 1. jan. 2026 har Sissel ansvaret for driften, mens Siri bistår Sissel.

6. Drivhus

"Drivhusgjengen" er aktiv og er en viktig bidragsyter for å styrke samholdet og bomiljøet i Sameiet. Alle som bor på Bystranda Blå er velkommen i drivhusgjengen.

7. Skilting av ringeklokker

Sameiet viderefører lik skilting for alle leiligheter. Dette gjelder skilting/merking av ringeklokke, postkasser og dørskilt. Dette for å gi et helhetlig uttrykk.

8. Forsikringssaker

Det har vært noen forsikringssaker i 2025. Sameiet har avtale med If forsikring, og saker blir meldt via Bosør som følger opp sakene.

9. Drift av billadere

Wattif ble ny operatør av ladesystem i 2025.

10. Merking av sykler

Feilparkerte sykler og de uten oblat kan etter husordensreglene fjernes. Dette ble gjort en gang i 2025, og en tilhenger med sykler ble gitt til Blå Kors.

11. Brann/evakueringsøvelse

Det ble i 2025 ikke gjennomført egen brann- og evakueringsøvelse. Vi hadde flere hendelser hvor unødige alarmer ble utløst. Evakuering ble gjennomført i henhold til prosedyrer og fungerte som evakueringsøvelser. I 2025 ble det innført et system der alle nye beboere blir invitert til en gjennomgang av system for brannvarsling, generelle HMS regler og annen nyttig informasjon. Målet er å ha 2 til 3 gjennomganger pr. år. Første samling ble gjennomført 18. november 2025.

12. Dialog mellom Styret og beboere.

Styret har sendt ut 3 utgaver av informasjonsskrivet "Bystrandanytt" i tillegg til mange e-poster med ulik informasjon. Styret svarer fortløpende ut mange individuelle henvendelser via e-post eller telefon.

13. Økonomiske forhold

Sameiet har god økonomi. Det ble i 2025 avsatt ca. kr 370.000, - på fremtidig vedlikeholdsfond slik det ble vedtatt på årsmøtet i 2025.

14. Driftsavtaler

De fleste driftsavtaler ble inngått mellom utbygger og drivere. Som regel ble leverandører av de ulike fag engasjert til å foreta løpende drift og vedlikehold. Til nå har styret valgt å opprettholde driftsavtalene som utbyggerne inngikk fra starten. Dette fordi styret synes det var lite hensiktsmessig å skifte leverandører i garantiperioden. Garantiperioden for 1. byggetrinn utløp i desember 2025, og vil utløpe høsten 2026 for 2. byggetrinn. Styret vil i 2026 vurdere alle driftsavtaler på et fritt grunnlag.

15. Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Følgende større tiltak knyttet til vedlikehold/oppgraderinger er utført i 2025:

- Vask av parkeringskjeller ble utført i april 2025.
- Arbeidet med implementering av dokumenter i HMS portalen til Bosør er i gang.
- Sykkelverksted er etablert.
- Det er gjennomført tilstandsvurdering for alle bygg, utenomhusarealer og vannspeil. Dette danner grunnlaget for reklamasjoner som er tatt opp med utbygger. Det er inngått avtale med utbygger om å forlenge vedståelsesfristen for reklamasjoner til 30. januar 2026.
- For å bøte på utfordringen med dårlig nettforbindelse i garasjen, ble det i 2025 installert nettbasert telefonløsning.

16. Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Med utgangspunkt i de tilstandsvurderinger som er utført, er det i 2026 spesielt behov for å gjennomføre tiltak knyttet til oppgradering og etterslep på vedlikehold av grøntanleggene som følger:

- Tynning beskjæring av hekker og busker
- Tilsetting av gjødningsmidler
- Heving av jordmengden i plantebed
- Kantskjæring av plener
- Korrigering av nivå på plener og heller
- Installering av vanningsanlegg
- Innkjøp av robot gressklipper

17. Reseksjonering

Ved kjøp av leiligheter og garasje plass ble de fleste garasjeplasser registrert som tilleggsareal til leilighetene. Imidlertid ble noen av garasjeplassene samlet i en av seksjonene 259, 260, 262 eller 263. I 2025 ble det gjennomført en reseksjonering av de nevnte seksjonene slik at garasjeplassene ble tilført de respektive leiligheter som tilleggsareal.

Resultatrapport klient 269 Sameiet Bystranda Blå

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		9 586 260	9 586 260	9 586 260	0
Innbetalt kabel TV/Internett		967 260	945 516	988 000	0
Inntekt garasjer		351 374	330 150	340 200	0
Andre leieinntekter		35 490	33 684	34 272	0
Oppvarming		1 379 746	1 462 172	1 800 000	0
Vedlikeholdsfond	1	95 028	0	0	0
Andre driftsinntekter	2	421 507	276 961	175 000	0
Sum inntekter		12 836 665	12 634 743	12 923 732	0
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	14 125	13 500	15 000	0
Styrehonorar	4	450 000	450 000	450 000	0
Forretningsførerhonorar		251 596	243 483	250 000	0
Rådgivningstjenester	5	480 751	152 500	27 800	0
Vaktmestertjenester		398 437	447 604	400 000	0
Lønn	6	0	6 720	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	6	63 450	64 398	63 450	0
Vedlikehold/serviceavtaler	7	2 389 938	2 452 128	1 984 982	0
Kabel-tv/Internett		973 808	949 344	988 000	0
Forsikring		673 016	657 526	716 000	0
Kommunale avgifter		2 611 585	2 594 134	2 740 000	0
Strøm		782 700	720 780	765 000	0
Oppvarming	8	1 716 520	1 818 853	2 200 000	0
Renhold, fellesareal		233 750	234 960	250 000	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		7 644	104 887	30 000	0
Kontorrekvisita, trykksaker		219	15 172	10 000	0
Telefon og porto		1 293	2 835	1 500	0
Drift maskiner		4 125	3 131	0	0
Andre driftsutgifter	9	2 074 928	2 038 332	2 159 000	0
Sum driftskostnader		13 127 884	12 970 287	13 050 732	0
Driftsresultat		-291 219	-335 545	-127 000	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		109 333	127 918	120 000	0
Annen finansinntekt		7 000	7 158	7 000	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		116 333	135 076	127 000	0
Arsresultat	10	-174 886	-200 469	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	11	174 886	200 469	0	0
Sum disponering av resultat		174 886	200 469	0	0

Balanserapport klient 269 Sameiet Bystranda Blå

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		247 821	228 063
Andre fordringer		438 095	739 059
Opptjente renter		0	46 645
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 592 152	2 772 369
Sum omløpsmidler	10	3 278 068	3 786 137
SUM EIENDELER			
		3 278 068	3 786 137

Balanserapport klient 269 Sameiet Bystranda Blå

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		2 808 048	2 808 048
Årets resultat		-174 886	0
Sum egenkapital	11	2 633 162	2 808 048
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		147 031	92 611
Leverandørgjeld		446 745	393 242
Skyldig off. myndigheter		0	102
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	720
Annen kortsiktig gjeld	12	51 129	491 415
Sum kortsiktig gjeld	10	644 905	978 089
Sum gjeld		644 905	978 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 278 068	3 786 137

Sameiet Bystranda Blå

13.02.2026

(Signert elektronisk)

Øyvind Karlsen
Styreleder

Leif Arild Wång Jakobsen
Styremedlem

Monica Verås
Styremedlem

Kristin Langeland
Styremedlem

Helle Geheb
Styremedlem

Harald Vetthus
Styremedlem

Frank Eikeland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Note 1 - Innkrevd til vedlikeholdsfond

Innbetaling til vedlikeholdsfond inngår i ordinært resultat, som så inngår i egenkapitalen.

Således vil ikke vedlikeholdsfond fremkomme som egen post i balansen, men inngå i opptjent egenkapital.

Note 2 - Andre inntekter

Andre Inntekter består av:

Ladestrøm til El kjøretøy kr 331.757,-

Refusjon fra IF forsikring kr 72.375,-

Kajakklubb kr 17.375,-

Note 3 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	14 125	13 500
Sum	14 125	13 500

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

Note 4 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	450 000	450 000
Sum	450 000	450 000

Note 5 - Rådgivningstjenester

Gjelder kostnader ifm manlger ved fellesareal - reklamasjonssak. Saken er sendt til Forlikrådet januar 2026

Note 6 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn	0	6 000
5150 Opptjente feriepenger	0	720
5400 Arbeidsgiveravgift	63 450	64 296
5401 Arb.g.avg.opparb.feriepenger	0	102
Sum	63 450	71 118

Sameiet har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 7 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	227 541	561 628
6601 Garasje Vedlikehold	191 833	54 316
6603 Vedlikehold vvs	478 852	171 232
6604 Vedlikehold elektro	21 140	179 472
6605 Vedlikehold utv. anlegg	321 735	334 290
6608 Service/Vedlikehold heis	339 788	381 231
6614 Egenandel skader	10 000	6 000
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	121 842	99 049
6618 Vedlikehold fyring	231 519	226 000
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	404 459	388 991
6630 Brøyting	41 230	49 920
Sum	2 389 938	2 452 128

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er satt av 95.028 på egen bankkonto øremerket fremtidig vedlikehold,

Note 8 - Oppvarming

Oppvarmingskostnad som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning som er foretatt. Forbruk som ikke er avregnet er varmetap, samt oppvarmingskostnad til fellesareal.

Note 9 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	2 000 700	1 992 685
7710 Kostnader vedr.styret	6 973	3 640
7720 Generalforsamling	38 092	20 715
7740 Kurs for tillitsvalgte i Brl	250	0
7770 Bankomkostninger	7 410	7 047
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	19 629	12 370
Sum	2 074 928	2 038 332

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	2 808 048	3 008 517
Årets resultat	-174 886	-200 469
B. Årets endringer i disponible midler	-174 886	-200 469
C. Disponible midler UB	2 633 162	2 808 048
Omløpsmidler	3 278 068	3 786 137
- Kortsiktig gjeld	644 905	978 089
Disponible midler 31.12	2 633 162	2 808 048

Note 11 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	2 808 048	3 008 517
Årets resultat	-174 886	-200 469
Sum egenkapital 31.12	2 633 162	2 808 048

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av refusjon fra Telia som gis tilgode (reduuerte felleskostnader) til beboerne i april 2026

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bystranda Blå.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bystranda Blå

Styreleder	Øyvind Karlsen (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Helle Geheb (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Kristin Langeland (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Leif Arild Wang Jakobsen (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Harald Vettrhus (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Frank Eikeland (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Monica Verås (sign.)	25.02.2026

Til årsmøtet i Sameiet Bystranda Blå

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bystranda Blå som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Kristiansand, 27. februar 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-02 07:35:16 UTC+01:00

Ole-Kristen Stenberg

 **bankID**

NO BankID - 7da6e840-0936-490f-bb2a-4e19a8a26ff5



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Til styret i Sameiet Bystranda Blå

SØKNAD OM TREPANEL PÅ HIMLING I INNGLASSET BALKONG – LEIL. D 2.2.2 og D 2.3.2

Leilighetene D 2.2.2 og D 2.3.2 eies av h.h.v. Finn Amund Norbye / Jorunn Lohne og Eric Edwart Henriksen. Begge leiligheter har innglasset balkong. Vi ønsker å montere himling av trepanel i den delen av himlingen som er innenfor det innglassede området.

Hensikten med tiltaket er å skape en hyggeligere balkong.

Vi har mottatt følgende godkjenninger:

- Bekreftelse om at brannfaglige krav er ivarettatt;
- Bekreftelse fra Kristiansand Kommune om at tiltaket ikke er søknadspliktig
- Aksept for tiltaket fra byggets arkitekt (MER arkitekter) som også har beskrevet krav til den nye himlingen slik at denne blir identisk med himlingene i byggets 4. etg.

Vi søker nå godkjenning for tiltaket fra årsmøtet.

Etter tiltaket vil himlingen fremstå som identisk med himlingene i 4. etg. som vist på bildet til venstre (dagens himling i 2. og 3. etasje vises på bildet til høyre)



Nedenfor vil vi presentere følgende;

1. Beskrivelse av tiltaket
2. Brannfaglige krav – som alle er innfridd
3. Kristiansand Kommune – som bekrefter at tiltaket er ikke søknadspliktig
4. Estetiske krav – godkjenning fra byggets arkitekt

1. Beskrivelse av tiltaket:

Begge leiligheter D 2.2.2 og D 2.3.2. har innglassede balkonger. Innglassingen er gjennomført basert på godkjenning fra byggets arkitekt. Dagens himling i 2. og 3. etasje på balkongene er av fasadeplater. Vi ønsker å montere trepanel i himlingen innenfor det innglassede området av balkongen.

Himlingene vil bli identisk med trepanelet på balkongen i byggets 4. etasje og tiltaket vil gjennomført som beskrevet i godkjenningen fra MER Arkitekter (vedlagt);

- Maks. 23 mm nedlektning under dagens fasadeplater
- Montering av trepanel / faspanel med dimensjon 19x120 mm
- Trehimling monteres kun innenfor det innglassede området.
- Panel males med samme hvitfarge som på platekledd del av balkong.

Nedlektingen vil bli skrudd fast i takets bærekonstruksjon og panelet vil bli skrudd fast i lektene.

Himlingen i 4. etasje har trepanel som ble prosjektert av utbygger. Himlingen i 2., 3. og 4. etasje er derfor ulike i dag. Etter det omsøkte tiltaket, vil balkongene i 2., 3. og 4. etg. ha lik himling.

Tiltaket vil bli gjennomført av byggmester, det er et lite omfattende tiltak og vil bli gjennomført på kort tid.

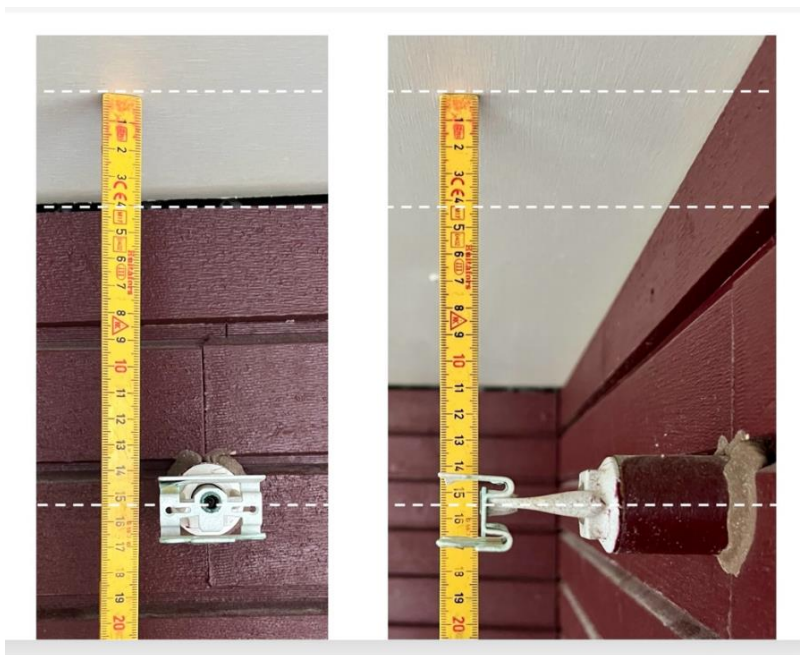
2. Himling og brannfaglige krav:

2.1. Krav til sprinkelanlegg:

Det er krav til sprinkelanlegg for de balkongene som er godkjent for innglassing. Begge leilighetene 2.2.2 og 2.3.2 har sprinkelanlegg.

Det er et krav til avstand fra risten på sprinkelanlegget til himling på minimum 7,5 cm.

Nedlekting og ny panel vil redusere takhøyden med 42 mm, men kravet om minimum 7,5 cm. vil bli ivarettatt etter monteringen av den nye himlingen. Se bilde nedenfor som viser at avstanden fra sprinkelanleggets rist til tak i dag er 14,5 cm. som gir tilfredsstillende rom for lekter og trepanel.



Vi har bedt Egeland Rør om å undersøke kravet til sprinkelanlegget i forbindelse med etablering av himling og vi har mottatt følgende bekreftelse:

«Nedlekting av himling er i orden så lenge lengden fra ferdig himling ned til sprede-plate på sprinkler hode ikke blir mindre enn 7,5 cm «

Disse kravene vil bli innfridd.

2.2. Øvrige brannfaglige krav:

Vi har også sjekke evt. andre brannfaglige krav og ble anbefalt å kontakte Sweco, Kristiansand.

Vi kontaktet Sweco den 5. desember 2025 og snakket med Brannrådgiver, orienterte om de aktuelle leilighetene på Bystranda Blå, balkongene, innglassingen, sprinkelanlegg og planene om etablering av en himling av trepanel og fikk følgende svar;

«Ettersom balkongen er glasset inn og at det er montert sprinkelanlegg på balkongen er det ingen øvrige brannfaglige krav. Vi (Sweco) definerer denne type rom som del av stua og eier av leiligheten står dermed fritt til for eksempel å montere en himling i stua.»

Alle brannfaglige krav er dermed innfridd.

3. Himling og Kristiansand Kommune

Vi kontaktet Kristiansand Kommune, Plan og Bygg, som kom på befaring og var positive til tiltaket. Deres svar (vedlagt) var som følger;

«Viser til telefonhenvendelse vedr. endring av fasade – himling på terrasse.

Saken er avklart internt, og konklusjonen er at et slikt tiltak er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven (pbl).

Viser til pbl § 20-5 bokstav f. Det kan være lurt å avklare med sameiet om det er andre regler.»

Tiltaket kan mao gjennomføres uten krav til formell søknad og tillatelse fra Kommunen.

4. Himling og estetiske krav:

Vi har forelagt vår søknad om himling av trepanel til MER Arkitekter. MER godkjente tiltaket med følgende kommentarer:

«Vi vil ikke motsette oss at det gjøres under følgende forutsetninger:

- *Faspanel dim. 19x120 mm*
- *Maks. 23 mm nedlektning*
- *Trehimling monteres kun innenfor det innglassede området.*
- *Panel males med samme hvitfarge som på platekledd del av balkong.»*

Vi har vist arkitektens beskrivelse til byggmester som har vært på befaring og bekrefter at tiltaket kan gjennomføres i tråd med arkitektens krav.

Mht eventuelle ringvirkninger: Det er kun et fåtall leiligheter er godkjent for innglassing; 6 leiligheter i hvert bygg A og D og 3 leiligheter i hvert bygg B og C. Av de totalt 18 leilighetene som

er godkjent for innglassing, så har 6 av leilighetene allerede himling i trepanel (alle balkongene i byggets 4. etasje).

5. Himling og Bosør

Bosør har gitt følgende kommentar til styret i sameiet;

«Hovedtyngden til at saken bør opp på årsmøte er for at denne saken ikke skal bli hengende på styret, men også fordi dette påvirker fasadeuttrykket til bygget, vedlikeholdsansvar og festeanordningen til spilene. Jeg kunne ikke se det stod noe om det måtte borres i betongen for å få festet spilene i taket, men det i seg selv er grunn nok for å ta saken opp på årsmøte da det vil være et tiltak som går utover sameiets "eiendom". I samme anledning bør også det fremkomme i vedtektene hvor vedlikeholdsansvaret skal ligge. (Eks. betongtaket under spilene begynner å flasse og må utbedres, hvem dekker kostnadene med å fjerne spilene osv).»

Våre kommentarer til Bosør;

MER 'S FORSLAG påvirker ikke:

- fasadeuttrykket (MER arkitekter)
- festeanordning - dagens bærekonstruksjon benyttes.
- vi bruker ikke spiler, men trepanel (identisk med byggets 4. etg.)
- vedlikeholdansvar
- sameiets eiendom

Vi håper at vi har presentert alle de relevante sidene av våre planer om etablering av himling i taket over balkongen i overensstemmelse med retningslinjene fra MER Arkitekter.

Planen er å gjennomføre arbeidet med ny himling i mars/april 2026.

Vedtak

Vi fremmer forslag om følgende vedtak:

Årsmøtet godkjente det omsøkte tiltaket om trepanel i himlingen i leilighetene D 2.2.2 og D 2.3.2. basert på anbefalingen fra byggets arkitekt MER Arkitekter som er som følger;

- Det monteres faspanel med dimensjon 19x120 mm
- Det monteres nedlekting med maksimal tykkelse 23 mm
- Trehimlingen monteres kun innenfor det innglassede området.
- Panelen males med samme hvitfarge som på platekledt del av balkong.

14 februar 2026,

Eric Edward Henriksen og Finn Amund Norbye

Vedlegg:

1. Brev fra Kristiansand Kommune
2. Brev fra MER Arkitekter

Vedlegg:**1. Brev fra Kristiansand Kommune:**

Fra: Bjørn H Andersen <Bjorn.H.Andersen@kristiansand.kommune.no>

Emne: Batterigata - endring av fasade

Dato: 23. januar 2026 kl. 14:45:11 CET

Til: "edhenriksen@gmail.com" <edhenriksen@gmail.com>

Hei.

Viser til telefonhenvendelse vedr. endring av fasade – himling på terrasse. Saken er avklart internt, og konklusjonen er at et slikt tiltak er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven (pbl). Viser til pbl § 20-5 bokstav f.

Det kan være lurt å avklare med sameiet om det er andre regler.

Lykke til!

Med vennlig hilsen

Bjørn Harald Andersen

Rådgiver, plan og bygg.

Mobil: +47 99731938 | Sentralbord +47 38 07 50 00

e-post: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Besøksadresse: Rådhusgata 18

Post: Postboks 4, 4685 Nodeland



Kristiansand
kommune

2. Brev fra MER Arkitekter

Fra: Maj Jøsok <maj@merarkitektur.no>

Sendt: mandag 9. februar 2026 10:03

Til: Finn Amund Norbye <finnamund@outlook.com>

Kopi: Marte Tomren <marte@merarkitektur.no>; Ed Henriksen Privat <edhenriksen@gmail.com>

Emne: SV: Bystranda Blå

Hei

Av hensyn til helheten, spesielt sett fra bakkeplan, anbefales det ikke at det monteres trehimling der hvor balkonger innglasses.

Vi vil imidlertid ikke motsette oss at det gjøres under følgende forutsetninger:

- Faspanel dim. 19x120 mm
- Maks. 23 mm nedlektning
- Trehimling monteres kun innenfor det innglassede området.
- Panel males med samme hvitfarge som på platekledd del av balkong.

Med vennlig hilsen
for MER arkitektur as

Maj Jøsok

Siv.ark MNAL

Daglig leder/ Partner



+47 996 09 172



Drammensveien 130, B12

www.merarkitektur.no



www.instagram.com/merarkitektur/



Til Årsmøtet

Hensikten med tiltaket er å skape en hyggeligere balkong.

Vi har mottatt følgende godkjenninger:

- Sweco og Egeland Rør: Bekreftelse om at alle brannfaglige krav er ivaretatt
- Kristiansand Kommune: Bekreftelse om at tiltaket ikke er søknadspliktig
- Byggets arkitekt (MER arkitekter): Aksept for tiltaket og har beskrevet krav til den nye himlingen slik at denne blir identisk med himlingene i byggets 4. etg.

Vi søker nå årsmøtets godkjenning av tiltaket.

Etter tiltaket vil himlingene fremstå som identisk med himlingene i 4. etg. som vist på bildet til venstre på neste side, dagens himling i 2. og 3. etasje vises på bildet til høyre.

SØKNAD OM TREPANEL I STEDET FOR PLATER PÅ INNGLASSET BALKONGTAK

Leilighet D232, Eric Edward Henriksen

Leilighet D222, Finn Amund Norbye



Bruker identisk type og farge på trepanel som i leilighet D242.



Trepanelet festes til himlingen som beskrevet av MER arkitekter

GODKJENNING FRA MER ARKITEKTER AS, 9.FEB. 2026

Maj Jøsok, Siv. ark. MNAL, Daglig leder / Partner



Maj Jøsok

SV: Bystranda Blå

Til: Finn Amund Norbye, Kopi: Marte Tomren, Ed Henriksen

10:03

[Detaljer](#)

Hei

Av hensyn til helheten, spesielt sett fra bakkeplan, anbefales det ikke at det monteres trehimling der hvor balkonger innglasses.

Vi vil imidlertid ikke motsette oss at det gjøres under følgende forutsetninger:

- Faspanel dim. 19x120 mm
- Maks. 23 mm nedlekting
- Trehimling monteres kun innenfor det innglassede området.
- Panel males med samme hvitfarge som på plateleddet del av balkong.

Med vennlig hilsen
for MER arkitektur as

Maj Jøsok

Siv.ark MNAL

Daglig leder/ Partner



+47 996 09 172



Drammensveien 130, B12

www.merarkitektur.no



www.instagram.com/merarkitektur/



MER
arkitektur as

TILTAKET ER UNNTATT SØKNADSPIKT, 23. JAN. 2026

Kristiansand Kommune



Bjørn H Andersen
Batterigata - endring av fasade
Til: edhenriksen@gmail.com

23. januar 2026 kl. 14:45

Hei.

Viser til telefonhenvendelse vedr. endring av fasade – himling på terrasse.

Saken er avklart internt, og konklusjonen er at et slikt tiltak er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven (pbl).

Viser til pbl § 20-5 bokstav f.

Det kan være lurt å avklare med sameiet om det er andre regler.

Lykke til!

Med vennlig hilsen

Bjørn Harald Andersen

Rådgiver, plan og bygg.

Mobil: +47 99731938 | Sentralbord +47 38 07 50 00

e-post: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Besøksadresse: Rådhusgata 18

Post: Postboks 4, 4685 Nodeland



Kristiansand
kommune

Finn Amund kontaktet Sweco i Kristiansand den 5. desember 2025 og snakket med Brannrådgiver, orienterte om de aktuelle leilighetene på Bystranda Blå, balkongene (som er delvis overbygd), innglassingen, sprinkelanlegg og planene om etablering av en himling av trespiler.

Vi fikk følgende svar;

Svar fra Sweco v/Caroline:

Ettersom balkongen er glasset inn og at det er montert sprinkelanlegg på balkongen er det ingen øvrige brannfaglige krav. Vi (Sweco) definerer denne type rom som del av stua og eier av leiligheten står dermed fritt til for eksempel å montere en himling i stua.

Brannfaglig (Caroline tlf. 403 47 551) dobbeltsjekket sitt svar med overordnet og ringte tilbake og bekreftet.

Alle brannfaglige krav er dermed innfridd.

ALLE BRANNFAGLIGE KRAV ER INNFRIDD, DES. 2025

Email Egeland Rør, David Johansen, avd. Sprinkler

(i) Email fra Finn Amund Norbye til Egeland Rør;

Hei,

Da vi møttes i min leilighet fikk jeg gode råd fra dere mht balkongen, sprinkelanlegg m.v. Sammen med naboen i 3. etasje (Erik Edward Henriksen) vil vi nå søke om å anlegge trepanel i himlingen. Dette for å gjøre balkongen – innenfor det innglassede området – hyggeligere. Det betyr at høyden over sprinkel reduseres noe og vi må passe på at kravene er innfridd. Kan dere hjelpe oss med en uttalelse om dette og gi en uttalelse om krav til høyde over sprinkelanlegg og evt andre brannfaglige krav?

Mvh Finn Amund

(ii) **Svar fra Egeland Rør;**

Hei.

Det er i orden så lenge lengden fra ferdig himling ned til sprede-plate på sprinkler hode ikke blir mindre enn 7,5 cm.

-

Med vennlig hilsen.

David Johansen

Rørlegger, avd Sprinkler

BOSØRS VURDERING TIL STYRET

Saken bør opp på årsmøte for ikke å bli hengende på styret, men også fordi dette påvirker:

1. Fasadeuttrykket
2. Vedlikeholdsansvar
3. Festeordning til spiler
4. Båring i betong i taket
5. Tiltaket går utover sameiets "eiendom"
6. Antas å være søknadspiktig

MOTTATT SKRIFTLIG DOKUMENTASJON TIL FORDEL FOR TILTAKET

Svar på pkt. 1-6 på BOSØRS vurdering:

1. MER arkitekter for Bystranda BLÅ : Godkjent fasadseuttrykket
2. Alt utføres som anvist av MER arkitekter: Uendret vedlikeholdsansvar
3. Alt utføres som anvist av MER arkitekter: Uendret festeanordning
4. Ingen boring utføres
5. Alt utføres som anvist av MER arkitekter: Tiltaket går ikke ut over sameiets "eiendom"
6. Kristiansand Kommune: Tiltaket er ikke søknadspiktig
7. Sweco pluss Egeland Rør: Brannfaglige krav innfridd

Vedtekter for Tangen Vel

- **1 Foreningens navn**

Foreningens navn er **Tangen Vel**.

- **2 Formål**

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

- **3 Medlemmer**

Eksisterende og fremtidige eierseksjonssameier og borettslag på Tangen i Kristiansand kommune, innenfor området vest for Elvegata og sør for Dronningens gate, kan være representert i Tangen Vel med én delegat hver. Delegaten skal være en representant utpekt av styret blant styrets medlemmer.

Representasjon i Tangen Vel krever årsmøtevedtak i det respektive eierseksjonssameie/borettslag.

- **4 Konstituerende møte for Tangen Vel**

Det skal avholdes et konstituerende møte hvert år etter at de respektive eierseksjonssameier/borettslag har avholdt sine årsmøter og utpekt sin delegat, senest innen ... (måned).

- Konstituerende møte innkalles av styreleder som også leder møtet.
- Innkalling kan sendes på e-post.
- Forslag som skal behandles må sendes medlemmene senest to uker før møtet.
- Fullstendig saksliste skal være tilgjengelig senest én uke før møtet.
- Saker som ikke står på sakslisten, kan ikke behandles.

Konstituerende møte er vedtaksført med det antall delegater som møter. Hver delegat har én stemme. Med mindre annet er bestemt, krever gyldige vedtak alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

- **5 Saksliste for konstituerende møte**

Konstituerende møte skal:

1. Behandle innkomne forslag.
2. Velge leder.

- **6 Velforeningens myndighetsområde**

For saker som ikke direkte angår eierseksjonssameier/borettslag, kan Tangen Vel fatte beslutninger eller uttale seg ved alminnelig flertallsvedtak.

Saker som direkte berører ett eller flere eierseksjonssameier/borettslag, kan først behandles i Tangen Vel etter at det foreligger uttalelse eller vedtak fra de respektive sameier/borettslag. Slike saker krever enstemmighet.

Dersom det er dissens, sendes saken tilbake til de respektive eierseksjonssameier/borettslag for videre behandling.

Tangen Vel kan ikke påføre eller forplikte seg til kostnader uten at dette på forhånd er godkjent i de respektive styrer.

- **7 Signaturrett**

Tangen Vel har i fellesskap signaturrett, men kan gi skriftlig signaturfullmakt til én eller flere delegater.

- **8 Vedtektsendring**

Endringer av vedtektene kan kun gjøres av årsmøtene som er representert i Tangen Vel. Vedtektsendringer krever enstemmighet.

- **9 Utmeldelse av Tangen Vel**

Et eierseksjonssameier/borettslag kan melde seg ut av Tangen Vel ved flertallsvedtak på sitt årsmøte.

- **10 Oppløsning av Tangen Vel**

Tangen Vel oppløses dersom færre enn to eierseksjonssameier/borettslag ønsker å være representert.

Eventuell formue tilfaller ved oppløsning en ideell organisasjon, bestemt av de/den eierseksjonssameier/borettslag som er representert ved avviklingen.

Valgkomiteen enstemmige innstilling for årsmøtet 11. mars 2026.

Øyvind Karlsen, styreleder, 1 år igjen

Monica Verås, 1 år igjen

Frank Eikeland, 1 år igjen

Kristin Langeland, på valg, ønsker gjenvalg 2 år, foreslås gjenvalgt 2 år

Helle Geheb, på valg, ønsker gjenvalg for 1 år, foreslås gjenvalgt 1 år

Leif Arild Jacobsen, har 1 år igjen, ønsker avløsning, Arnstein Repstad foreslås 2 år

Harald Vetthus, på valg, ønsker avløsning, Connie Bentzrud foreslås 2 år

Valgkomiteen har bestått av Odd Nordmo, Jan Olaf Sørensen og Connie Bentzrud.

Vi innstiller enstemmig på Arnstein Repstad, som nytt styremedlem, valgt for 2 år.

Det er mange som har spilt inn Connie Bentzrud som nytt styremedlem. Vi ga henne beskjed om dette og hun fratrådte da valgkomiteens arbeid. Jan Olaf Sørensen og Odd Nordmo innstiller enstemmig på Connie Bentzrud som nytt styremedlem, valgt for 2 år.

Kristiansand, 24.02.2026

Sign
Odd Nordmo

Sign
Jan Olaf Sørensen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bystranda Blå onsdag 11.03.2026 kl. 18:00 - Tangen vgs..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Stig Meberg fra BOSØR velges som møteleder.

Vedtak:

Stig Meberg fra BOSØR velges som møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Helle Geheb velges som sekretær.

Vedtak:

Helle Geheb velges som sekretær.

1.3 Valg av protokollvitne

Styret foreslår at Harald Vetrhus velges til å signere møteprotokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Som protokollvitne velges Harald Vetrhus til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Det er kun 1 stemme pr seksjon/fullmakt. Stemmesedler blir utlevert samtidig med registrering av fremmøte og innlevering av fullmakter.

Antall stemmeberettigete skal registreres, sammen med innleverte fullmakter.

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 59 stemmeberettigete

Antall fullmakter: 4

Totalt: 63

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader

2. Årsmelding 2025

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra eierne

4.1 Søknad om himling i trepanel på balkongene for leilighet D 2.2.2 og D 2.3.2

Beskrivelse

Begge leiligheter har innglasset balkong. Vi søker om å legge himling i trepanel på balkongtaket innenfor det innglassede området. Vi har utredet og fått bekreftet at tiltaket innfrir alle branntekniske krav, estetiske krav fra byggets arkitekt og bekreftelse fra Kristiansand Kommune om at tiltaket ikke er søknadspliktig. Tiltaket kan mao gjennomføres uten krav til formell søknad og tillatelse fra Kommunen og er i tråd med anbefalinger fra byggets arkitekt.

Vi vedlegger søknad om tiltaket samt en presentasjon.

Det er ønskelig fra styret i Sameiet at saken fremlegges for Årsmøte for endelig vedtak.

Vedtak:

Årsmøtet vedtar det omsøkte tiltaket om trepanel i himlingen i leilighetene D 2.2.2 og D 2.3.2 basert på anbefalingen fra byggets arkitekt MER Arkitekter som er som følger;

- Det monteres faspanel med dimensjon 19x120 mm
- Det monteres nedlekting med maksimal tykkelse 23 mm
- Trehimlingen monteres kun innenfor det innglassede området.
- Panelen males med samme hvitfarge som på platekledd del av balkong.

Årsmøtet gir styret fullmakt til å behandle fremtidige søknader om tilsvarende endringer av himling innenfor inn glasset balkong. Dersom en senere søknad gjelder et tiltak som etter styrets vurdering er identisk eller i det vesentlige likt tiltaket godkjent for leilighet D 2.2.2 og D 2.3.2, skal styret innvilge søknaden i tråd med dette årsmøtevedtaket. Avviker tiltaket i vesentlig grad, skal saken forelegges årsmøtet for ny behandling.

4.2 Trafikkskilt/varsellys - inn- og utkjørsel fra garasjeanlegget

Inn- og utkjørsel til garasjeanlegget krysser ett fortau med gående/sykler ol. og en gate med til tider tett trafikk, forslås følgende to tiltak ut fra "føre-var prinsippet".

Hvis det også monteres ett utvendig varsellys når porten åpnes, blir en oppmerksom på ett kjøretøy/sykkel er på vei ut av garasjen før man kjører inn.

Vedtak:

Det kom inn motforslag og årsmøtet vedtar å sende saken tilbake til styret for ny vurdering.

5. Saker fra styret

5.1 Vedtektsendringer pkt. 2.4

Vedtektsendringer pkt. 2.4

Dagens formulering av 2.4.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. De boligseksjoner som har et privat uteareal i 1. etasje er organisert som en del av seksjonen.

Hekker og annen beplantning i 1. etasje er felles for alle boligseksjoner. Klipping av hekk og plen inngår i sameiets vedlikeholdsplan og er sameiets ansvar. Styret skal utarbeide retningslinjer for blant annet høyder på hekker, beplantning og plener. Alle adkomstveier til leilighetsinngangene brøytes for sameiets regning. Parkeringsplasser i kjeller skal nyttes til bilparkering/motorkjøretøy og ikke lagring av sykler og annet løsøre. Det blir utarbeidet system for ladning av el. biler. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Forslag til ny formulering av 2.4

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal. Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Endring/tillegg:

For de boligseksjoner som har et privat uteareal i 1. etasje, er utearealet organisert som en del av seksjonen. Drift og vedlikehold av privat uteareal i 1. etasje er seksjonseiers ansvar. Dette gjelder også klipping av private plener. Sameiet stiller egnet plenklipper til disposisjon for klipping av private plener.

Hekker og annen beplantning i 1. etasje er felles for alle boligseksjoner. Klipping av hekk og plen inngår i sameiets vedlikeholdsplan og er sameiets ansvar. Styret skal utarbeide retningslinjer for blant annet høyder på hekker, beplantning og plener. Alle adkomstveier til leilighetsinngangene brøytes for sameiets regning. Parkeringsplasser i kjeller skal nyttes til bilparkering/motorkjøretøy og ikke lagring av sykler og annet løsøre. Det blir utarbeidet system for ladning av el. biler. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Vedtak:

Styrets foreslåtte endringer i vedtektenes pkt. 2.4 vedtas ikke med 32 mot 31 stemmer. Pkt 2.4 endres ikke.

5.2 Vedtektsendringer pkt. 5.3

Dagens formulering:

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

Forslag til tillegg:

Dersom det er utført bygningsmessige endringer som fører til merarbeid/merkostnader eller kommer i konflikt med senere vedlikeholdsarbeider, og som sameiet er ansvarlig for, skal alle merkostnader belastes den respektive seksjonseier. Dette gjelder for eksempel dersom det er behov for midlertidig eller permanent fjerning av markiser, midlertidig eller permanent fjerning av innglassing av balkonger, midlertidig eller permanent fjerning av screens som ikke var del av original leveranse, og lignende. Dette gjelder selv om tiltaket har fått nødvendig godkjenning av styret/årsmøtet.

Vedtak:

Styrets vedtektsendringer pkt. 5.3 ble enstemmig vedtatt

5.3 Husordensregler for Sameiet Bystranda Blå, revisjon

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BYSTRANDA BLÅ

(Vedtatt på stiftelsesmøte 11.11.2020, revidert 15. mars 2023, revidert 11. mars 2026)

Sameiet og eiendommen

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

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

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

Aktiviteter og støynivå

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

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

Forslag til nytt avsnitt:

Arbeid i boligen slik som håndverksmessige arbeider, reparasjoner ved flytting og oppussing som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer og tillates på

hverdager i tidsrommet kl. 07:00 – 20:00, lørdager fra kl. 09:00 – 17:00, men ikke på søn- og helligdager.

Dugnad

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

Renovasjon og søppel

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

Merknad:

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

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

Parkering

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

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

~~Utleie av parkeringsplass skjer etter regler i Sameiets vedtekter paragraf 2.3~~

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

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

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

Forslag til korrigering:

Parkering av biler på egne parkeringsplasser

Parkering av biler skal skje innenfor oppmerkede plasser. En bil pr. plass er utgangspunktet. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplasser til oppbevaring eller lagring som f.eks bildekk, takbokser og annet. Ting som blir hensatt på parkeringsplasser kan bli fjernet og kastet uten varsel.

El-bil eiere må selv sørge for godkjent opplegg for lading til sin parkeringsplass via den leverandør som Sameiet har avtale med. Alle El-billadere skal være koplet opp mot sameiets system for registrering av strømforbruk og betalingssystem. Det er kun tillatt med El-bil lading fra monterte og godkjente El - billadere.

Utleie av parkeringsplass skjer etter regler i Sameiets vedtekter paragraf 2.3

Det er ikke anledning til å vaske biler i parkeringsarealene.

Gjesteparkering

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

Parkering av motorsykler

Motorsykler kan kun parkeres på særskilte plasser mot en avgift bestemt av styret. Plass til motorsykler fås ved søknad til styret på e-post: bystrandabla@sbblkunde.no.

Det er ikke anledning til å vaske motorsykler i parkeringsarealene.

Plass til kajaker

Det er avsatt et begrenset antall plasser til kajaker som kan disponeres av beboere i Sameiet mot en avgift fastsatt av styret. Søknad om plass til kajakk sendes styret på E-post: bystrandabla@sbblkunde.no. Styret vil tildele plass i den grad det er ledige plasser. Styret har anledning til å reorganisere plassering av kajaker. Dersom en eventuell reorganisering fører til reduserte antall kajakkplasser må den som sist fikk tildelt plass akseptere å miste sin plass.

Sykkelparkering

Sykler som ønskes parkert innenfor sameiet skal registres i servicesenteret og utstyres med oblat. Oblat blir utlevert ved registrering. Det utstedes maks 4 oblater pr. leilighet. Sykler om ikke har oblat eller plasseres utenfor merkede områder kan bli fjernet uten varsel.

Det er ikke anledning til å vaske sykler i parkeringsarealene.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

Bruk av veranda

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

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

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

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

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

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

Forslag til nytt punkt:

Lyslenser kan henges opp på rekkverk på balkong. Farge skal være varianter av varmhvit/gyllen. Kulørte eller blinkende lys er ikke tillatt.

Fellesareal ved heis og korridorer

Fellesareal ved heis og korridorer skal holdes ryddig og pent. Inngangspartier og ganger i

alle etasjer er fellesareal. Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander, henge opp bilder /plassere møbler eller å «privatisere» eget inngangsparti. Dørmatter skal være nøytrale.

Forslag til korrigering:

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

Skilting av dører og postkasser

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

Forslag til korrigering:

Hver dør og postkasse skal ha navneskilt merket med navn til beboer. Design og mal er fastsatt og skiltene kan bestilles og hentes i resepsjonen i servicesenteret og betales med kort ved bestilling. Skilt kan også bestilles direkte hos XPressprint.

<https://butikk.xpressprint.no/login.aspx?user=BystrandaBlaa&pw=BlaaBystranda>

Det er den som til enhver tid disponerer leiligheten som er ansvarlig for at dørskilt og postkasse er oppdatert med korrekt type skilt og eier/leietakers navn.

Synlige gjenstander

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

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

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

Bruksoverlating

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

Forslag til korrigert tekst:

Utleie av boligen skal meldes inn til Bosør i portalen/Min Side og leietaker skal registreres. Dette gjelder både langtids- og korttidsutleie som Airbnb. Ved korttidsleie skal kun ansvarlig leietakers navn registreres. Korttidsutleie som har karakter av hotellvirksomhet tillates ikke. Viser til vedtekter for sameiet paragraf 2.3.

Røyking

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

Forslag til korrigert tekst:

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

Adgang og låsing

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

Forslag til ny setning/avsnitt:

For å unngå skade og hindrer at uvedkommende kommer inn i bygningen skal porten lukkes etter hver innkjøring og aktiveres når du kjører inn.

Overholdelse av fastsatte boregler

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

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

Vedtak:

Revidering av Husordensregler vedtas med unntak av avsnittet som gjelder parkering av motorsykler. Avsnittet skal lyde som følger:

Leieplasser for parkering av motorsykler

Motorsykler skal parkeres på særskilte plasser mot en avgift bestemt av styret. Plass til motorsykler fås ved søknad til styret på e-post: bystrandabla@sbbkunde.no

5.4 Etablering av velforening på Tangen

Styrene for Bystranda Aveny, Bystranda Park, Bystranda Terrasse, Bystranda Blå og Tangen Ytterst har vedtatt å slutte seg til en velforeningen for Tangen – Tangen Vel. Nye sameier/borettslag som ligger innenfor det geografiske området som fremgår av vedtektene vil også bli invitert til å delta. En deltagelse i velforeningen krever samtykke fra årsmøtet. Styret har vedtatt i styremøte 29. oktober 2025 at vi stiller med en representant til et interimsstyre.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt: Bystranda Blå blir medlem av Tangen Vel.

5.5 Reseksjonering av garasjeplasser

Styret har, i samarbeid med utbygger og kommunen arbeidet med organiseringen av eierskap til parkeringsplasser i kjelleren, som i dag er organisert som samleseksjon parkering.

Dagens løsning har vist seg å gi et uoversiktlige eierforhold. Videre har kommunen valgt å utskrive eiendomsskatt ved å sende skattekravet til én eier per seksjon, noe styret anser som en uheldig og lite hensiktsmessig ordning.

På denne bakgrunn har styret, i samråd med utbygger, vurdert det som mest tjenlig å endre organiseringen av parkeringsplassene. Eierskapet overføres derfor fra andel i samleseksjon parkering til å bli tilleggsareal til den enkelte boligseksjon.

Som følge av denne omorganiseringen opprettes det to nye seksjoner.

Videre overføres sameiets parkeringsplass nr. 124, som i dag er tilleggsareal til seksjon 262, til fellesareal i sameiet.

Vedtak:

Årsmøtet slutter seg til styrets opplegg for reseksjonering av garasjeplassene.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Et vanlig styrehonorar i et sameiet/borettslag er estimert til ca kr 1200-2500 pr seksjon i sameiet. Bystranda Blå er det største sameiet i Kristiansand.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt at totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes til kr. 450.000.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Øyvind Karlsen ble i 2025 valgt til styreleder for 2 år og har 1 år igjen av sin valgperiode.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Øyvind Karlsen har ett år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styret består av 7 medlemmer inkludert styreleder.

Øyvind Karlsen, Frank Eikeland, Monica Verås og Leif Arild Wang Jacobsen har 1 år igjen av perioden. Leif Arild Wang Jacobsen ønsker avløsning.

Valgkomiteens innstilling er som følger:

- Monica Verås, ikke på valg, har 1 år igjen
- Frank Eikeland, ikke på valg, har 1 år igjen
- Kristin Langeland foreslås gjenvalgt for 2 år
- Helle Geheb, foreslås gjenvalgt for 1 år
- Arnstein Repstad foreslås valgt for 2 år
- Connie Bentzrud foreslås valgt for 2 år

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

- Monica Verås, ikke på valg, har 1 år igjen
- Frank Eikeland, ikke på valg, har 1 år igjen
- Kristin Langeland, gjenvalgt for 2 år
- Helle Geheb, gjenvalgt for 1 år
- Arnstein Repstad velges for 2 år
- Connie Bentzrud velges for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Styret består av 7 personer og har tidligere vedtatt at varamedlem ikke er nødvendig.

Vedtak:

Styret består av 7 personer og har tidligere vedtatt at varamedlem ikke er nødvendig.

7.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Styret foreslår følgende som valgkomite:

- Odd Nordmo
- Jan Olaf Sørensen
- Liv Kjær

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt:

- Odd Nordmo - fortsetter
- Jan Olaf Sørensen - fortsetter
- Liv Kjær - nytt medlem

Protokoll for Sameiet Bystranda Blå

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stig Meberg (sign.)	17.03.2026
Sekretær	Helle Geheb (sign.)	17.03.2026
Protokollvitne	Harald Vetthus (sign.)	17.03.2026

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET BYSTRANDA BLÅ

Torsdag 13.03.2025 Kl: 18:00
Scandic Bystranda

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Stig Meberg fra SØBO velges som møteleder.

Forslag til vedtak: Stig Meberg fra SØBO velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Helle Geheb velges som protokollfører.

Forslag til vedtak: Helle Geheb velges som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Odd Helge Moen, seksjon C, velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

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

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det er kun 1 stemme pr seksjon/fullmakt. Valgkomiteen foreslås som tellekorps.

Forslag til vedtak: Det ble registrert XXX stemmeberettigete, inkludert X innleverte fullmakter.

Valgkomiteen foreslås som tellekorps.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Styret har invitert Servicesenteret til å være observatører på årsmøte for å få informasjon.

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Det er ikke kommet inn noen forslag fra eierne til årsmøtet.

5. Saker fra styret

Styret har kun fremmet 1 sak til årsmøtet 2025. Se sak 5.1

5.1 Vedlikeholdsfond

Sakens bakgrunn

Styret ønsker å opprette et vedlikeholdsfond for sameiet. Dette er også en sak som styret har fulgt opp fra årsmøtet i 2024.

Styrets oppfølging

Styret mener et slikt fond må etableres for å sørge for tilfredsstillende økonomiske rammer for den langsiktige driften av sameiet. Styret har vært i dialog med Sørlandet Boligbyggelag for å avklare rammene rundt et vedlikeholdsfond.

Styrets vurdering

Styret ønsker å sikre sameiet en god økonomisk drift. Det viser seg også positivt ved salg av egen leilighet, å kunne vise at sameiet har en sterk økonomisk buffer. I tilfeller hvor sameiet krever ekstraordinært vedlikehold, og styret ikke har midler til dette, vil man eksempelvis måtte ta opp lån eller kreve at beboere stiller med kapital. Dette er en situasjon styret sterkt ønsker å unngå, og heller være i forkant med et fond. Styret ser det derfor som positivt å opprette et vedlikeholdsfond.

Styret foreslår at et vedlikeholdsfond opprettes på følgende premisser:

- Det utskrives en månedlig ekstrakostnad på 5% av «felleskostnader» til å bygge et fremtidig vedlikeholdsfond. Felleskostnader er betegnelsen brukt i de månedlige innkrevningene til driften av sameiet.
- Innkreving av vedlikeholdsfondet starter opp 6 måneder etter vedtak i årsmøte.
- De innkrevde midlene til vedlikeholdsfond skal årlig overføres til egen bankkonto merket «vedlikeholdsfond» og medtas som andel av sameiets egenkapital i årsregnskapet.
- Vedlikeholdsfondet skal kun benyttes til ekstraordinært vedlikehold som det ikke er naturlig å dekke over sameiets ordinære drift.
- Styret disponerer over vedlikeholdsfondet og kan fatte vedtak som brukes ved simpelt flertall.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at årsmøte oppretter et vedlikeholdsfond på følgende premisser:

- Det utskrives en månedlig ekstrakostnad på 5% av «felleskostnader» til å bygge et fremtidig vedlikeholdsfond. Felleskostnader er betegnelsen brukt i de månedlige innkrevningene til driften av sameiet.
- Innkreving av vedlikeholdsfondet starter opp 6 måneder etter vedtak i årsmøte.
- De innkrevde midlene til vedlikeholdsfond skal årlig overføres til egen bankkonto merket «vedlikeholdsfond» og medtas som andel av sameiets egenkapital i årsregnskapet.
- Vedlikeholdsfondet skal kun benyttes til ekstraordinært vedlikehold som det ikke er naturlig å dekke over sameiets ordinære drift.
- Styret disponerer over vedlikeholdsfondet og kan fatte vedtak som brukes ved simpelt flertall.

6. Styrehonorar

Styrehonorar for 2024 foreslås tilsvarende 2023, kr. 450.000,- hvilket tilsier kr 1.822,- pr seksjon (247 seksjoner).

Et vanlig styrehonorar i et sameiet/borettslag er estimert til ca. kr 1 200-2 500 pr seksjon i

sameiet. SØBO antyder mellom kr 1 500 - 2 000 pr seksjon.

Ved undersøkelse har Styret fått opplyst at andre nyopprettede Sameier i Kristiansand ligger

mellom kr 2 150 - 2 500 pr seksjon.

Bystranda Blå er det største sameiet i Kristiansand.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 450.000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Nina Norheim
Styremedlem, Leif Arild Wang Jakobsen
Styremedlem, Anne Berit Thorsen
Styremedlem, Trond Henry Blattmann
Styremedlem, Øyvind Karlsen
Styremedlem, Harald Vettrhus
Styremedlem, Helle Geheb

7.1 Valg av styreleder

Nina Norheim ble valgt som styreleder i 2023, og stiller ikke til valg i 2025.

Valgkomiteen foreslår styremedlem Øyvind Karlsen som ny styreleder.

Forslag til vedtak: Øyvind Karlsen er valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Tond Blattmann ble valgt til styremedlem i 2023, og stiller ikke til valg i 2025.

Anne Berit Thorsen ble valgt til styremedlem i 2023, og stiller ikke til valg i 2025

Leif Arild Jakobsen ble valgt til styremedlem i 2023, og stiller til gjenvalg i 2025

Helle Geheb ble valgt til styremedlem i 2024 og har 1 år igjen av sin valgperiode

Harald Vettrhus ble valgt til styremedlem i 2024 og har 1 år igjen av sin valgperiode

Øyvind Karlsen ble valgt til styremedlem i 2024 og har 1 år igjen av sin valgperiode.
Han foreslås til å gå inn som ny styreleder.

3 personer går ut av styret, og følgende kandidater har sagt ja til å være på valg:

Monica Verås, ny, velges for 2 år

Frank Eikeland, ny, velges for 2 år

Kristin Langeland, ny, velges for 1 år

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Helle Geheb, styremedlem, har 1 år igjen av sin valgperiode

Harald Vetrhus, styremedlem, har 1 år igjen av sin valgperiode

Leif Arild Jakobsen, styremedlem, velges for 2 nye år

Monica Verås, ny, velges for 2 år

Frank Eikeland, ny, velges for 2 år

Kristin Langeland, ny, velges for 1 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Siden styret består av 7 personer kan ikke valgkomiteen se behov for varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Det velges ikke varamedlemmer

7.4 Valg av valgkomite

Styret foreslår at Connie Bentzrud går inn som nytt medlem i Valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Odd Nordmo - fortsetter

Jan Olaf Sørensen - fortsetter

Connie Bentzrud - nytt medlem

Styrets årsmelding for SAMEIET BYSTRANDA BLÅ 2024

Styrets arbeid i 2024

SAMEIET BYSTRANDA BLÅ ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Nina Norheim, Batterigata 1
Styremedlem, Anne Berit Thorsen, Batterigata 12
Styremedlem, Harald Vetthus, Batterigata 14, 4.Etg.
Styremedlem, Leif Arild Wang Jakobsen, Batterigata 14
Styremedlem, Trond Henry Blattmann, Verven 1
Styremedlem, Øyvind Karlsen, Verven 3
Styremedlem, Helle Geheb, Verven 3

Styrets arbeid i 2024

1. Styrets arbeid

Det er gjennomført 10 ordinære styremøter i 2024, samt årsmøtet som ble avholdt 11 mars 2024. I tillegg til disse møtene har det vært tett dialog via telefon og epost med mange uformelle avklaringer mellom styremedlemmene iht ordinær drift av sameiet.

2. Styrefellesskapet på Tangen

Styreleder Nina Norheim har sammen med styremedlem Harald Vetthus deltatt på flere møter i Styrefellesskapet på Tangen. Formålet her er å jobbe for felles interesser overfor kommunen og å samkjøre ulike leverandøravtaler. Fokus i 2024 har igjen vært sikkerhet for beboere rundt avvikling av Palmesus, pågående utbygginger og tungtrafikk i Tangen gate.

3. Kontakt mellom Sameiet og Byggherre/Entreprenør

Representanter for styret har hatt jevnlig oppfølgingsmøter med Byggherre/Entreprenør. Alle reklamasjonssaker følges opp i disse møtene. Størst fokus har det vært rundt funn av slim i rør/rørskap og analyse av disse, samt vannlekkasjer/fukt i parkeringskjeller.

4. Sikkerhet i Sameiet

I løpet av 2024 er det installert dørlåser mellom parkeringskjeller og alle sykkelrom. I tillegg har vi fått dørlåser fra parkeringskjeller til bodområder/trapp- og heis rom.

Styrets engasjement av Jan Olaf Sørensen har vært videreført i 2024 og fortsetter videre inntil en av partene sier denne opp. Sørensen utfører tilnærmet daglige sikkerhetsrunder og kontroller av inngangsdører, trappeløp, garasje og garasjeport. Styret vurderer avtalen som særdeles nyttig ifht sikkerhet og tilgang til byggene. Sørensen har ved flere anledninger bortvist uvedkommende både fra garasje og felles trappeløp/ganger.

5. Servicesenteret

Styret har gjennom året hatt tett og god dialog med Siri og Sissel på Servicesenteret gjennom året. Styret er særdeles fornøyd med den servicen de leverer og jobben de utfører.

6. Sykkelstativer

Sykkelstativer er montert i alle sykkelrom og ute i parkeringskjeller. Vi har også fått avsatt plasser til leie for mopeder/motorsykler.

7. Drivhus

Alle 4 drivhus organiseres og styres av "Drivhusgjengen" som mange beboere er delaktig i. Dette er med på å skape et godt samhold i Sameiet og et fint utemiljø til glede for alle. Alle som bor på Bystranda Blå er velkommen i drivhusgjengen.

8. Skilting av ringeklokker

Standard skilting av ringeklokker og postkasser er på plass og fungerer fint. Styret er fornøyd med løsningen vi landet på.

10. Forsikringssaker

Det har vært minimalt med forsikringssaker i 2024, noe som er bra. Sameiet har avtale med If forsikring, og saker blir meldt via SØBO som følger disse opp.

11. Drift av ladeskinne

Mer avsluttet sin avtale om drift av ladeskinnen i parkeringskjeller i 2024 og styret inngikk da en ny avtale med Wattif. Driften er nå overtatt og ser ut til å fungere greit. Vi er klar over utfordringen med dårlig nettforbindelse enkelte steder i parkeringskjelleren og fortsetter med å finne en bedre løsning på dette.

12. Merking av sykler

Sykler som ikke er merket med Bystranda Blå merket har blitt samlet/fjernet.

13. Påbud om brann/evakueringsøvelse

Brannalarm og evakueringsøvelse ble gjennomført tirsdag 29 oktober 2024.

14. Dialog mellom Styret og beboere.

Styret har sendt ut 3 utgaver av Informasjonsskrivet "Bystrandanytt" i tillegg til mange eposter med ulik informasjon. Styret svarer fortløpende ut mange individuelle henvendelser via epost eller telefon.

15. Økonomiske forhold

Styret opplever at Sameiet har god økonomi. Det er også i 2024 avsatt penger på høyrentekonto. God økonomi gir oss spillerom ihht ulike nødvendige innkjøp som trengs i et nytt sameie.

Styret har vurdert og justert flere av driftsavtalene, blant annet strømvtale, forsikringsavtale og renholdsavtale.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Trimrommet er oppjustert med flerbruks apparat og benk.

Alle sykkelrom har fått brikkelås.

Brikkelås etablert mellom parkeringskjeller og alle innganger til husene.

Vask av parkeringskjeller ble utført 18 april 2024.

Styret har inngått avtale med SØBO om tilgang til en HMS portal som skal hjelpe Sameiet å holde styr på alle serviceavtaler mm. Ved utgangen av 2024 gjenstår det å legge inn dokumenter og få portalen i drift.

Ny TV er kjøpt inn til peisestuen og gammel TV flyttet til biblioteket.

Avtale med entreprenør/konsulentselskap for teknisk gjennomgang av byggene før 5 års garantien utgår.

Sykkelverksted er besluttet etablert og vil komme på plass ila vinteren 2025.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Styret vil på årsmøtet i 2025 foreslå en årlig avsetning til vedlikeholdsfond. Hvis forslaget blir vedtatt vil dette bli krevd inn via de månedlige fellesutgiftene.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 269 SAMEIET BYSTRANDA BLÅ

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		9 586 260	9 956 760	9 585 560	9 586 260
Innbetalt kabel TV/Internett		945 516	1 075 316	950 000	988 000
Inntekt garasjer		330 150	321 553	324 000	340 200
Andre leieinntekter		33 684	31 542	31 000	34 272
Oppvarming		1 462 172	1 670 574	1 600 000	1 800 000
Andre driftsinntekter	1	276 961	360 729	280 000	175 000
Sum inntekter		12 634 743	13 416 474	12 770 560	12 923 732
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	13 500	12 500	13 200	15 000
Styrehonorar	3	450 000	225 000	450 000	450 000
Forretningsførerhonorar		243 483	241 720	240 000	250 000
Rådgivningstjenester		152 500	36 996	20 000	27 800
Vaktmestertjenester		447 604	528 386	575 000	400 000
Lønn	4	6 720	0	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	64 398	32 290	65 142	63 450
Vedlikehold/serviceavtaler	5	2 452 128	1 726 450	2 215 218	1 984 982
Kabel-tv/Internett		949 344	1 163 566	950 000	988 000
Forsikring		657 526	620 303	650 000	716 000
Kommunale avgifter		2 594 134	2 179 852	2 500 000	2 740 000
Strøm		720 780	847 278	850 000	765 000
Oppvarming	6	1 818 853	2 018 787	2 000 000	2 200 000
Renhold, fellesareal		234 960	155 101	218 000	250 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		104 887	18 547	30 000	30 000
Kontorrekvisita, trykksaker		15 172	121	0	10 000
Telefon og porto		2 835	855	2 500	1 500
Drift maskiner		3 131	0	0	0
Andre driftsutgifter	7	2 038 332	2 474 463	2 070 000	2 159 000
Sum driftskostnader		12 970 287	12 282 215	12 849 060	13 050 732
Driftsresultat		-335 545	1 134 259	-78 500	-127 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		127 918	17 092	75 000	120 000
Annen finansinntekt		7 158	3 678	3 500	7 000
Rentekostnad		0	515	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		135 076	20 255	78 500	127 000
Arsresultat	8	-200 469	1 154 514	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	9	200 469	-1 154 514	0	0
Sum disponering av resultat		200 469	-1 154 514	0	0

Balanserapport klient 269 SAMEIET BYSTRANDA BLÅ

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		228 063	273 323
Andre fordringer		739 059	769 200
Opptjente renter		46 645	12 468
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 772 369	3 287 094
Sum omløpsmidler	8	3 786 137	4 342 085
SUM EIENDELER		3 786 137	4 342 085

Balanserapport klient 269 SAMEIET BYSTRANDA BLÅ

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		3 008 517	3 008 517
Årets resultat		-200 469	0
Sum egenkapital	9	2 808 048	3 008 517
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		92 611	109 004
Leverandørgjeld		393 242	1 218 279
Skyldig off. myndigheter		102	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		720	0
Annen kortsiktig gjeld		491 415	6 285
Sum kortsiktig gjeld	8	978 089	1 333 568
Sum gjeld		978 089	1 333 568
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 786 137	4 342 085

SAMEIET BYSTRANDA BLÅ

Kristiansand, 25.02.2025

Nina Norheim
Styreleder

Harald Vetthus
Styremedlem

Leif Arild Wång Jakobsen
Styremedlem

Helle Geheb
Styremedlem

Trond Henry Blattmann
Styremedlem

Øyvind Karlsen
Styremedlem

Anne Berit Thorsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Note 1 - Andre inntekter

Andre Inntekter består av:

Ladestrøm til El kjøretøy kr 266 135

Andre inntekter kr 10 826

Totalt på andre inntekter kr 276 960

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	13 500	12 500
Sum	13 500	12 500

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	450 000	225 000
Sum	450 000	225 000

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	6 000	0
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	720	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	64 296	31 725
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	102	0
5990 ANDRE SOSIALE KOSTNADER	0	565
Sum	71 118	32 290

Sameiet har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

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

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	561 628	91 416
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	54 316	52 590
6602 VEDLIKEHOLD DIVERSE	0	2 625
6603 VEDLIKEHOLD VVS	171 232	162 736
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	179 472	21 916
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	334 290	322 258
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	381 231	305 480
6614 EGENANDEL SKADER	6 000	10 000
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	99 049	102 419
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	226 000	215 815
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	388 991	373 005
6630 BRØYTING	49 920	23 790
6647 LADEANLEGG EL-KJØRETØY	0	42 400
Sum	2 452 128	1 726 450

Note 6 - Oppvarming

Oppvarmingskostnad som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning som er foretatt. Forbruk som ikke er avregnet er varmetap, samt oppvarmingskostnad til fellesareal.

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	1 992 685	2 380 800
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	3 640	5 729
7720 GENERALFORSAMLING	20 715	20 684
7770 BANKOMKOSTNINGER	7 047	10 896
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	12 370	56 355
Sum	2 038 332	2 474 463

Konto 6390 er kostnader til Bystranda Blå Servicecenter

Note 8 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	3 008 517	1 854 003
Årets resultat	-200 469	1 154 514
B. Årets endringer i disponible midler	-200 469	1 154 514
C. Disponible midler UB	2 808 048	3 008 517
Omløpsmidler	3 786 137	4 342 085
- Kortsiktig gjeld	978 089	1 333 568
Disponible midler 31.12	2 808 048	3 008 517

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	3 008 517	1 854 003
Årets resultat	-200 469	1 154 514
Sum egenkapital 31.12	2 808 048	3 008 517

Resultat og balanse med noter for SAMEIET BYSTRANDA BLÅ.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET BYSTRANDA BLÅ

Styreleder	Nina Norheim (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Harald Vetrhus (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Øyvind Karlsen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Trond Henry Blattmann (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Anne Berit Thorsen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Leif Arild Wang Jakobsen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Helle Geheb (sign.)	25.02.2025



Til årsmøtet i SAMEIET BYSTRANDA BLÅ

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET BYSTRANDA BLÅ som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 28. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning 269

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-02-28 13:27



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 13.03.2025 i sameiet Bystranda Blå

Valgkomite Odd Nordmo, Marit Løvland og Jan Olaf Sørensen.

Valgkomiteens innstilling til styre

Styret har 7 medlemmer. 4 av disse er på valg i 2025. Styreleder Nina Norheim og styremedlemmene Trond Blattmann og Anne Berit Thorsen ønsket ikke gjenvalg.

Det er hentet inn både byggeteknisk, strategisk, økonomisk og administrativ kompetanse til styret. Valgkomiteen mener den foreslåtte sammensetning vil gi en kompetanse som vil ivareta de fremtidige behov for sameiet Bystranda Blå.

Valgkomiteens enstemmige innstilling til nytt styre for årsmøtet 13. mars 2025:

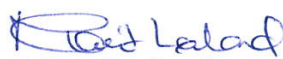
- Styremedlem Øyvind Karlsen, ikke på valg
- Øyvind Karlsen foreslås som ny styreleder, 2 år
- Styremedlem Harald Vettrhus, ikke på valg
- Styremedlem Helle Geheb, ikke på valg
- Styremedlem Leif Arild Jakobsen, på valg, foreslås gjenvalgt, 2 år
- Styremedlem Monica Verås, ny, foreslås valgt, 2 år
- Styremedlem Frank Eikeland, ny, foreslås valgt, 2 år
- Styremedlem Kristin Langeland, ny, foreslås valgt, 1 år

Styret foreslår valgkomité på årsmøtet.

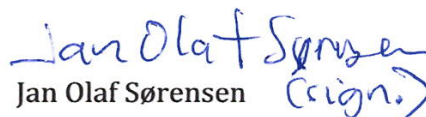
Kristiansand, 28.02.2025



Odd Nordmo



Marit Løvland


(sign.)

Jan Olaf Sørensen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET BYSTRANDA BLÅ torsdag 13.03.2025 kl. 18:00 - Scandic Bystranda.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Stig Meberg fra SØBO velges som møteleder.

Vedtak:

Stig Meberg fra SØBO velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Helle Geheb velges som protokollfører.

Vedtak:

Helle Geheb velges som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Jan Olaf Sørensen, seksjon D, velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Jan Olaf Sørensen, seksjon D, velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det er kun 1 stemme pr seksjon/fullmakt. Valgkomiteen foreslås som tellekorps.

Vedtak:

Det ble registrert 58 stemmeberettigete, inkludert 0 innleverte fullmakter.

Valgkomiteen foreslås som tellekorps.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Styret har invitert Servicesenteret til å være observatører på årsmøte for å få informasjon.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Det er ikke kommet inn noen forslag fra eierne til årsmøtet.

Vedtak:

Det er ikke kommet inn noen forslag fra eierne til årsmøtet.

5. Saker fra styret

5.1 Vedlikeholdsfond

Sakens bakgrunn

Styret ønsker å opprette et vedlikeholdsfond for sameiet. Dette er også en sak som styret har fulgt opp fra årsmøtet i 2024.

Styrets oppfølging

Styret mener et slikt fond må etableres for å sørge for tilfredsstillende økonomiske rammer for den langsiktige driften av sameiet. Styret har vært i dialog med Sørlandet Boligbyggelag for å avklare rammene rundt et vedlikeholdsfond.

Styrets vurdering

Styret ønsker å sikre sameiet en god økonomisk drift. Det viser seg også positivt ved salg av egen leilighet, å kunne vise at sameiet har en sterk økonomisk buffer. I tilfeller hvor sameiet krever ekstraordinært vedlikehold, og styret ikke har midler til dette, vil man eksempelvis måtte ta opp lån eller kreve at beboere stiller med kapital. Dette er en situasjon styret sterkt ønsker å unngå, og heller være i forkant med et fond. Styret ser det derfor som positivt å opprette et vedlikeholdsfond.

Styret foreslår at et vedlikeholdsfond opprettes på følgende premisser:

- Det utskrives en månedlig ekstrakostnad på 5% av «felleskostnader» til å bygge et fremtidig vedlikeholdsfond. Felleskostnader er betegnelsen brukt i de månedlige innkrevningene til driften av sameiet.
- Innkreving av vedlikeholdsfondet starter opp 6 måneder etter vedtak i årsmøte.
- De innkrevde midlene til vedlikeholdsfond skal årlig overføres til egen bankkonto merket «vedlikeholdsfond» og medtas som andel av sameiets egenkapital i årsregnskapet.
- Vedlikeholdsfondet skal kun benyttes til ekstraordinært vedlikehold som det ikke er naturlig å dekke over sameiets ordinære drift.
- Styret disponerer over vedlikeholdsfondet og kan fatte vedtak som brukes ved simpelt flertall.

Vedtak:

Styret oppretter et vedlikeholdsfond på følgende premisser:

- Det utskrives en månedlig ekstrakostnad på 5% av «felleskostnader» til å bygge et fremtidig vedlikeholdsfond. Felleskostnader er betegnelsen brukt i de månedlige innkrevningene til driften av sameiet.
- Innkreving av vedlikeholdsfondet starter opp 6 måneder etter vedtak i årsmøte.
- De innkrevde midlene til vedlikeholdsfond skal årlig overføres til egen bankkonto merket «vedlikeholdsfond» og medtas som andel av sameiets egenkapital i årsregnskapet.
- Vedlikeholdsfondet skal kun benyttes til ekstraordinært vedlikehold som det ikke er naturlig å dekke over sameiets ordinære drift.
- Styret disponerer over vedlikeholdsfondet og kan fatte vedtak som brukes ved simpelt flertall.

6. Styrehonorar

Styrehonorar for 2024 foreslås tilsvarende 2023, kr. 450.000,- hvilket tilsier kr 1.822,- pr seksjon (247 seksjoner).

Et vanlig styrehonorar i et sameiet/borettslag er estimert til ca. kr 1 200-2 500 pr seksjon i sameiet. SØBO antyder mellom kr 1 500 - 2 000 pr seksjon.

Ved undersøkelse har Styret fått opplyst at andre nyopprettede Sameier i Kristiansand ligger mellom kr 2 150 - 2 500 pr seksjon.

Bystranda Blå er det største sameiet i Kristiansand.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 450.000,-

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Nina Norheim ble valgt som styreleder i 2023, og stiller ikke til valg i 2025.

Valgkomiteen foreslår styremedlem Øyvind Karlsen som ny styreleder.

Vedtak:

Øyvind Karlsen er valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Tond Blattmann ble valgt til styremedlem i 2023, og stiller ikke til valg i 2025.

Anne Berit Thorsen ble valgt til styremedlem i 2023, og stiller ikke til valg i 2025

Leif Arild Jakobsen ble valgt til styremedlem i 2023, og stiller til gjenvalg i 2025

Helle Geheb ble valgt til styremedlem i 2024 og har 1 år igjen av sin valgperiode

Harald Vettrhus ble valgt til styremedlem i 2024 og har 1 år igjen av sin valgperiode

Øyvind Karlsen ble valgt til styremedlem i 2024 og har 1 år igjen av sin valgperiode. Han foreslås til å gå inn som ny styreleder.

3 personer går ut av styret, og følgende kandidater har sagt ja til å være på valg:

Monica Verås, ny, velges for 2 år

Frank Eikeland, ny, velges for 2 år

Kristin Langeland, ny, velges for 1 år

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Helle Geheb, styremedlem, har 1 år igjen av sin valgperiode

Harald Vetthus, styremedlem, har 1 år igjen av sin valgperiode

Leif Arild Jacobsen gjenvelges for 2 år

Monica Verås, ny, velges for 2 år

Frank Eikeland, ny, velges for 2 år

Kristin Langeland, ny, velges for 1 år

Skriv inn alle styremedlemmer, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

7.3 Valg av varamedlemmer

Siden styret består av 7 personer kan ikke valgkomiteen se behov for varamedlemmer.

Vedtak:

Det velges ikke varamedlemmer til styret

7.4 Valg av valgkomite

Styret foreslår at Connie Bentzrud går inn som nytt medlem i Valgkomiteen.

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Odd Nordmo - fortsetter

Jan Olaf Sørensen - fortsetter

Connie Bentzrud - nytt medlem

Protokoll for SAMEIET BYSTRANDA BLÅ

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stig Meberg (sign.)	19.03.2025
Sekretær	Helle Geheb (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Jan Olaf Sørensen (sign.)	19.03.2025

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i SAMEIET BYSTRANDA BLÅ

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i SAMEIET BYSTRANDA BLÅ .

Tidspunkt: tirsdag 18.11.2025 Kl: 18:00

Sted: Servicesenteret.

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for SØBO. Flertallet av borettslag og revisjonspliktige sameier i SØBO bruker også PWC. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

SØBO/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunderen.

Forslag til vedtak: Deloitte Spinco AS, org nr 935 416 779, velges til selskapets revisor.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinært årsmøte til SAMEIET
BYSTRANDA BLÅ tirsdag 18.11.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:

ADRESSE:

EIER AV LEIL. NR.

SIGNATUR:

Leveres til møteleder

.....

Regler for fullmakter:

På ekstraordinært årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på ekstraordinært årsmøte kan du møte med fullmektig.
Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjemaet benyttes.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIE BYSTRANDA BLÅ

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

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

Til sammen 248 boligseksjoner med et samlet BRA-S på 21 037,9 m². I tillegg er det opprettet 11 seksjoner for å organisere boder og p-plasser. Totalt 259 seksjoner i sameiet. Disse vedtekter, lov om eierseksjoner samt tabell under som, som viser areal og sameiebrøk pr seksjon:

Seksjon Nr.	Leilighet Nr.	Areal BRA-S m ²	Formål	Adresse:	Bolig nr.	Sameiebrøk
BYGG A – 67 Seksjoner / Leiligheter						
PLAN 1						
1	A1.1.1	64,4	Bolig	Verven 1	H0101	64
2	A1.1.2	64,5	Bolig	Verven 1	H0102	65
3	A1.1.3	76,6	Bolig	Batterigata 2	H0101	77
4	A1.1.4	65	Bolig	Verven 1	H0103	65
5	A1.1.5	83,2	Bolig	Verven 1	H0104	83
6	A1.1.6	81	Bolig	Verven 1	H0105	81
7	A2.1.1	100,7	Bolig	Verven 3	H0101	101
8	A2.1.2	38,5	Bolig	Verven 3	H0102	39
9	A2.1.3	38,5	Bolig	Verven 3	H0103	39
10	A2.1.4	79,9	Bolig	Verven 5	H0101	80
11	A2.1.5	79,7	Bolig	Verven 7	H0101	80
	SUM	772,0 m²				
PLAN 2						
12	A1.2.1	107,3	Bolig	Verven 1	H0201	107
13	A1.2.2	64,5	Bolig	Verven 1	H0202	65
14	A1.2.3	76	Bolig	Verven 1	H0203	76
15	A1.2.4	76,7	Bolig	Verven 1	H0204	77
16	A1.2.5	58,4	Bolig	Verven 1	H0205	58
17	A1.2.6	76,7	Bolig	Verven 1	H0206	77
18	A1.2.7	82,5	Bolig	Verven 1	H0207	83
19	A2.2.1	82,9	Bolig	Verven 3	H0201	83
20	A2.2.2	53,8	Bolig	Verven 3	H0202	54
21	A2.2.3	70,9	Bolig	Verven 3	H0203	71

22	A2.2.4	96,5	Bolig	Verven 3	H0204	97
23	A2.2.5	44,1	Bolig	Verven 3	H0204	44
	SUM	890,3 m²				
PLAN 3						
24	A1.3.1	107,3	Bolig	Verven 1	H0301	107
25	A1.3.2	64,5	Bolig	Verven 1	H0302	65
26	A1.3.3	76,1	Bolig	Verven 1	H0303	76
27	A1.3.4	76,7	Bolig	Verven 1	H0304	77
28	A1.3.5	99,9	Bolig	Verven 1	H0305	100
29	A1.3.6	76,7	Bolig	Verven 1	H0306	77
30	A1.3.7	82,5	Bolig	Verven 1	H0307	83
31	A2.3.1	82,9	Bolig	Verven 3	H0301	83
32	A2.3.2	53,8	Bolig	Verven 3	H0302	54
33	A2.3.3	71	Bolig	Verven 3	H0303	71
34	A2.3.4	96,2	Bolig	Verven 3	H0304	96
35	A2.3.5	44,1	Bolig	Verven 3	H0305	44
	SUM	931,7 m²				
PLAN 4						
36	A1.4.1	107,3	Bolig	Verven 1	H0401	107
37	A1.4.2	64,5	Bolig	Verven 1	H0402	65
38	A1.4.3	76,1	Bolig	Verven 1	H0403	76
39	A1.4.4	76,7	Bolig	Verven 1	H0404	77
40	A1.4.5	99,8	Bolig	Verven 1	H0405	100
41	A1.4.6	76,7	Bolig	Verven 1	H0406	77
42	A1.4.7	82,5	Bolig	Verven 1	H0407	83
43	A2.4.1	82,9	Bolig	Verven 3	H0401	83
44	A2.4.2	53,8	Bolig	Verven 3	H0402	54
45	A2.4.3	71	Bolig	Verven 3	H0403	71
46	A2.4.4	96,2	Bolig	Verven 3	H0404	96
47	A2.4.5	44,1	Bolig	Verven 3	H0405	44
	SUM	931,6 m²				
PLAN 5						
48	A1.5.1	100,9	Bolig	Verven 1	H0501	101
49	A1.5.2	64,5	Bolig	Verven 1	H0502	65
50	A1.5.3	73	Bolig	Verven 1	H0503	73
51	A1.5.4	73,6	Bolig	Verven 1	H0504	74
52	A1.5.5	99,9	Bolig	Verven 1	H0505	100
53	A1.5.6	76,7	Bolig	Verven 1	H0506	77
54	A1.5.7	82,8	Bolig	Verven 1	H0507	83
55	A2.5.1	82,9	Bolig	Verven 3	H0501	83
56	A2.5.2	107,1	Bolig	Verven 3	H0502	107
57	A2.5.3	125	Bolig	Verven 3	H0503	125
	SUM	886,4 m²				
PLAN 6						
58	A1.6.1	113,7	Bolig	Verven 1	H0601	114
59	A1.6.2	134,5	Bolig	Verven 1	H0602	135
60	A1.6.3	72,5	Bolig	Verven 1	H0603	73
61	A2.6.1	82,9	Bolig	Verven 3	H0601	83
62	A2.6.2	78,9	Bolig	Verven 3	H0602	79
63	A2.6.3	97,5	Bolig	Verven 3	H0603	98
	SUM	580,0 m²				

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

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

143	C1.2.5	59,1	Bolig	Batterigata 1	H0205	59
144	C1.2.6	77,4	Bolig	Batterigata 1	H0206	77
145	C1.2.7	83,5	Bolig	Batterigata 1	H0207	84
146	C2.2.1	83,6	Bolig	Batterigata 3	H0201	84
147	C2.2.2	53,8	Bolig	Batterigata 3	H0202	54
148	C2.2.3	71,8	Bolig	Batterigata 3	H0203	72
149	C2.2.4	97,3	Bolig	Batterigata 3	H0204	97
150	C2.2.5	44,1	Bolig	Batterigata 3	H0205	44
	SUM	893,9 m²				
PLAN 3						
151	C1.3.1	108,1	Bolig	Batterigata 1	H0301	108
152	C1.3.2	65	Bolig	Batterigata 1	H0302	65
153	C1.3.3	74,5	Bolig	Batterigata 1	H0303	75
154	C1.3.4	74,9	Bolig	Batterigata 1	H0304	75
155	C1.3.5	102,6	Bolig	Batterigata 1	H0305	103
156	C1.3.6	77,2	Bolig	Batterigata 1	H0306	77
157	C1.3.7	83,5	Bolig	Batterigata 1	H0307	84
158	C2.3.1	83,6	Bolig	Batterigata 3	H0301	84
159	C2.3.2	53,8	Bolig	Batterigata 3	H0302	54
160	C2.3.3	71,7	Bolig	Batterigata 3	H0303	72
161	C2.3.4	97	Bolig	Batterigata 3	H0304	97
162	C2.3.5	44,1	Bolig	Batterigata 3	H0305	44
	SUM	936,0 m²				
PLAN 4						
163	C1.4.1	107,9	Bolig	Batterigata 1	H0401	108
164	C1.4.2	65	Bolig	Batterigata 1	H0402	65
165	C1.4.3	74,5	Bolig	Batterigata 1	H0403	75
166	C1.4.4	74,9	Bolig	Batterigata 1	H0404	75
167	C1.4.5	101,9	Bolig	Batterigata 1	H0405	102
168	C1.4.6	77,2	Bolig	Batterigata 1	H0406	77
169	C1.4.7	83,5	Bolig	Batterigata 1	H0407	84
170	C2.4.1	83,6	Bolig	Batterigata 3	H0401	84
171	C2.4.2	53,8	Bolig	Batterigata 3	H0402	54
172	C2.4.3	71,7	Bolig	Batterigata 3	H0403	72
173	C2.4.4	97	Bolig	Batterigata 3	H0404	97
174	C2.4.5	44,1	Bolig	Batterigata 3	H0405	44
	SUM	935,1 m²				
PLAN 5						
175	C1.5.1	101,5	Bolig	Batterigata 1	H0501	102
176	C1.5.2	65	Bolig	Batterigata 1	H0502	65
177	C1.5.3	71,4	Bolig	Batterigata 1	H0503	71
178	C1.5.4	71,8	Bolig	Batterigata 1	H0504	72
179	C1.5.5	102,7	Bolig	Batterigata 1	H0505	103
180	C1.5.6	77,2	Bolig	Batterigata 1	H0506	77
181	C1.5.7	83,8	Bolig	Batterigata 1	H0507	84
182	C2.5.1	83,6	Bolig	Batterigata 3	H0501	84
183	C2.5.2	107,1	Bolig	Batterigata 3	H0502	107
184	C2.5.3	125	Bolig	Batterigata 3	H0503	125
PLAN 6						
185	C1.6.1	113,9	Bolig	Batterigata 1	H0501	114
186	C1.6.2	134,5	Bolig	Batterigata 1	H0502	135

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

225	D1.4.3	65,1	Bolig	Tangen 94	H0403	65
226	D1.4.4	74,5	Bolig	Tangen 94	H0404	75
227	D1.4.5	74,6	Bolig	Tangen 94	H0405	75
228	D1.4.6	102,6	Bolig	Tangen 94	H0406	103
229	D1.4.7	77,2	Bolig	Tangen 94	H0407	77
230	D1.4.8	83,9	Bolig	Tangen 94	H0408	84
231	D2.4.1	95	Bolig	Batterigata 13	H0401	95
232	D2.4.2	128	Bolig	Batterigata 13	H0402	128
233	D2.4.3	132,5	Bolig	Batterigata 13	H0403	133
	SUM	965,9 m²				
PLAN 5						
234	D1.5.1	54,5	Bolig	Tangen 94	H0501	55
235	D1.5.2	74,6	Bolig	Tangen 94	H0502	75
236	D1.5.3	52,2	Bolig	Tangen 94	H0503	52
237	D1.5.4	65,3	Bolig	Tangen 94	H0504	65
238	D1.5.5	71,6	Bolig	Tangen 94	H0505	72
239	D1.5.6	71,6	Bolig	Tangen 94	H0506	72
240	D1.5.7	79,7	Bolig	Tangen 94	H0507	80
241	D2.5.1	115,2	Bolig	Batterigata 13	H0501	115
242	D2.5.2	106	Bolig	Batterigata 13	H0502	106
243	D2.5.3	124,1	Bolig	Batterigata 13	H0503	124
	SUM	814,8 m²				
PLAN 6						
244	D1.6.1	122,7	Bolig	Tangen 94	H0601	123
245	D1.6.2	114,9	Bolig	Tangen 94	H0602	115
246	D1.6.3	120,7	Bolig	Tangen 94	H0603	121
247	D1.6.4	73,1	Bolig	Tangen 94	H0604	73
248	D2.6.1	208,3	Bolig	Batterigata 13	H0601	208
	SUM	639,7 m²				
SUM BYGG D		4 858,0 m²				
SUM BYGG A,B,C,D		21 037,9 m²				21 067
Bod- og/eller parkeringsseksjon i kjeller						
249	Bod – Del 1 - B-bygget		Næring	1 stk bod		1
250	Bod – Del 2 - A-bygget		Næring	1 stk bod		1
251	Bod – Del 1 - A-bygget		Næring	1 stk bod		1
252	Boder 2-7 etg. Bygg A		Næring	11 stk boder		11
253	Boder 2-6 etg. Bygg B		Næring	10 stk boder		10
254	Boder 2-7 etg. Bygg C		Næring	6 stk boder		6
255	Boder 2-6 etg. Bygg D		Næring	7 stk boder		7
256	Bodseksjon kjeller		Næring	Kjeller Del 2 – Bygg A – 11 stk		11
	Bod 11, 12, 25, 26, 29, 34, 35, 51,70, 76, 78					
257	Bodseksjon kjeller		Næring	Kjeller Del 1 – Bygg B – 17 stk		17
	Bod 1, 35,36,38, 44, 45,46,60, 66,79, 80-86					
258	Bodseksjon kjeller		Næring	Kjeller Del 3 – Bygg C – 1 stk		1
	Bod 7					
259	Parkeringsseksjon i kjeller		Næring	Kjeller Bygg A, B, C og D		24
	P-plass nr 7, 120,123A,123B, 162,163,166,167 - 8 stk enkle = (1x8) 8					
	P-plass XL nr 124,125,126,127,128, 141, 145,147 - 8 stk doble = (2x8) 16					
259 stk						21157/21157

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

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

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

Utvidelse punkt 8- særskilte bestemmelser:

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

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

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

Sitat slutt.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

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

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

Alle adkomstveier til leilighetsinngangene brøytes for sameiets regning.

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

Det blir utarbeidet system for ladning av el. biler.

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

Generelt etableres følgende typer parkeringsplasser i underetasjen:

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

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

Utbygger vil etablere gjesteparkeringsplasser i felles garasjeanlegg i samsvar med detaljreguleringsplanens vedtekter pkt. 1.1.13, sitat: «*Eksisterende gjesteparkering i tilknytning til gatetunet Verven, felt o_SF1, erstattes av tilsvarende antall gjesteplasser i felles garasjeanlegg.*» sitat slutt

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

seksjonseierens felles forpliktelser.

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

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

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

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

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

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

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

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

6. MISLIGHOLD MV.

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

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

8.8 Valgkomite, valg, tjenestetid og oppgaver

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR UTBYGGER/SELGER I UTBYGGINGSPERIODEN.

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

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

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

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

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Kristiansand, 15.03.2023

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

for Bystranda Blå AS, iht firmaattest

.....
Nina Norheim
Styrets leder

.....
Harald Vetrhus
Styremedlem

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BYSTRANDA BLÅ

(Vedtatt på stiftelsesmøte 11.11.2020, revidert 15. mars 2023, revidert 11. mars 2026)

Sameiet og eiendommen

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

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

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

Aktiviteter og støynivå

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

Arbeid i boligen slik som håndverksmessige arbeider, reparasjoner ved flytting og oppussing som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer og tillates på hverdager i tidsrommet kl. 07:00 – 20:00, lørdager fra kl. 09:00 – 17:00, men ikke på søn- og helligdager.

Dugnad

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

Renovasjon og søppel

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

Merknad:

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

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

Parkering av biler på egne parkeringsplasser

Parkering av biler skal skje innenfor oppmerkede plasser. En bil pr. plass er utgangspunktet. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplasser til oppbevaring eller lagring som f.eks bildekk, takbokser og annet. Ting som blir hensatt på parkeringsplasser kan bli fjernet og kastet uten varsel.

El- bil eiere må selv sørge for godkjent opplegg for lading til sin parkeringsplass via den leverandør som Sameiet har avtale med. Alle El-billadere skal være koplet opp mot sameiets system for registrering av strømforbruk og betalingssystem. Det er kun tillatt med El-bil lading fra monterte og godkjente El - billadere.

Utleie av parkeringsplass skjer etter regler i Sameiets vedtekter paragraf 2.3

Det er ikke anledning til å vaske biler i parkeringsarealene.

Gjesteparkering

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

Leieplasser for parkering av motorsykler

Motorsykler skal parkeres på særskilte plasser mot en avgift bestemt av styret. Plass til motorsykler fås ved søknad til styret på e-post: bystrandabla@sbbkunde.no .

Det er ikke anledning til å vaske motorsykler i parkeringsarealene.

Plass til kajaker

Det er avsatt et begrenset antall plasser til kajaker som kan disponeres av beboere i Sameiet mot en avgift fastsatt av styret. Søknad om plass til kajakk sendes styret på E-post: bystrandabla@sbbkunde.no . Styret vil tildele plass i den grad det er ledige plasser. Styret har anledning til å reorganisere plassering av kajaker. Dersom en eventuell reorganisering fører til reduserte antall kajakkplasser må den som sist fikk tildelt plass akseptere å miste sin plass.

Sykkelparkering

Sykler som ønskes parkert innenfor sameiet skal registres i servicesenteret og utstyres med oblat. Oblat blir utlevert ved registrering. Det utstedes maks 4 oblater pr. leilighet. Sykler om ikke har oblat eller plasseres utenfor merkede områder kan bli fjernet uten varsel.

Det er ikke anledning til å vaske sykler i parkeringsarealene.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

Bruk av veranda

Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektrisk grill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet. Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekkverket, men plasseres på balkonggulvet.

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

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

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

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

Lyslenker kan henges opp på rekkverk på balkong. Farge skal være varianter av varmhvit/gyllen. Kulørte eller blinkende lys er ikke tillatt.

Fellesareal ved heis og korridorer

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

Skilting av dører og postkasser

Hver dør og postkasse skal ha navneskilt merket med navn til beboer. Design og mal er fastsatt og skiltene kan bestilles og hentes i resepsjonen i servicesenteret og betales med kort ved bestilling. Skilt kan også bestilles direkte hos XPressprint.

<https://butikk.xpressprint.no/login.aspx?user=BystrandaBlaa&pw=BlaaBystranda>

Det er den som til enhver tid disponerer leiligheten som er ansvarlig for at dørskilt og postkasse er oppdatert med korrekt type skilt og eier/leietakers navn.

Synlige gjenstander

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

Det er ikke anledning til å feste gjenstander på fasadevegger og ytterdør til leilighet. Styret fastsetter regler for farge, type og størrelse på terrassemarkiser.

Bruksoverlating

Utleie av boligen skal meldes inn til Bosør i portalen/Min Side og leietaker skal registreres. Dette gjelder både langtids- og kortidsutleie som Airbnb. Ved korttidsleie skal kun ansvarlig leietakers navn registreres. Korttidsutleie som har karakter av hotellvirksomhet tillates ikke. Viser til vedtekter for sameiet paragraf 2.3.

Røyking

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

Adgang og låsing

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

For å unngå skade og hindrer at uvedkommende kommer inn i bygningen skal porten lukkes etter hver innkjøring og aktiveres når du kjører inn.

Overholdelse av fastsatte boregler

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse reglene etterleves. Overtredelse meldes

skriftlig til sameiets styre som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lover og regler.

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

Nabolagsprofil

Tangen 94

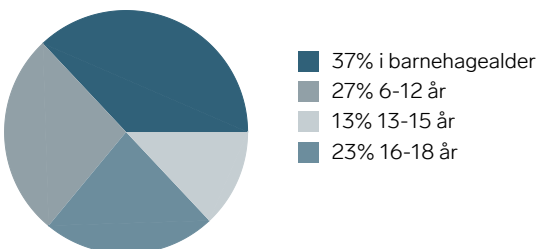
Offentlig transport

 Kvadraturen videregående skole	9 min 
Totalt 25 ulike linjer	
0.7 km	
 Kristiansand rutebilstasjon	16 min 
Buss, tog	
1.4 km	
 Kristiansand stasjon	22 min 
Linje F5	
1.8 km	
 Kongshavn brygge	17 min 
Linje 91	
13 km	
 Randøyane	18 min 
Linje 91	
13.8 km	

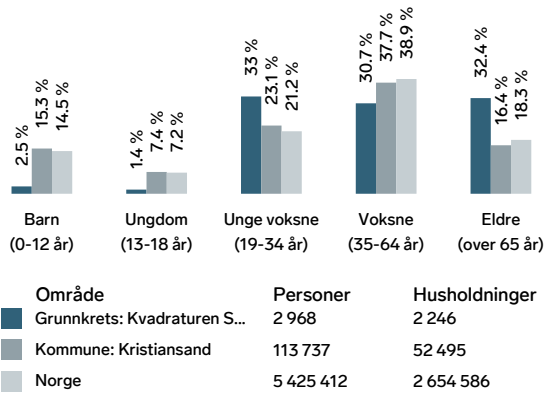
Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	17 min 
144 elever, 11 klasser	
1.4 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	20 min 
422 elever, 24 klasser	
1.7 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	22 min 
199 elever, 11 klasser	
1.9 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	23 min 
466 elever, 31 klasser	
1.9 km	
Grim skole (8-10 kl.)	8 min 
459 elever, 36 klasser	
3.4 km	
Tangen videregående skole	5 min 
850 elever	
0.4 km	
Akademiet vgs Kristiansand	7 min 
180 elever	
0.5 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

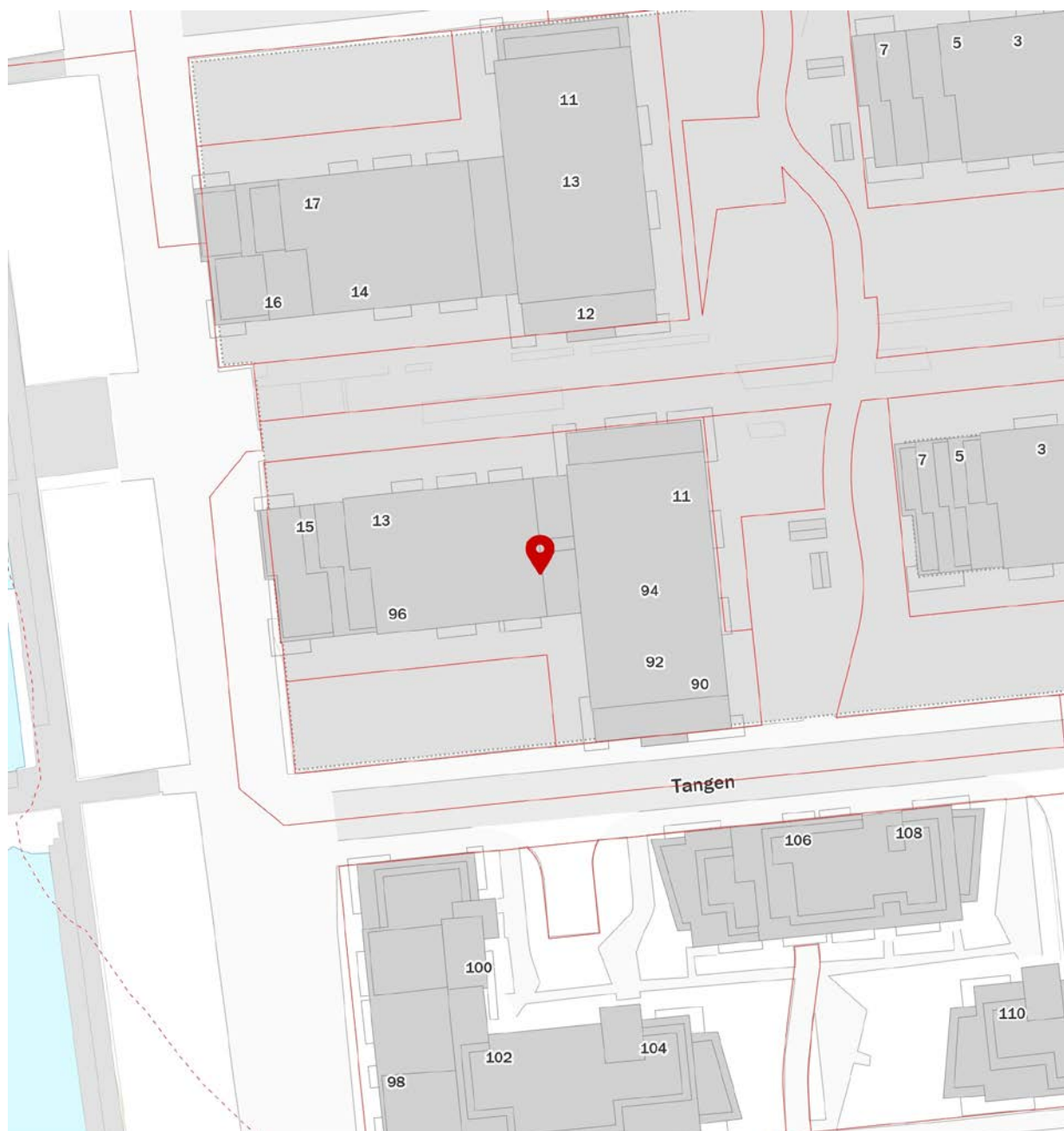
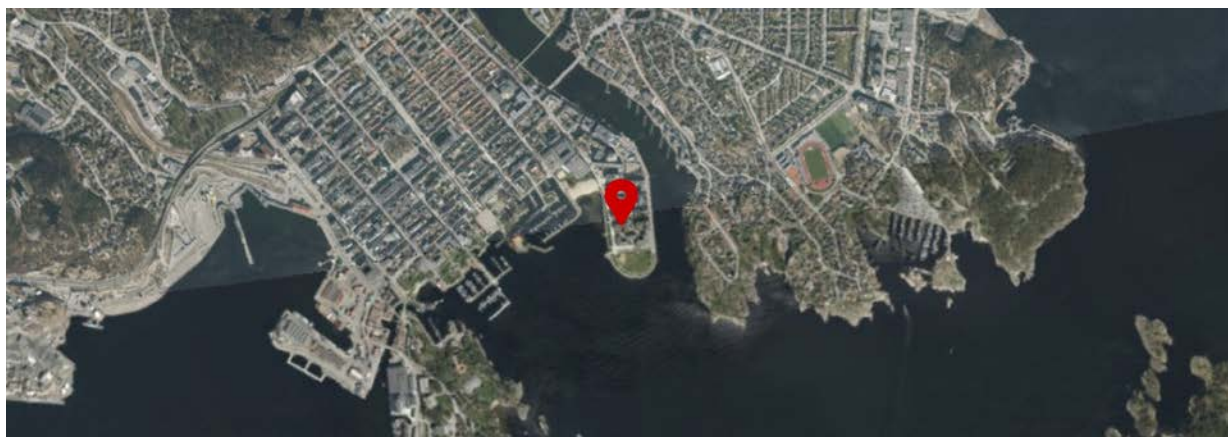
Lund barnehage (1-5 år)	16 min 
38 barn	
1.3 km	
Bamsebo barnehage (1-5 år)	22 min 
84 barn	
1.9 km	
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	5 min 
31 barn	
2.5 km	

Dagligvare

Coop Extra Tangen Torv	6 min 
Rema 1000 Tangen	6 min 
Post i butikk, PostNord	
0.5 km	

Sport

 Tangenparken Nærmiljøpark	2 min 
Ballspill	
0.2 km	
 Bystranda sandvolleybane	4 min 
Ballspill	
0.3 km	
 SATS Aquarama	4 min 
 Fresh Fitness Kristiansand sentrum	18 min 



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 oppgjøret 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.

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GFJENNOMFØRING 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 oppfordre 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



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Terje Kvelland Skaara

T: 982 80 349

ts@exbo.no

Følg oss på 

