PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

BATTERIGATA 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Vedtekter og husordensregler

Matrikkelkart

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Batterigata 1 , 4608 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 1905, snr. 143

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-2194 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** EG7168

Foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av 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.

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.
Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no
909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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

Det er kun leiligheten som er kontrollert (innvendig) samt enkelte forhold vedrørende balkongen. Ut fra alder fremstår boligen i hovedsak med normal stand og slitasje. Tilhørende bod er kun oppmålt.

For øvrig må hele rapporten leses.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Trevinduer med isolerglass. Åpne-lukke funksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Ytterdører fra byggetid. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Balkonge med støpt dekke. Fliser på klossessystem lagt på dekke. Rekkverk av stål og glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.
Stikkontroll utført i hver etasje (to rom). Ingen resultater med avvik som tilsier TG 2 ble registrert.
Det må uansett opplyses at boligen var møblert samt at det kan forekomme målinger med andre resultater i rom som ikke er kontrollert.
Malte dører. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold og smøring/justering må kunne påregnes over tid.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.
TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.
Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.
Baderom er av type baderomskabin. Det utføres ikke hullboring på denne type kosntruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på baderom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert inne i fordelerskap. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.
Oppvarming med strøm og vannbåren gulvvarme.
Varmtvann fra felles anlegg.
Vannbåren gulvvarme med samlestokk inne i fordelerskap som er plassert på baderom. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen. For nærmere kontroll og eventuell service på denne type installasjon/anlegg må det utføres av fagkyndig.
TG er satt ut fra synlige forhold.

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

Generelt punkt (HMS)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

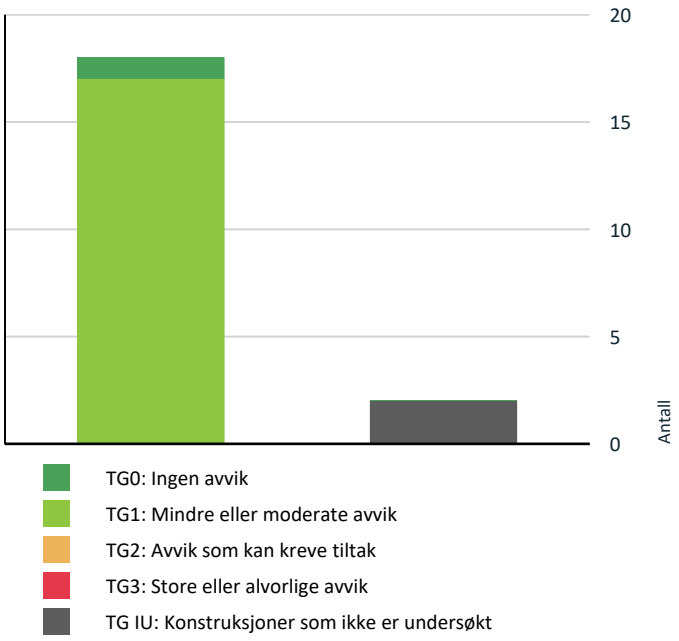
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar
I følge ferdigattest

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Gjennomgående god standard på boligen

Vedlikehold
Normalt løpende vedlikehold må påregnes

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Åpne-lukke funksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Dører

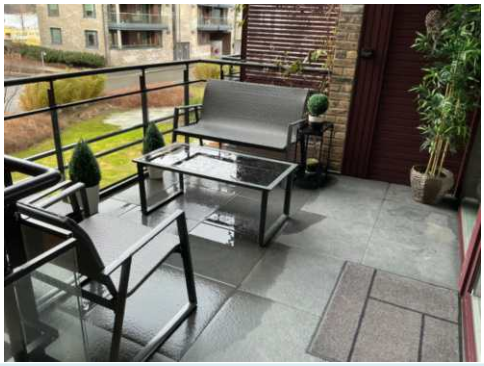
Beskrivelse

Ytterdører fra byggetid. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonge med støpt dekke. Fliser på klossessystem lagt på dekke. Rekkverk av stål og glass.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.
Stikkontroll utført i hver etasje (to rom). Ingen resultater med avvik som tilsier TG 2 ble registrert.
Det må uansett opplyses at boligen var møblert samt at det kan forekomme målinger med andre resultater i rom som ikke er kontrollert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold og smøring/justering må kunne påregnes over tid.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.
Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderom er av type baderomskabin. Det utføres ikke hullboring på denne type kosntruksjon.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på baderom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert inne i fordelerskap. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.



Ingen varsler på display ved befaringen

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming med strøm og vannbåren gulvvarme.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra felles anlegg.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme med samlestokk inne i fordelerskap som er plassert på baderom. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen. For nærmere kontroll og eventuell service på denne type installasjon/anlegg må det utføres av fagkyndig.
TG er satt ut fra synlige forhold.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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.
   El-anlegg fra byggetid.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Generelt punkt (HMS)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

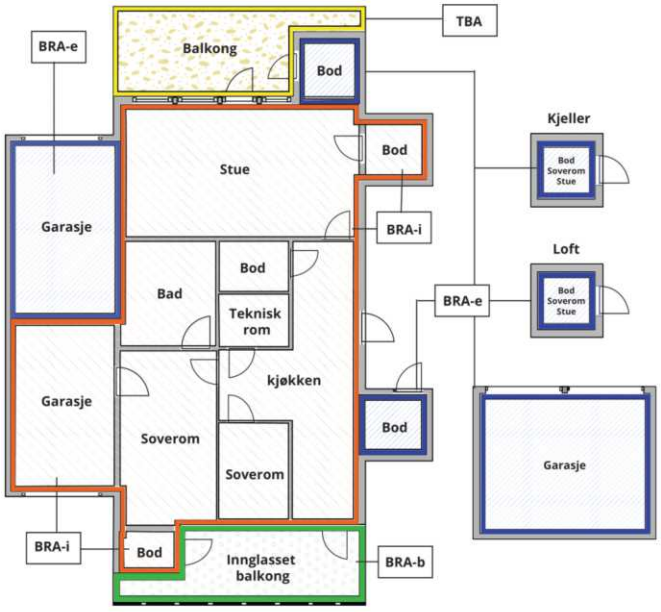
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	60			60	11
Kjeller		5		5	
SUM	**60**	**5**			**11**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Stue/kjøkken, soverom, gang, soverom 2, bod, bad/vaskerom		
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: Nybygg med ferdigattest fra 2022

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Girma Woldemariam Asfaw	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1905		143	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Batterigata 1

Hjemmelshaver
Asfaw Girma Woldemariam, Elias Mulutsebay Gebre Egziabher

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•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 bygningssakyndige 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 høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren 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 brannteknisk 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260154

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Girma Woldemariam Asfaw	Mulutsebay Gebre E Elias

Gateadresse
Batterigata 1

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 01

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

Document reference: 131260154

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260154

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: 131260154

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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.

Document reference: 131260154

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
girma Woldemariam Asfaw	4c7150306adc431126f396fb63d4669f8edf50b5	26.03.2026 07:53:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mulutsebay Gebreegziabher Elias	2e925063dbd40c285bf66f2473e7eced72281af1	26.03.2026 07:56:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260154

→ 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

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 m²
Bygg B	59 leiligheter	Sum BRA-S	5 097,7 m²
Bygg C	68 leiligheter	Sum BRA-S	5 589,6 m²
Bygg D	54 leiligheter	Sum BRA-S	4 858,0 m²

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 sekjsoner 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 m²	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**

Internal

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 m²**				
SUM BYGG A		**5 492,6 m²**				
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 m²**				
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 m²**				
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 m²**				
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**

Internal

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 m²**				
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 m²**				
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 m²**				
SUM BYGG B		**5 097,7 m²**				
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 m²**				
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**

Internal

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 m²**				
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 m²**				
SUM BYGG C		**5 589,6 m²**				
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 m²**				
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 m²**				
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 m²**				
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**

Internal

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 tellegg til sekjsonen. 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. DISPOSISJONSRETTEN 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 klagene og eventuelt gi advarsel til seksjonseier.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

Alle adkomstveier til leilighetsinngangene brøytes for sameiets regning.

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

Det blir utarbeidet system for ladning av el. biler.

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

Generelt etableres følgende typer parkeringsplasser i underetasjen:
- Ordinære p-plasser
- HC plasser
- ekstra bredde (xl plasser)

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

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

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

seksjonseiernes felles forpliktelser.

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.
En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret 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.

Ansvaret 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 seksjonseiernes 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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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 forretningsføreren 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 utbyggd, 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	**Harald Vetrhus**
Styrets leder	**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@sbblkunde.no .
Det er ikke anledning til å vaske motorsykler i parkeringsarealene.

Plass til kajakker
Det er avsatt et begrenset antall plasser til kajakker 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 kajakker. 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

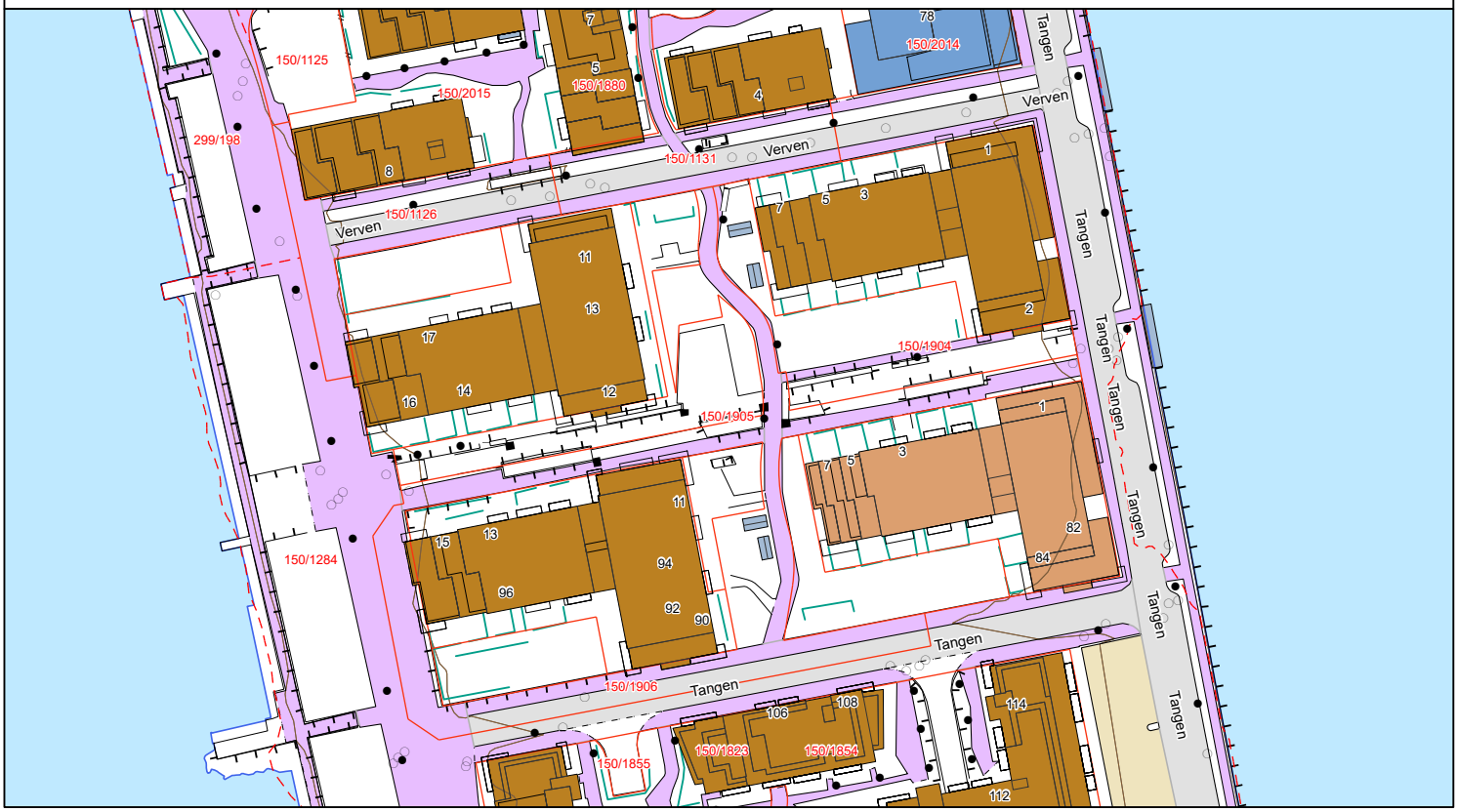
skriftlig til sameiets styre som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lover og regler.

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.

Oversiktskart

Adresse: **Verven 11, 4608 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/1905/0/143**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 6995 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.03.2026



Matrikkelkart

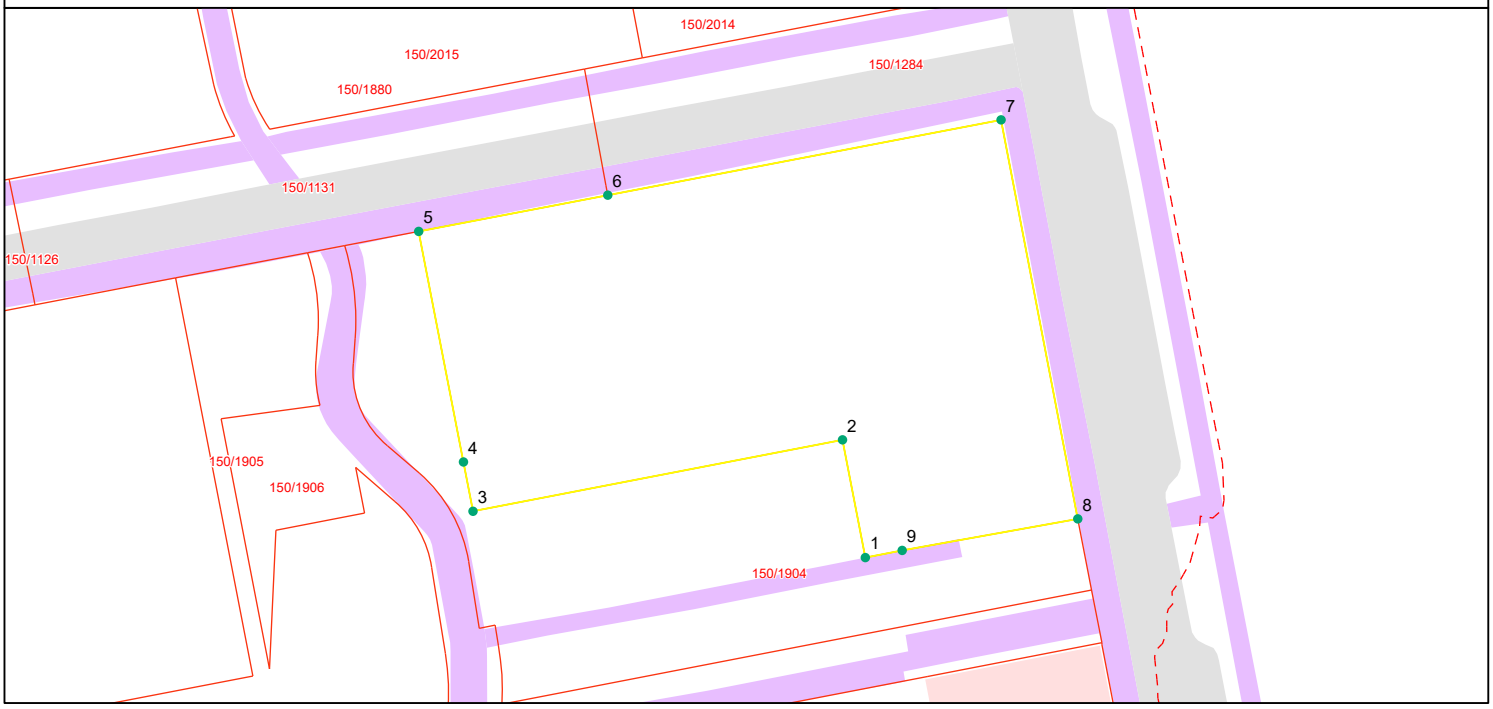
Adresse: **Verven 11, 4608 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/1905/0/143**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1700 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1700 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445317.82	441793.31	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	11.24	0
2	6445328.83	441791.18	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	35.2	0
3	6445322.15	441756.69	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.7	0
4	6445326.76	441755.8	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	22.01	0
5	6445348.32	441751.62	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	18.01	0
6	6445351.71	441769.27	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	37.45	0
7	6445358.75	441805.98	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	38.07	0
8	6445321.44	441813.14	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	16.69	0
9	6445318.49	441796.75	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.51	0

Matrikkelkart

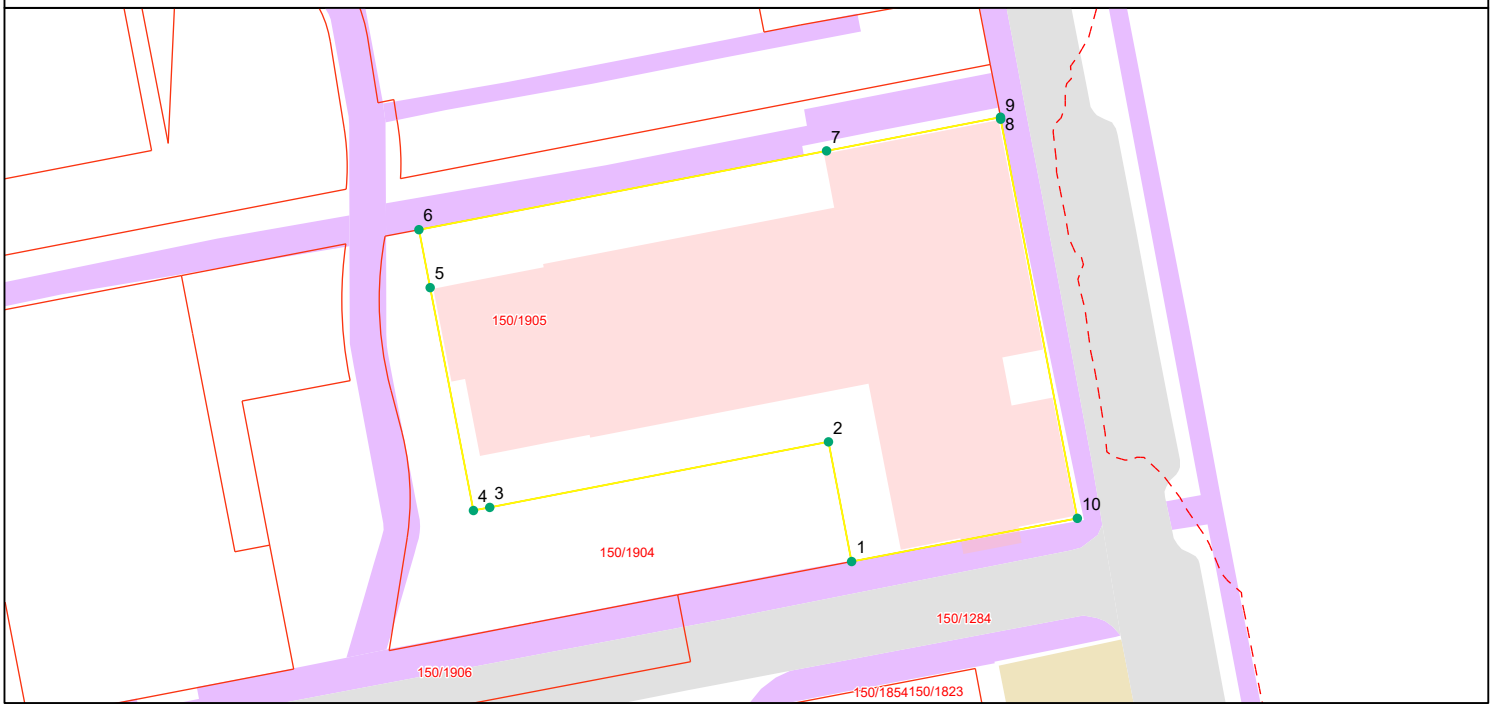
Adresse: **Verven 11, 4608 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/1905/0/143**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1723 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1723 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445268.31	441801.49	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	11.42	0
2	6445279.5	441799.33	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	32.27	0
3	6445273.37	441767.71	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	1.55	0
4	6445273.08	441766.19	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	21.27	0
5	6445293.92	441762.15	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.53	0
6	6445299.34	441761.1	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	38.84	0
7	6445306.71	441799.15	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	16.58	0
8	6445309.86	441815.39	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	0.19	0
9	6445309.67	441815.4	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	38.08	0
10	6445272.35	441822.56	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	21.5	0

Matrikkelkart

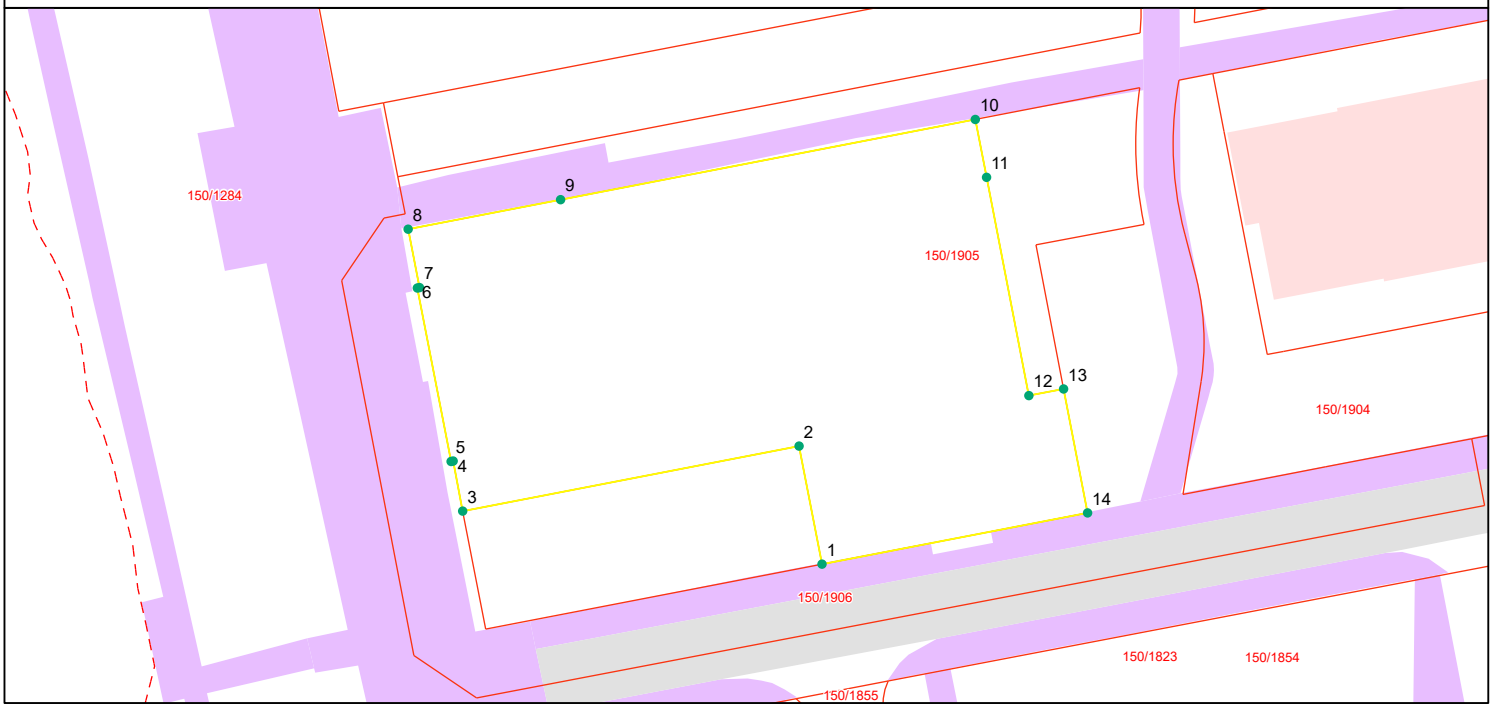
Adresse: **Verven 11, 4608 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/1905/0/143**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1737 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1737 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445253.47	441724.62	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	11.27	0
2	6445264.51	441722.48	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	32.05	0
3	6445258.43	441691.08	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.77	0
4	6445263.11	441690.19	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	0.19	0
5	6445263.07	441690	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	16.56	0
6	6445279.29	441686.85	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	0.2	0
7	6445279.33	441687.05	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.57	0
8	6445284.79	441685.99	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	14.52	0
9	6445287.55	441700.22	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	39.51	0
10	6445295.05	441738.93	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.52	0
11	6445289.64	441739.98	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	20.83	0
12	6445269.23	441743.93	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.31	0
13	6445269.85	441747.17	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	11.83	0
14	6445258.26	441749.41	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	25.3	0

Matrikkelkart

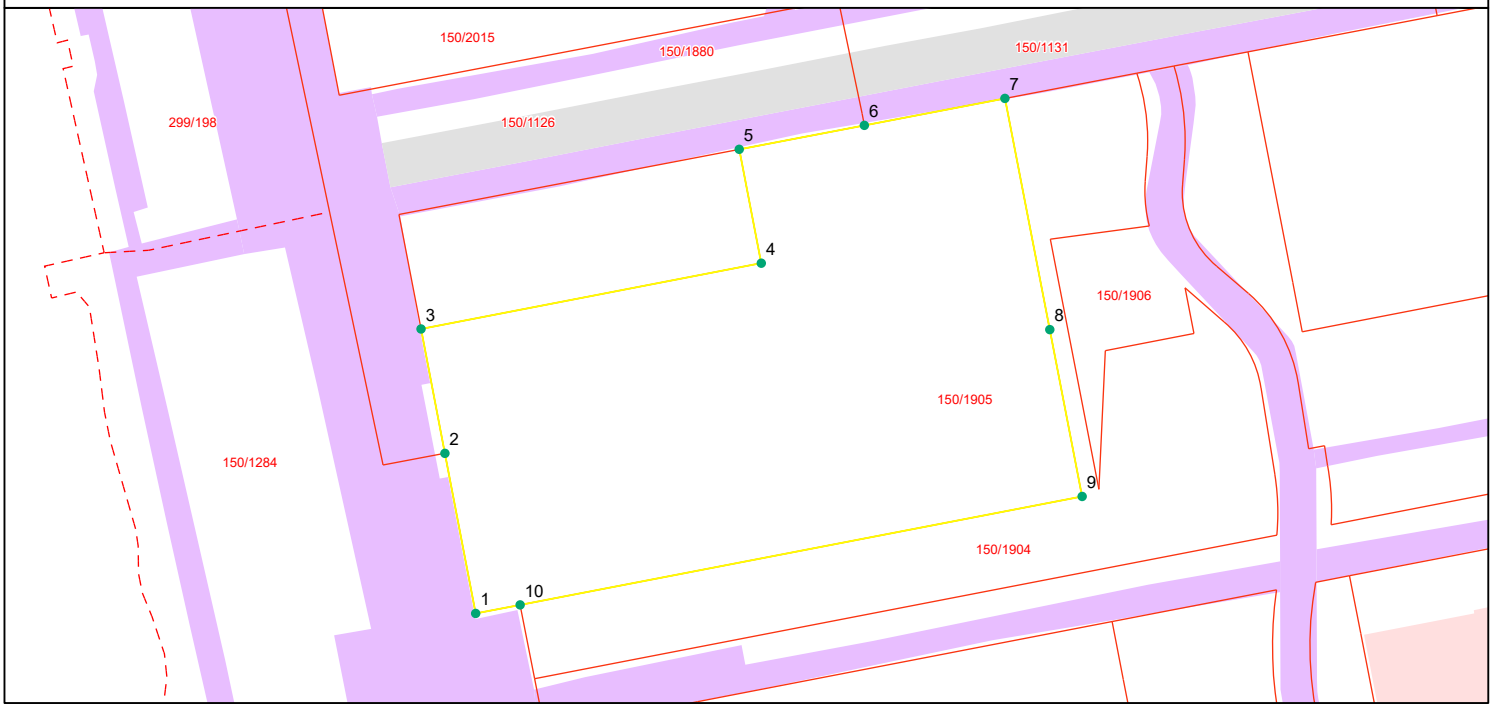
Adresse: **Verven 11, 4608 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/1905/0/143**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1835 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1835 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445295.81	441679.53	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	15.27	0
2	6445310.78	441676.66	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	11.87	0
3	6445322.41	441674.43	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	32.42	0
4	6445328.56	441706.19	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	10.87	0
5	6445339.21	441704.13	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	11.92	0
6	6445341.45	441715.81	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	13.39	0
7	6445343.97	441728.93	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	22.07	0
8	6445322.35	441733.12	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	15.92	0
9	6445306.75	441736.14	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	53.54	0
10	6445296.61	441683.68	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.23	0

Batterigata 1

Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 122 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	18 min 1.5 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	21 min 1.8 km
Kristiansand Internasjonale skole ... 199 elever, 11 klasser	23 min 1.9 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	23 min 2 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	7 min 3.3 km
Tangen videregående skole 850 elever	5 min 0.4 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	7 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kvadraturen videregående skole Totalt 25 ulike linjer	10 min 0.8 km
Kristiansand stasjon Linje F5	22 min 1.9 km
Kristiansand Kjevik	20 min

BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	17 min 1.3 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	22 min 1.9 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 34 barn	5 min 2.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tangen Torv	6 min
Rema 1000 Tangen	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Sandens Kjøpesenter	16 min
Apotek 1 Aquarama	7 min
Lillemarkens Vinmonopol	19 min

SPORT

Tangenparken Nærmiljøpark	3 min
Bystranda sandvolleybane	5 min
SATS Aquarama	5 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	19 min

«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

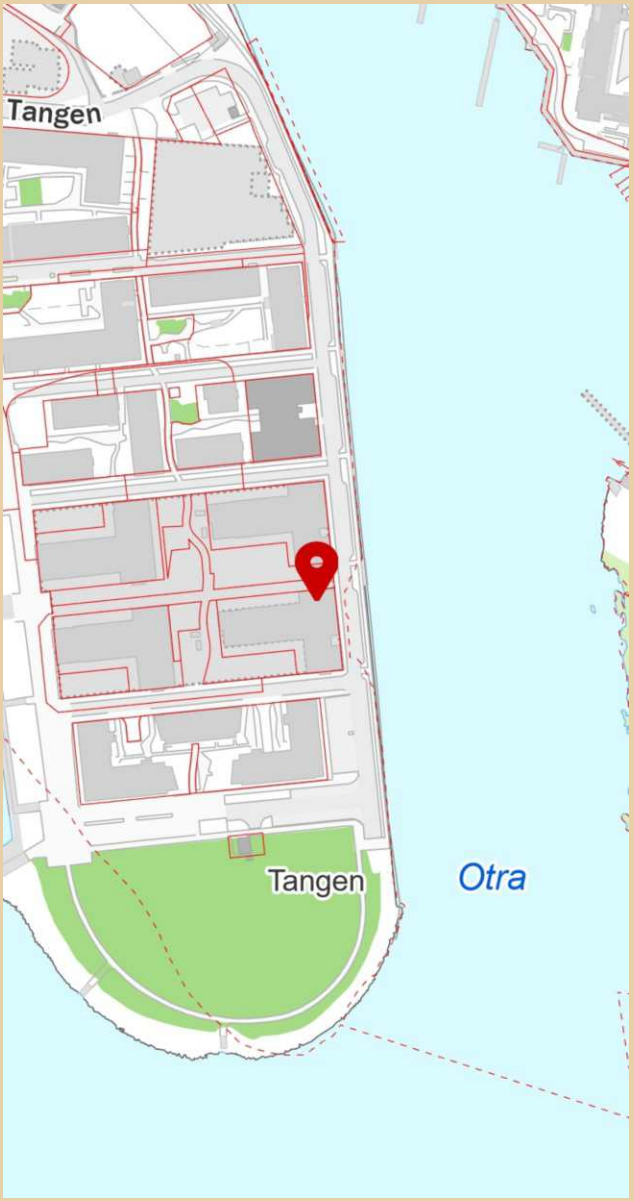
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Batterigata 1

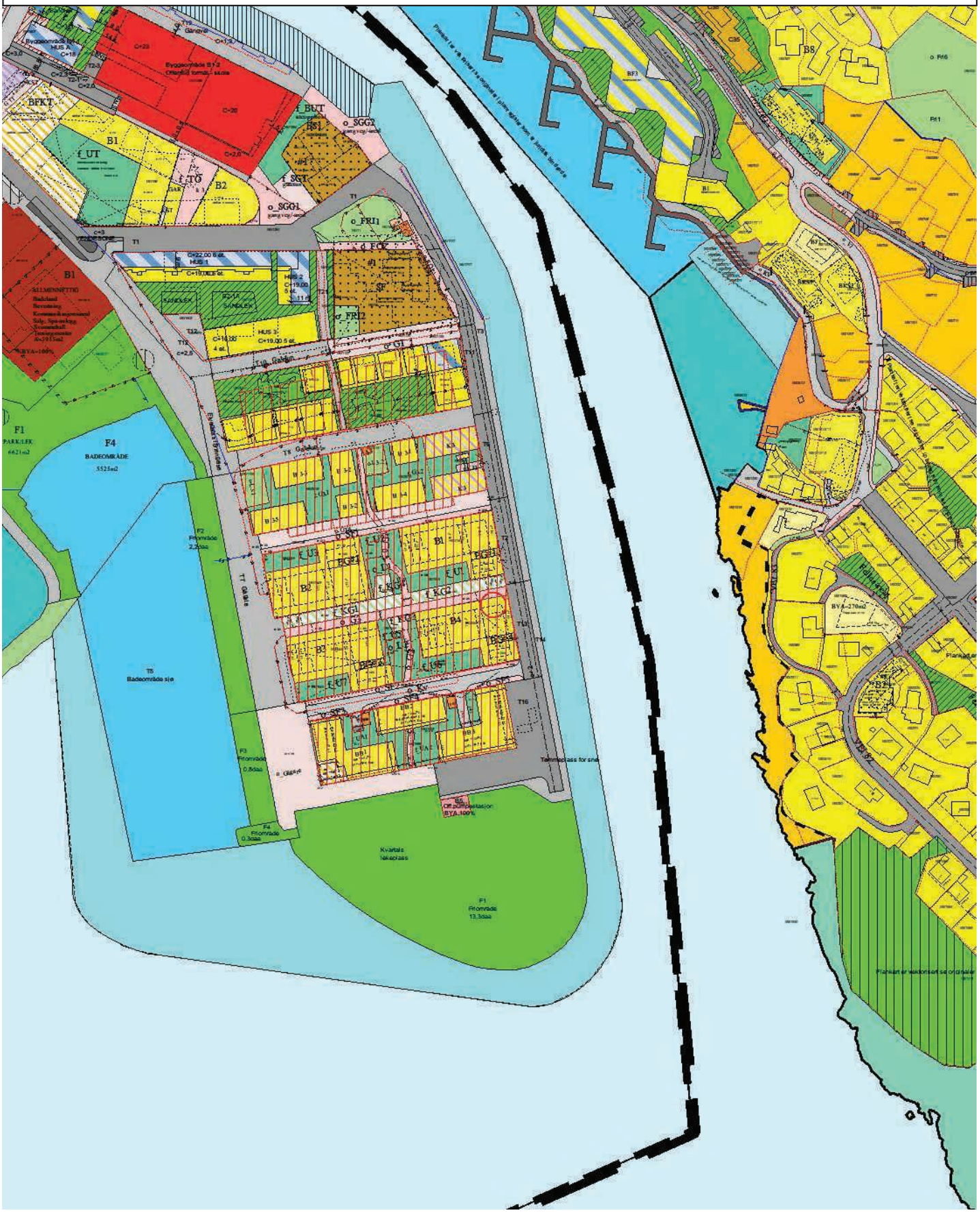
Dato: 24.03.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1473

Reguleringsbestemmelser for
Tangen – delfelt B2-4 og B2-5. Detaljregulering
Dato: 03.04.18

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

1.1 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)
Innenfor feltene B1-B4 skal det oppføres leiligheter i blokk med tilhørende fellesarealer.
Innenfor planområdet tillates mellom 240 og 260 boenheter.
Det skal oppføres ulike typer leiligheter i delvis terrassert bebyggelse. Variasjon i størrelse og form skal tilstrebes med tanke på barnefamilier.

1.1.2. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)
For hver boenhet skal det avsettes 25 m² uteoppholdsareal, og gatetun (kun deler uten parkering), balkong, terrasser og fellesareal på terreng kan medregnes i arealet.

Hver boenhet skal enten ha tilgang til solrikt og lunt fellesareal på terreng, eller minst 5 timer sol mellom klokka 09 og 19 ved vår- og høstjevndøgn, på egen balkong, eller minst 2 m² store felt som kan åpnes i fasade til boenheten.

Feltene f_U1 – f_U4 er felles uteoppholdsareal for boligene innenfor felt B1-B2.
Feltene f_U5 – f_U7 er felles uteoppholdsareal for boligene innenfor felt B3-B4.
Det skal etableres et sentralt fellesområde med veksthus, frukttrær, bærbusker mm.

1.1.3. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)
Formålsgrense gjelder som byggegrense. Utkraging/ balkonger kan bygges inntil 1,2 meter utenfor veggliv fra 4,7 m over gate og 3 m over fortau eller gangvei utenfor planens avgrensning. Utkragning tillates i begrenset omfang inntil 1,5 m utenfor veggliv innenfor planens avgrensning.

1.1.4. Utnyttelse (pbl §12-7)
Bebygd areal (BYA): maks. 5.435 m² BYA

1.1.5. Høyder (pbl §12-7)
Byggenes maksimale byggehøyder fremkommer av plankartet.
Tillatt gesimshøyde for delfeltene B1 og B4 er fra c+16 til c+25,2 (4 til 7 etasjer)
Tillatt gesimshøyde for delfeltene B2 og B3 er fra c+16 til c+ 22 (4 til 6 etasjer).
BG#1-4 er portaler med min. 5 m fri høyde.
Boligareal skal ha gulv som ikke er lavere enn c+3,0.

1.1.6. Terrengtilpasninger (pbl §12-7)
Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabobebyggelse og tilstøtende vei.

1.1.7. Forstøtningsmur (pbl §12-7)
Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 0,6 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,6 m.

1.1.8. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)
Boligenes hovedatkomst skal være fra fasade mot nærmeste gate/ gatetun, delvis gjennom private forhager. Private forhager/ markterrasser skal være avgrenset mot fellesareal med hekk, gjerde e.l.
All ny bebyggelse skal ha flate tak og et modernistisk uttrykk. Fasader skal utføres med ulike typer tegl, puss og tre for variasjon og nedskalering av bebyggelsen. Fasadenes valører skal formidle overgangen mellom nabobebyggelsen i feltene B2-3 og B2-6.
Ved fallende terreng skal fasademateriale føres helt ned til terreng.
Det skal være en variasjon i romlige sammenhenger, materialitet, detaljering og lys innenfor et samlende tema.

1.1.9. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)
Minimum 50 % av takarealet på felt B1-B4 skal ha sedumtak/vegetasjon som ivaretar fordrøyning av regnvann.
Bygningene på hvert boligfelt (B1 – B4) skal hver ha min.150 m² vegetasjonskledde fasader.
Det etableres fordrøyningsløsninger for overvann/ vannspeil som kan ivaretas i feltene f_KG1 – f_KG3.
Min. 50 % av tomtas ubebygde del skal ha permeable flater over underliggende p-kjeller.
Endelig omfang og utforming fremkommer av utomhusplan og godkjennes i forbindelse med rammesøknad.

1.1.10. Tekniske installasjoner (pbl §12-7)
Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.
Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2 m over tillatt maksimal gesimshøyde. Takoppbygg skal totalt ikke overstige 250 m2. Takoppbygg skal være inntrukket innenfor en vinkel av 45 grader.
Tekniske installasjoner skal innebygges.

1.1.11. Støy (pbl §12-7 nr 4)
Der støynivået utenfor boligfasade har en døgnekvivalent på mer enn 55 dBA skal gjeldende retningslinjer følges.

1.1.12. Krav til avfallshåndtering
Avfallshåndering skal løses ihht. til en hver tids gjeldende avfallsteknisk norm.
Det skal etableres nedgravd løsning innenfor feltene f_U1/ f_U2 i overgangen til o_SF1, og i f_U6 i overgangen til o_SF2. Avfallsstasjonene skal skjermes med vegetasjon på tre sider.

1.1.13. Parkering (pbl §12-7 nr 7)
Det avsettes min. ½ og maks. 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Minimum 9 av p-plassene skal være hc-plasser med bredde minst lik 4,5 meter.

All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng. Eksisterende gjesteparkering i tilknytning til gatetunet Verven, felt o_SF1, erstattes av tilsvarende antall gjesteplasser i felles garasjeanlegg.

P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler.

1.1.14. Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)
Det avsettes areal under tak til sykkelstativ for minimum 2 sykler pr. boenhet.

1.1.15. Avkjørsel (pbl §12-7)
Det tillates 1 felles avkjørsel for byggeområdet med maksimal bredde = 5,0 meter.

Avkjørsel er vist med pil på plankartet.

Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense mot gate. Sikt skal måles 2,5 meter langs eiendomsgrense og 2,5 meter langs kjørebanekant avkjørsel.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

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

Felt o_G3 er offentlig gangvei. Endelig utforming inkl. grøntaral godkjennes i forbindelse med rammesøknad.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til en hver tid gjeldende kommunale normaler.

2.1 Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).

Felt o_Kv er offentlig kjørevei
Feltene o_SF1 - o_SF5 er offentlige fortau.
Feltene o_G1 - o_G3 er offentlige gangveier

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

3.1 Kombinerte grønnstrukturformål

Innenfor feltene f_KG1,f_KG2, f_KG3 og f_KG4 tillates det etablert vannspeil for overvannshåndtering og gangadkomster med min. bredde 2 m til boligene i felt B1 og B2.
Feltene f_KG1- f_KG4 er felles for B1-B4.
Allmennheten skal sikres ferdsels- og oppholdsrett innenfor f_KG1- f_KG4 samt f_U4 og f_U5.

3.2 Lekeplass

o_L1- o_L2 og f_KG4 skal opparbeides som lekeplass og oppholdsareal.
o_L1 og o_L2 skal være offentlige, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

4. Utomhusplan (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur, samferdsel, uteoppholdsareal og lekeplasser. De delene av planen som er regulert til grønnstruktur og samferdsel, og overganger til tilstøtende arealer skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til en hver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal bl.a. vise:
- Veksthus
- Vegetasjon/enkelttrær, terreng og bassenger for vannspeil
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.

- Fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.
- Sykkelparkering.
- Utforming og møblering av møteplasser.
- Belysning
- Oppbygging av vekstjord/ drenering som sikrer etablering av vegetasjon på betongdekker.

Designprogram for Tangen skal legges til grunn for detaljutforming av og materialbruk på offentlige arealer.

5. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

5.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

a) godkjent utomhusplan utomhusplan for permanent løsning for utearealer jf. punkt 4 og for alternativ bruk, jf. punkt 5.1.g
b) godkjente tekniske planer.
c) plan for håndtering av overvann.
d) tinglyste rettigheter som sikrer allmennhetens ferdsel og opphold på f_KG1-f_KG4 samt f_U4 og f_U5.
e) utvidelse av kvartalslek på Tangen park være ferdig opparbeidet etter avtale med parkvesenet med følgende elementer:
    - flere trampoliner
    - skulpturelle lekeelementer
    - beplantning trær/ busker for å gi bedre le og opplevelse
    - utvidelse av handicap-fiskeplassene
    - flere elementer på trimområdet
    - ny grillplass ved badeplassen
    - mål til ballplassen
f) en redegjørelse for bruk av miljøvennlige løsninger i material- og energibruk.
g) beskrivelse av bebyggelsens og anleggets materialbruk, herunder også utomhusanlegg. Dersom vannanlegget er tomt mer enn 6 mnd. skal området planlegges for alternativ bruk.
h) godkjent tiltaksplan jf. forurensningsforskriften kap 2, for håndtering av forurensede masser, samt faglige utredninger som dokumenterer grunnens kvalitet og stabilitet.

5.2 ør det gis brukstillatelse til bebyggelse i feltene B1- B2 skal

a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være godkjent og ferdig opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.
b) områdene o_SF1, o_G1, o_G3 og f_KG1-f_KG2 og f_KG4 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
c) lekeplass o_L1 inkl. f_KG4 være ferdig opparbeidet
d) nødvendig ombygging av gatetun Verven og tilpasninger av fotgjengerkryssinger/ ledefelt mot Otra og Bystranda være gjennomført.

5.3 ør det gis brukstillatelse til bebyggelse i feltene B3- B4 skal

a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være godkjent og ferdig opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.
b) områdene o_G2, o_G3 og f_KG1-f_KG3 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
c) lekeplass o_L2 være ferdig opparbeidet.
d) offentlig kjørevei, o_KV og tilstøtende fortau, o_SF2 – o_SF5 være ferdig opparbeidet.

Revidert ihht. Bystyrets vedtak 23.05.2018.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 23.05.2018 som sak nr. 69.

Plan- og bygningssjefen.



TEGNFORKLARING

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- B1-4 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)
- BG#1-4 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, Portal i 2 etg. (1113)
- U1-7 Uteoppholdsareal (1600)
- L1-2 Lekeplass (1610)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kv Kjørevei (2011)
- SF1-5 Fortau (2012)
- G1-3 Gangvei (2016)

3. GRØNNSTRUKTUR

- KG1-4 Kombinerte grønnstrukturformål (3800)

STREKSYMBOLER MV.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Avkjørsel

Kartopplysninger:

Kilde for basiskart: Kristiansand kommune
Kartgrunnlag: FKB-B
Koordinatsystem EUREF89 - UTM Sone 32
Dato for basiskart: 22.08.2017
Ekvidistanse: 1 m
Høydegrunnlag: NN2000

Målestokk: 1:500

DETALJREGULERING FOR
Tangen Delfelt B2-4 og B2-5 - Over terreng
MED TILHØRENDE BESTEMMELSER
KRISTIANSAND KOMMUNE

REV.:	DATO:	TEKST:	SIGN.
	18.03.2018	Endret etter offentlig ettersyn	

SAKSBEHANDLING I FLG. PBL	DATO:	SIGN.
Oppstartsmøte	26.06.2017	EAB
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	03.07.2017	KNB
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	02.02-06.03.2018	EAB
1. gangs behandling i plannutvalget		
2. gangs behandling i plannutvalget		
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:		
Godkjent i bystyret:	23.05.2018	

PLANEN ER UTARBEIDET AV:

ARKITEKTKONTORET BRODTKORB
ARKITEKTUR • PLANLEGGING • INTERIØR
GRIMSMOENVEIEN 10 • 4630 KRISTIANSAND

MER arkitektur as

Målestokk:	Tegn.nr.:	Prosj.nr.:	Tegnet av:
	A01	1473	T. Omestad

Rev. saksbeh.: Rev.: Dato: 19.01.2018

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
