PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

# BISPEGRA 20

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Bispegra 20

Nabolaget Tobienborg/Oddemarka - vurdert av 78 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Familier med barn
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Kristiansand Internasjonale skole ...<br>191 elever, 11 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Steinerskolen i Kristiansand (1-10...<br>99 elever, 9 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Lovisenlund skole (1-7 kl.)<br>429 elever, 21 klasser | 14 min<br>1 km |
| Wilds Minne skole (1-7 kl.)<br>373 elever, 28 klasser | 15 min<br>1.1 km |
| Oddemarka skole (8-10 kl.)<br>454 elever, 32 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Kristiansand katedralskole/Gimle | 13 min |
| Akademiet vgs Kristiansand<br>180 elever | 27 min<br>1.9 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Østre ringvei nord<br>Linje 15 | 2 min<br>0.2 km |
| Kristiansand stasjon<br>Linje F5 | 6 min<br>3.7 km |
| Kristiansand Kjevik | 15 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Bispegra barnehage (1-5 år)<br>58 barn | 1 min<br>0.1 km |
| Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)<br>32 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Bjørndalen barnehage (1-5 år)<br>71 barn | 15 min<br>1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Mega Lund | 10 min |
| Kiwi Lund | 10 min |

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 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Slotts Quartalet | 3 min |
| Apotek 1 Lund | 10 min |
| Lillemarkens Vinmonopol | 5 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Kongsgårdjordene kunstgressbane - ... | 0.3 km |
| Donn-husets balløkke | 6 min |
| Fresh Fitness Lund | 14 min |
| CrossFit Kristiansand | 16 min |

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

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100

**Gateparkering**
Lett 84/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Sykkel
- Egen bil
- Buss




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 2025

# Bispegra 20

Nabolaget Tobienborg/Oddemarka - vurdert av 78 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Familier med barn
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Kristiansand Internasjonale skole (...<br>191 elever, 11 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Steinerskolen i Kristiansand (1-10 ...<br>99 elever, 9 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Lovisenlund skole (1-7 kl.)<br>429 elever, 21 klasser | 14 min<br>1 km |
| Wilds Minne skole (1-7 kl.)<br>373 elever, 28 klasser | 15 min<br>1.1 km |
| Oddemarka skole (8-10 kl.)<br>454 elever, 32 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Kristiansand katedralskole/Gimle | 13 min |
| Akademiet vgs Kristiansand<br>180 elever | 27 min<br>1.9 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Recharge Kiwi Lund | 10 min |
| Kristiansand Katedralskole Gimle -... | 13 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Østre ringvei nord<br>Linje 15 | 2 min<br>0.2 km |
| Kristiansand stasjon<br>Linje F5 | 6 min<br>3.7 km |
| Kristiansand Kjevik | 15 min |

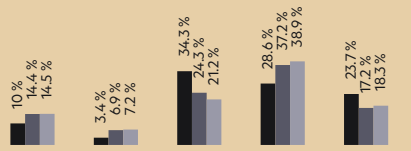
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Bispegra barnehage (1-5 år)<br>58 barn | 1 min<br>0.1 km |
| Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)<br>32 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Bjørndalen barnehage (1-5 år)<br>71 barn | 15 min<br>1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Mega Lund | 10 min |
| Kiwi Lund | 10 min |

## ALDERSFORDELING




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

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 82/100

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 81/100

**Naboskapet**
Høflige 62/100

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 2025

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Sykkel
- Egen bil
- Buss

## SPORT

| | |
|---|---|
| Kongsgårdjordene kunstgressbane - 1... | 0.3 km |
| Donn-husets balløkke | 6 min |
| Fresh Fitness Lund | 14 min |
| CrossFit Kristiansand | 16 min |

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

—

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100

—

**Gateparkering**
Lett 84/100




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 2025

# Bispegra 20

Nabolaget Tobienborg/Oddemarka - vurdert av 78 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Familier med barn
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Kristiansand Internasjonale skole ...<br>191 elever, 11 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Steinerskolen i Kristiansand (1-10...<br>99 elever, 9 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Lovisenlund skole (1-7 kl.)<br>429 elever, 21 klasser | 14 min<br>1 km |
| Wilds Minne skole (1-7 kl.)<br>373 elever, 28 klasser | 15 min<br>1.1 km |
| Oddemarka skole (8-10 kl.)<br>454 elever, 32 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Kristiansand katedralskole/Gimle | 13 min |
| Akademiet vgs Kristiansand<br>180 elever | 27 min<br>1.9 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Østre ringvei nord<br>Linje 15 | 2 min<br>0.2 km |
| Kristiansand stasjon<br>Linje F5 | 6 min<br>3.7 km |
| Kristiansand Kjevik | 15 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Bispegra barnehage (1-5 år)<br>58 barn | 1 min<br>0.1 km |
| Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)<br>32 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Bjørndalen barnehage (1-5 år)<br>71 barn | 15 min<br>1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Mega Lund | 10 min |
| Kiwi Lund | 10 min |

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 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Slotts Quartalet | 3 min |
| Apotek 1 Lund | 10 min |
| Lillemarkens Vinmonopol | 5 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Kongsgårdjordene kunstgressbane - | ..0.3 km |
| Donn-husets balløkke | 6 min |
| Fresh Fitness Lund | 14 min |
| CrossFit Kristiansand | 16 min |

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

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100

**Gateparkering**
Lett 84/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Sykkel
- Egen bil
- Buss




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 2025

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KONGSGÅRD PARK

(Sist endret på årsmøtet 28.03.2023)

## Sameiet og eiendommen

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

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

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

## Aktiviteter og støynivå

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

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

## Dugnad

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

## Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system. Avfallsstasjon er plassert nær innkjøring til parkeringskjeller og brukes i samsvar med de av kommunen fastsatte regler.

Merknad:

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

b Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer,

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

## Kjøring på gårdsplassen

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

## Parkering

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

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

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

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

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

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

## Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda, svalgang eller annet fellesareal.

## Bruk av veranda.

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

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

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

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

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

## Fellesareal ved heis og korridorer

Fellesarealer og fellesrom rengjøres etter opplegg fastsatt av styret.

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

## Synlige gjenstander

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

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

## Bruksoverlating

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

## Røyking

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

## Adgang og låsing

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

## Overholdelse av fastsatte husordensregler

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

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

# VEDTEKTER
# for Sameiet Kongsgård Park

## § 1
## Navn, forretningskontor og formål

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

Sameiet består av 3 byggetrinn med til sammen 96 selveierleiligheter, fordelt på 3 bygg som er bygget oppå en stor bod- og garasjekjeller.
Byggetrinn 1 Parkbygget, 19 leilighet
Byggetrinn 2 Portalbygget, 30 leilighet
Byggetrinn 3 Vestbygget, 54 leilighet

Boligseksjonene har et bruksareal på ca. 7941,4 m², i tillegg er det fellesarealer i sameiet, samt næringsarealer for organisering av boder- og parkeringsplasser i kjelleretasjen.

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

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

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

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

## § 2
## Parkering, boder og sykkelparkering.

Alle boligseksjonene har privat uteareal på balkong og/eller markterrasse som en del av seksjonen. I tillegg er det sykkelparkering i kjeller- og 1. etasje.
Det er en sportsbod pr boenhet i kjelleretasjen (ca. 5 m2) pr seksjon, disse er organisert som tilleggsareal til seksjonene. Parkeringsplassene er organisert som tilleggsareal eller som andel av en næringsseksjon. En seksjon kan ha flere bod- og p-plasser.

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

Tildelingen av bod- og parkeringsplass tildes før overtakelsen av utbygger og kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte samtykker i det. Dog kan det finne sted en midlertidig omplassering. Det er dimensjonert for 5 stk HC plass for forflytningshemmende i garasjekjelleren, og dersom følgende vilkår i avsnittet under her er til stede, kan det forekomme en midlertidig omplassering.

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

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

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

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

## § 3
## Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

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

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

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

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

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

Det blir utarbeidet system for ladning av el. biler.

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

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

Alle adkomstveier til leilighetsinngangene brøytes for sameiets regning.

## § 4
## Felleskostnader

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

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

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

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

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

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk. Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

## § 5
## Drifts- og vedlikeholdsansvar

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med 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.

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

## § 6
## Registrering av sameiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.
Ved eierskifte eller skifte av leietaker kan det påløpe et gebyr til sameiet og forretningsfører.

## § 7
## Styret

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

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

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

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

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

## § 8
## Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, avtale deres honorar og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Alle honorarer skal til enhver tid være markedsmessige.

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

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

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

## § 9
## Årsmøtet

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

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

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

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

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

## § 10
## Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

## § 11
## Årsmøtets beslutningsmyndighet

I årsmøtet har sameierne én stemme pr eierseksjon.

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

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

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over 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.

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

## § 12
## Revisjon og regnskap

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

## § 13
## Mislighold

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

## § 14
## Bygningsmessige arbeider

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

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

## § 15
## Habilitetsregler for årsmøtet og styret

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

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

## § 16
## Særskilte bestemmelser

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

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

**Særskilte bestemmelser for seksjon 21**
Leilighetene under i denne tabell er slått sammen til en seksjon. Eier kan søke kommunen om å dele denne seksjonen opp i to seksjoner. Styret er da forpliktet til å medvirke i denne prosess slik at seksjonseier kan reseksjonere og øke sameie med 1 seksjon. Brøken dels iht tabellen under, slik at det ikke blir noen endringer for de øvrige seksjonseierne. Denne avtalen kan ikke slettes uten at den berørte seksjonseier samtykker.

| Leilighets nr. | Seksjons nr | Adresse | Formål | Bolig Nr. | BRA m² | Sameiebrøk |
|---|---|---|---|---|---|---|
| B6 – 1. etg. | 21 | (Bispegra 22) | Bolig | H0101 | 49,9 | 144 |
| B4 – 1. etg. | | Bispegra 20 | Bolig | H0101 | 94,4 | |

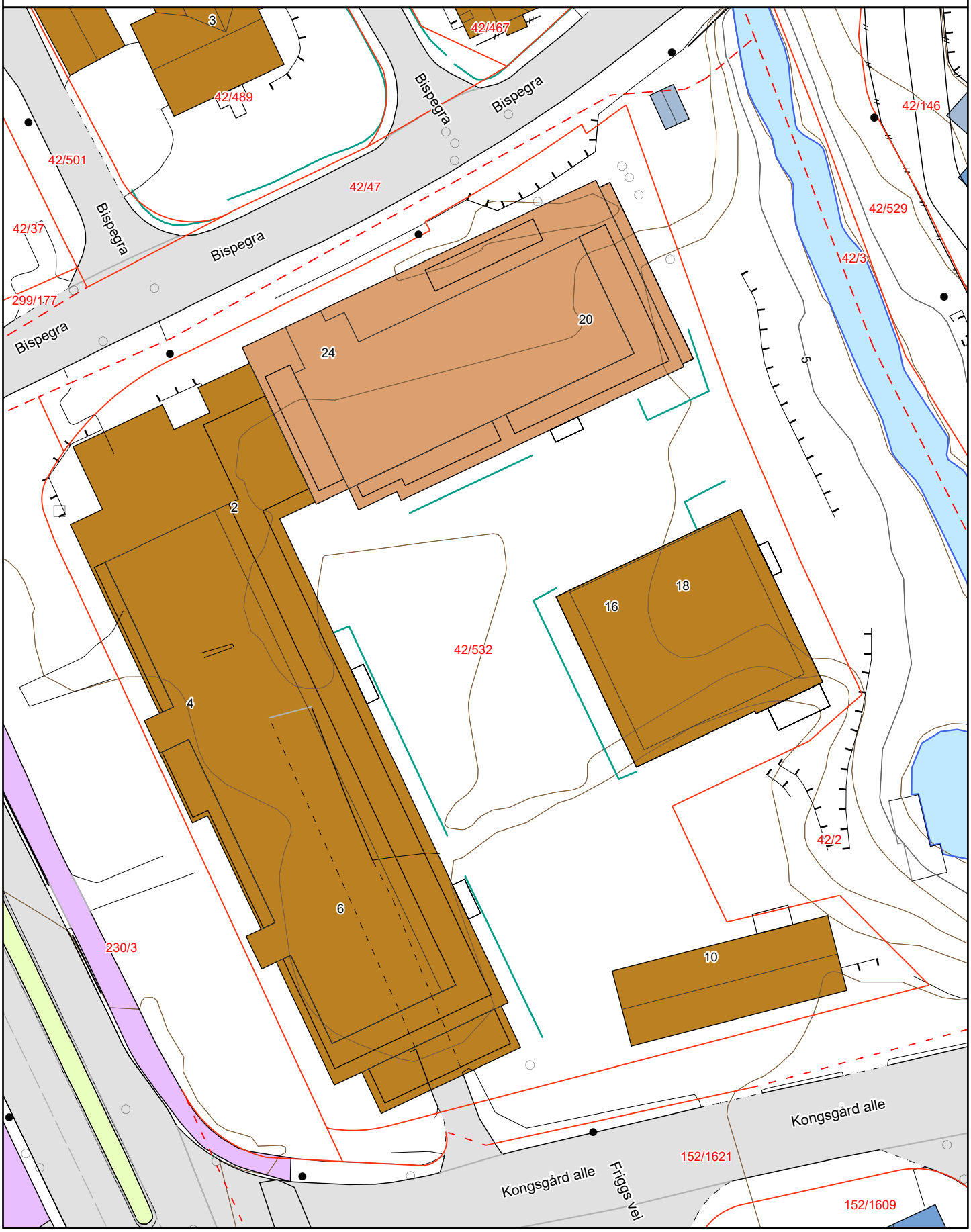
## § 17
## Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018, med senere vedtatte forskrifter.
Revidert i årsmøte 25.04.2024.

# Oversiktskart

Adresse: **Bispegra 10, 4632 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/42/532/0/29**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 5055 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 17.02.2025



# Matrikkelkart

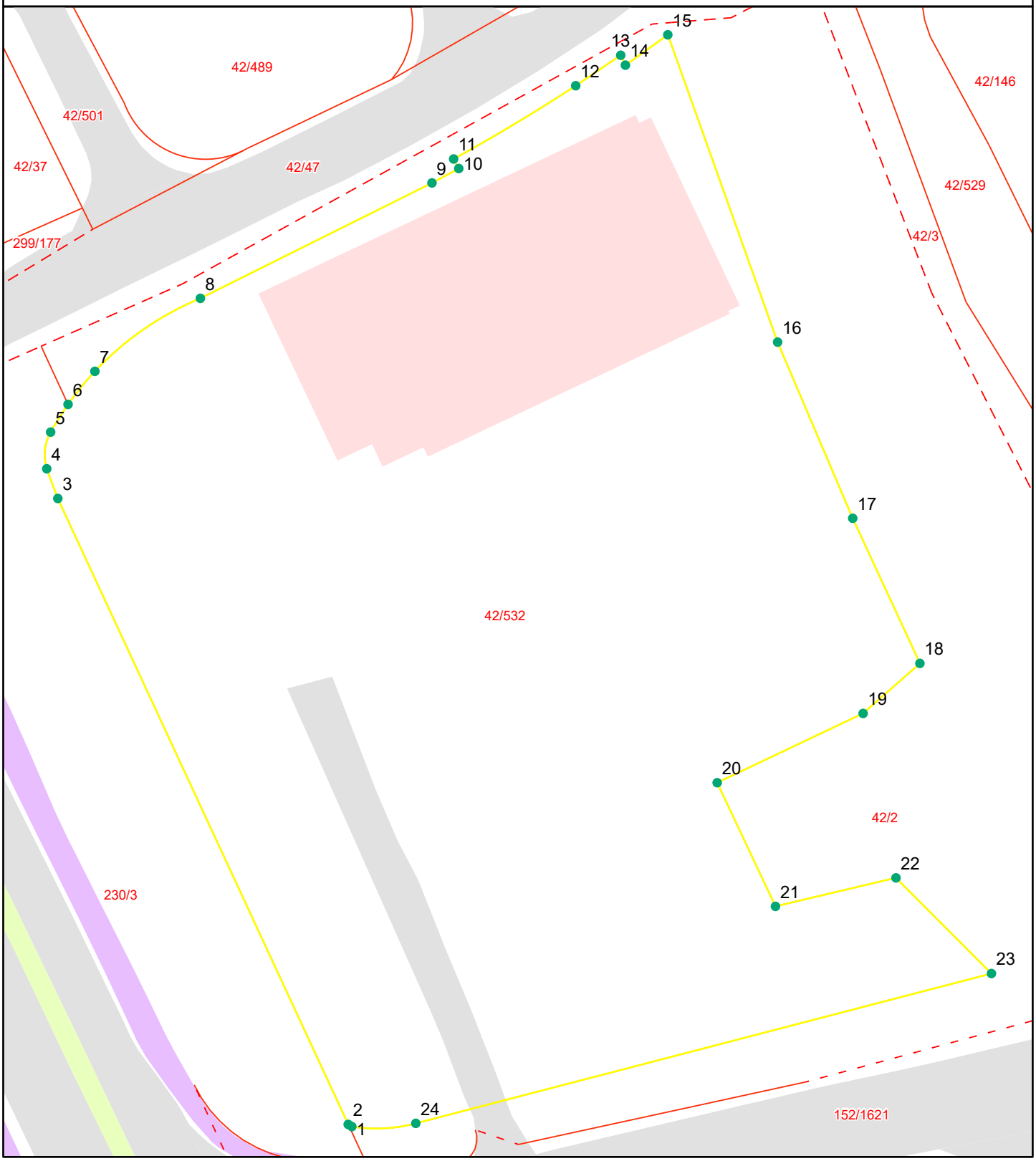
Adresse: **Bispegra 10, 4632 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/42/532/0/29**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 5055 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 17.02.2025

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: 5055 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6467512.78 | 89789.61 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 0.4 | 0.501 |
| 2 | 6467512.98 | 89789.28 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 63.6 | 0 |
| 3 | 6467570.65 | 89762.48 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 2.92 | 0 |
| 4 | 6467573.39 | 89761.46 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 3.49 | 4.259 |
| 5 | 6467576.77 | 89761.82 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 3.02 | 29.05 |
| 6 | 6467579.32 | 89763.43 | Ikke spesifisert | Umerket | Beregnet | 10 | 3.93 | 29.036 |
| 7 | 6467582.37 | 89765.9 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 11.92 | 28.059 |
| 8 | 6467589.1 | 89775.64 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 23.87 | 0 |
| 9 | 6467599.73 | 89797.01 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 2.81 | 0 |
| 10 | 6467601.06 | 89799.48 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 1 | 0 |
| 11 | 6467601.94 | 89799.01 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 13.14 | 170.078 |
| 12 | 6467608.69 | 89810.27 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 5.01 | 0 |
| 13 | 6467611.49 | 89814.43 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 1.01 | 0 |
| 14 | 6467610.58 | 89814.86 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 4.81 | 0 |
| 15 | 6467613.38 | 89818.77 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 30.08 | 0 |
| 16 | 6467585.06 | 89828.91 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 17.65 | 0 |
| 17 | 6467568.83 | 89835.84 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 14.74 | 0 |
| 18 | 6467555.46 | 89842.04 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 6.98 | 0 |
| 19 | 6467550.85 | 89836.8 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 14.9 | 0 |
| 20 | 6467544.46 | 89823.33 | Ikke spesifisert | Umerket | Beregnet | 10 | 12.6 | 0 |
| 21 | 6467533.07 | 89828.71 | Ikke spesifisert | Umerket | Beregnet | 10 | 11.43 | 0 |
| 22 | 6467535.7 | 89839.83 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 12.46 | 0 |
| 23 | 6467526.88 | 89848.64 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 54.89 | 0 |
| 24 | 6467513.08 | 89795.52 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 5.95 | 14.02 |

Sjekk gyldighet på rapport

Knudsen Takst

# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

## Leilighet

Adresse

## Bispegra 20

## 4632 KRISTIANSAND S

## 4204/42/29/532/0/0

Rapportdato

03.03.2025

| | |
|---|---|
| TG 0 | 0 |
| TG 1 | 11 |
| TG 2 | 0 |
| TG 3 | 0 |
| TG IU | 2 |

BISPEGRA 20 - 4204/42/29/532/0/0

**Befaring utført den 21.02.2025 av:**



Daniel Knudsen
Knudsen Takst

*Sertifisert takstmann*

Malmveien 5b
4629 Kristiansand

+4745789199
knudsentakst@outlook.com

Knudsen Takst

# Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.**

# Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

# Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

BISPEGRA 20 - 4204/42/29/532/0/0

# Tilstandsgradene

## TG 0

### Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

## TG 1

### Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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

### Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

## TG 3

### Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

## TG IU

### Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

BISPEGRA 20 - 4204/42/29/532/0/0

# Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

# Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

BISPEGRA 20 - 4204/42/29/532/0/0

# Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

# Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

# Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

# Tilleggsundersøkelser

**Piper og ildsteder:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

**Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

BISPEGRA 20 - 4204/42/29/532/0/0

# Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

# Om boligen

**Adresse:** Bispegra 20 , 4632, KRISTIANSAND S

**Matrikkel:** 4204/42/29/532/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2020

**Tomt:** 5 054.90 $m^2$

**Hjemmelshaver(e):** Maren Hinna

**Rekvirent:** Hjemmelshaver

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

## Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

## Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

## Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

BISPEGRA 20 - 4204/42/29/532/0/0

# Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

BISPEGRA 20 - 4204/42/29/532/0/0

| **Leilighet** | | | |
|---|---|---|---|
| **Primærrom**<br>63 $m^2$ | **Sekundærrom**<br>15 $m^2$ | **BRA (P-ROM + S-ROM)**<br>78 $m^2$ | **BTA**<br>0 $m^2$ |
| **Beskrivelse primærrom**<br>Entre, vaskerom, bad, garderobe, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. | | **Beskrivelse sekundærrom**<br>Innglasset balkong og bod i kjeller. | |

**Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012".**

| **Leilighet** | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>63 $m^2$ | **BRA-e**<br>5 $m^2$ | **BRA-b**<br>10 $m^2$ | **Åpent areal (TBA)**<br>0 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i**<br>Entre, vaskerom, bad, garderobe, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. | **Beskrivelse av BRA-e**<br>Kjellerbod. | **Beskrivelse av BRA-b**<br>Innglasset balkong. | **Beskrivelse av åpent areal** |

| **BOLIGENS TOTALE BRA** (BRA-i,BRA-e,BRA-b) |
|---|
| **BRA**<br>78 $m^2$ |

**Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.**

# Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

| | | |
|---|---|---|
| 0 | Bygningsdeler med TG 2 | TG 2 |
| 0 | Bygningsdeler med TG 3 | TG 3 |
| 2 | Bygningsdeler med TG IU | TG IU |

**Bad - Totalvurdering av fuktsøk:** Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

**Vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk:** Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

BISPEGRA 20 - 4204/42/29/532/0/0

## 1 Dokumentasjon

**Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?**
Ja

**Kommentar:**
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid. Som el-billader montert i 2023.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**
Ja

**Kommentar:**
Egenerklæringen er gått igjennom med selger. Ingen nevneverdige punkter bemerket.

**Når ble egenerklæringen signert?**
24.02.2025.

# 2 Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 2020 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**
Ja

**Kommentar:**
Det er fremlagt ferdigattest datert 28.09.2022.

**Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?**
Nei

BISPEGRA 20 - 4204/42/29/532/0/0

# 3 Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

**Generell beskrivelse av vinduer**
Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

**Generell beskrivelse av dører**
Trekarmsdør. 3-lags glass.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**
Nei

**Ble det registrert punkterte glass?**
Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører**

**Kommentar:**
Alle vinduer i boligen er trevinduer med 3-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

BISPEGRA 20 - 4204/42/29/532/0/0

# 4 Balkong / terrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**
Balkong

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**
Nei

**Er det etablert rekkverk?**
Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**
Ja

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**
Ja

**Er det krav til fall/avrenning?**
Nei

**Totalvurdering av balkong / terrasse**

**Kommentar:**
Innglassert balkong med tregulv. Ingen avvik utenom vanlig bruksslitasje.

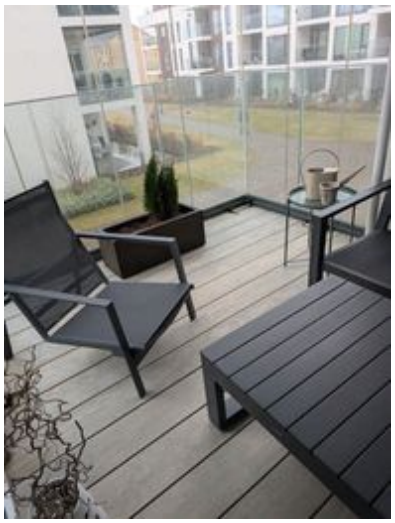
**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

BISPEGRA 20 - 4204/42/29/532/0/0

**Bilde**



BISPEGRA 20 - 4204/42/29/532/0/0

# 5 Bad

**Beskrivelse av våtrommets overflater**
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**
Nei

## Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**
Nei

**Er det fall til sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

**Totalvurdering av overflater**

TG 1

**Kommentar:**
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

**Levetid:**

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

## Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

**Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

BISPEGRA 20 - 4204/42/29/532/0/0

**Bilde**



**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 1

**Kommentar:**
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

**Levetid:**

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

**Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)**
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

**Sanitærutstyr:**
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**

TG 1

**Kommentar:**
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

BISPEGRA 20 - 4204/42/29/532/0/0

**Levetid:**

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**
Nei

**Kommentar:**
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

## Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

**Totalvurdering av fuktsøk**

TG IU

**Kommentar:**
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

BISPEGRA 20 - 4204/42/29/532/0/0

# 6 Vaskerom

**Beskrivelse av våtrommets overflater**
Flis på gulv med sokkelflis. Malte slette vegger og himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**
Nei

## Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**
Nei

**Er det fall til sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

**Totalvurdering av overflater**

TG 1

**Kommentar:**
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

**Levetid:**

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

## Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert plastsluk midt på gulv.

**Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

BISPEGRA 20 - 4204/42/29/532/0/0

**Bilde**



**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 1

**Kommentar:**
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

**Levetid:**

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

**Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)**
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

**Sanitærutstyr:**
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**

TG 1

**Kommentar:**
Ingen skader observeres på innredningen.

**Levetid:**

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

BISPEGRA 20 - 4204/42/29/532/0/0

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**
Nei

**Kommentar:**
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

## Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

**Totalvurdering av fuktsøk**

TG IU

**Kommentar:**
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

BISPEGRA 20 - 4204/42/29/532/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**
Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

**Generell beskrivelse av innredning**
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

**Levetid:**

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

BISPEGRA 20 - 4204/42/29/532/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**
Ja

**Kommentar:**
Grunnet problemer med sand i vanninntaket til Kongsgård Park er det utført årlig service på vannskap og sluker/kraner i alle leiligheter. Dette i regi av sameiet og betales gjennom fellesutgifter.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**
Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**
Vannbåren varme

**Ventilasjon:**
Balansert ventilasjon

**Plassering av luftaggregat:**
På vaskerom.

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**
Nei

**Kommentar:**
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**
Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

BISPEGRA 20 - 4204/42/29/532/0/0

**Bilde**



BISPEGRA 20 - 4204/42/29/532/0/0

# 9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**
Jordfeilautomat

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**
Nei

**Foreligger det samsvarserklæring?**
Ja

**Kommentar:**
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**
Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**
Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?**
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

BISPEGRA 20 - 4204/42/29/532/0/0

**Bilde**



## 10 Innvendige overflater TG 1

**Overflater gulv**
Fliser på bad og vaskerom, tregulv på innglasset balkong og parkett resterende rom.

**Overflater vegg / himling**
Fliser på vegg bad, malte slette vegger og himling ellers.

**Totalvurdering av overflater**

**Kommentar:**
Ingen skader utover normal bruksslitasje.

BISPEGRA 20 - 4204/42/29/532/0/0

# 11 Garasjeplass

**Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?**
Ja

**Kommentar:**
Garasjeplassen er målt på stedet og tilfredsstiller dagens krav som er over 2,5m bred og 5m lang.

**Er det etablert lader for el-bil?**
Ja

**Kommentar:**
Lader til el.bil etablert i 2023.

**Bilde**



BISPEGRA 20 - 4204/42/29/532/0/0

# 12 Kjellerbod

**Kjellerbod**
Kjellerboden er arealmålt med laser. Totalt 5m2 BRA

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Kristiansand |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 131250083 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Maren Tveit Hinna |

| Gateadresse |
| --- |
| Bispegra 20 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| KRISTIANSAND S | 4632 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 5

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: 131250083

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Grunnet problemer med sand i vanninntaket til Kongsgård Park er det utført årlig service på vannskap og sluker/kraner i alle leiligheter. Dette i regi av sameiet og betales gjennom fellesutgifter.

Arbeid utført av: Aamodt VVS

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

Beskrivelse: Lekkasje i parkeringskjeller da det nye vestbygget ble bygget. Arbeid er utbedret høst -24 som reklamasjon i regi av sameiet. Ikke vært vann/fukt i bod tilhørende leiligheten

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

Beskrivelse: Zaptec lader installert av Avitell i 23 på tilhørende parkeringsplass

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Terrassebord er slipt og lakkert på nytt da det var rustpartikler etter sveising da bygget var under oppføring

Arbeid utført av: Roger Aamodt bygg/eiendom

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250083

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250083

## 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 forsikringskostnader 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: 131250083

# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
| --- | --- | --- | --- |
| Maren Tveit Hinna | 461783b2232bbf153b8a9e9e1e49130856d83560 | 24.02.2025 19:02:23 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 131250083

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

# 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Bispegra 20, 4632 Kristiansand S
Gnr. 42, Bnr. 532, Snr. 29, Kristiansand kommune.

**Oppdragsnummer:**
131250083


**Meglerforetak:** Privatmegleren Sædberg & Lian

**Saksbehandler:** Silje Skivik

**Telefon / Mobil:** 90 23 11 11 / 982 86 002

**E-post:** silje.skivik@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---