PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

NYGATA 6

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Borettslagets husordensregler og vedtekter

Eiendomskart

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Nygata 6 , 4612 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 321

Andelsnummer 56

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 21.05.2025 **Rapportdato:** 26.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20127-1835 **Referansenummer:** QM1699

Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad **Takstingeniør:** Torleif Fjellestad **Vår ref:** Julie Olsen Nodland

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.
Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.
Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.
Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging
Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad
Uavhengig Takstingeniør
torl-fj@online.no
900 65 203

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad
Rådhusgt 21B
4614 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Alle åpne vinduer er av type tre- veis. Noen vinduer er delt i en fast og en åpnedel.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på vinduer.
Slett hoveddør (B-30) og en foldedør til terrasse med glass i hele rammen.
Noe rust på hengsler utvendig på foldedør. Ellers må normalt vedlikehold beregnes på disse dører.
Terrasse på to sider av leiligheten ut i fra stue. Betongelementer med overliggende treheller og rekkverk av glass.
Normalt vedlikehold må beregnes på terrasse med tilhørende deler.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett.
Himling/vegger: Malte slette overflater.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av betongelementer med overliggende flytende parkettgulv. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger mellom etasjer. (boenheter)
Innerdører av type formpresset slett hvit.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Overflater i fra byggeåret.
Veggene har fliser og en malt slett himling med spotter.
Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk i himling for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt fra soverommet, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Parkett, fliser over kjøkkenbenken, malt slett himling og vegger. (Se også punkt overflater)
Innredning med slette fronter.
Det er kjøkkenventilator over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på bad/vaskerom.
Det er mest sannsynlig avløpsrør av støpejern som er mest vanlig i denne type bygning. (Ikke synlig for vurdering)
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varme i gulvet på bad og to radiatorer i stue/kjøkken.
Sikringsskapet er plassert i gangen og har merkede kurser. Anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

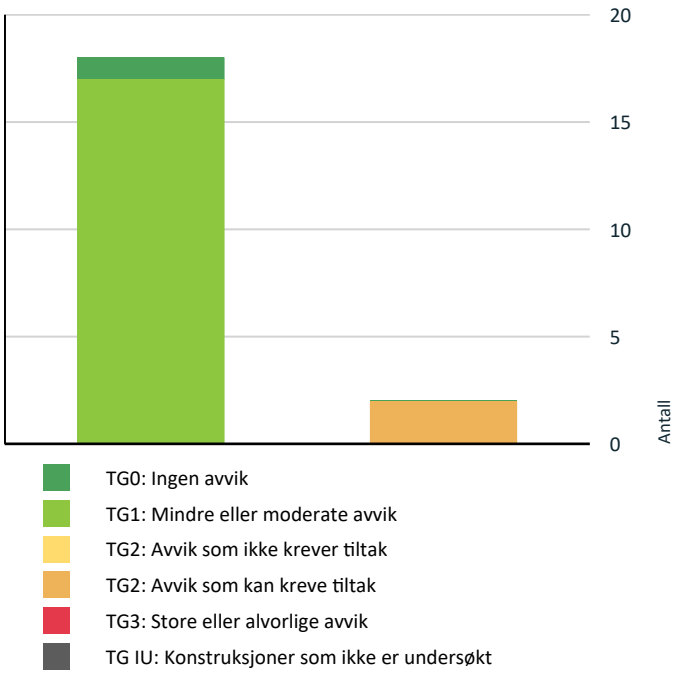
Boligbygg med flere boenheter

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

Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad
Rådhusgt 21B
4614 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2008

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør under beskrivelse av konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Alle åpne vinduer er av type tre- veis. Noen vinduer er delt i en fast og en åpnedel.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på vinduer.

TG 1 Dører

Slett hoveddør (B-30) og en foldedør til terrasse med glass i hele rammen.
Noe rust på hengsler utvendig på foldedør. Ellers må normalt vedlikehold beregnes på disse dører.



Noe rust på hengsler til foldedør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på to sider av leiligheten ut i fra stue. Betongelementer med overliggende treheller og rekkverk av glass.
Normalt vedlikehold må beregnes på terrasse med tilhørende deler.

Tilstandsrapport



Deler av terrassen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett.
Himling/vegger: Malte slette overflater.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

En eldre fuktskade på parkettgulvet foran oppvaskmaskin. Ingen indikasjoner på at det nå skal være fukt i dette område.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gulvet fungerer greit med dette avviket.



Eldre fuktmerker på parkett foran oppvaskmaskin.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongelementer med overliggende flytende parkettgulv. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger mellom etasjer. (boenheter)

TG 1 Innvendige dører

Innerdører av type formpresset slett hvit.

VÅTROM

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og en malt slett himling med spotter.

Tilstandsrapport

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk under dusjkabinett.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Innredning

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i himling for ventilasjon av rommet.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverommet, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking i fra soverommet

KJØKKEN

ANDRE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Parkett, fliser over kjøkkenbenken, malt slett himling og vegger. (Se også punkt overflater)
Innredning med slette fronter.



Deler av innredningen.

ANDRE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator over koketopp.



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på bad/vaskerom.



Fordelerskapet for rør i rør syste og vannbåren varme.

TG 1 Avløpsrør

Det er mest sannsynlig avløpsrør av støpejern som er mest vanlig i denne type bygning. (Ikke synlig for vurdering)

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme

Varme i gulvet på bad og to radiatorer i stue/kjøkken.



Ene radiatoren.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskapet er plassert i gangen og har merkede kurser. Anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

inntakssikring og videre.
Byggeåret 2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ingen ting gjort i mitt eierskap.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Sikringsskapet er plassert i gangen.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

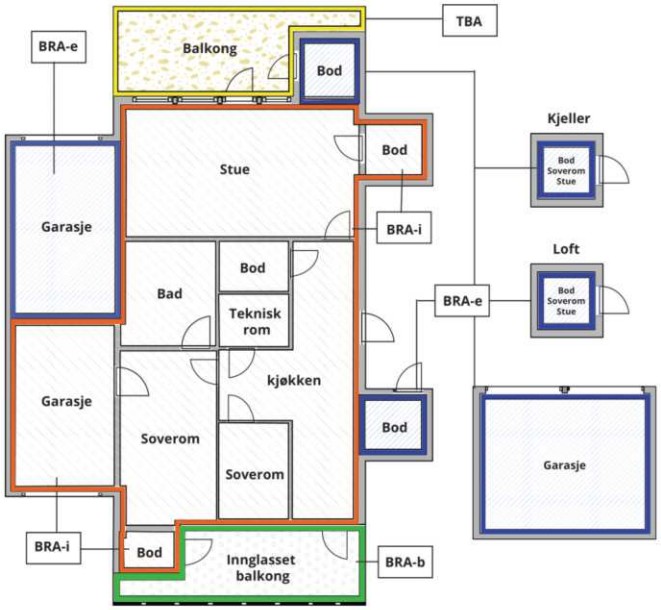
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Andre	43			43	7
Kjeller		5		5	
SUM	**43**	**5**			**7**
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Andre	Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	43	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Julie Olsen Nodland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	321		0	2756.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nygata 6

Hjemmelshaver
Nybyen Kvartal C Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NYBYEN KVARTAL C BORETTSLAG	989381407			Nodland Julie Olsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
56

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
176 192 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	19.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	10.03.2006	Plantegning.	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	23.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Ved utarbeidelse av tilstandsrapport for leiligheter i en større bygning i et borettslag er ikke utvendige deler med felles ansvar tatt med i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250276

Selger 1 navn
Julie Olsen Nodland

Gateadresse
Nygata 6

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4612

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 05

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: 131250276

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250276

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

Beskrivelse

Det er et ønske fra kommunen om å utbedre og fornye skateparken bak blokka og gjøre det hyggeligere for nabolaget å benytte parken. Det foreligger ikke noe formell kontrakt om at dette skal bli utført per dags dato.

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

Beskrivelse

Naboblokken (Stener Heyerdals gate), som er en del av Nybyen kvartal C har behov for vedlikehold på blant annet fasade. Dette arbeidet er satt i gang og vil medføre at de den totale fellesgjelden for hele Nybyen kvartal C kan øke med inntil 2 millioner. Fellesgjelden vil bli fordelt forholdsmessig basert på leilighetens størrelse mellom alle andelseierne. Det har også vært utført noe vedlikeholdsarbeid utendørs på kloakksystemet, som ser ut til å være ferdig nå.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

I kjelleren i blokka står det en felle med noen døde insekter som kan være skjegg- eller sølvkre. De er veldig inntørka og har vært der siden jeg flyttet inn. Har aldri observert levende skjeggkre i fellesarealer eller leiligheten.

Document reference: 131250276

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250276

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Nodland	428d0c4dc8a00c5eb224a139a191b1567e13db05	24.05.2025 08:13:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250276

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

BOREGLER
NYBYEN KVARTAL C BORETTSLAG

1 FORMÅL OG OMFANG

Boreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Boreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2 AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i leilighetene og på balkongene fra kl. 23.00 til kl. 07.00, fredag og lørdag fra kl. 24.00. Unngå støy i atriet.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3 BRUK AV BOLIGEN OG EVENTUELLE TILKNYTTEDE AREALER

Beboerne skal sørge for:

- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Å melde fra til styret straks dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- Å fjerne snø og is fra balkongen.

Det er ikke tillatt bruk av kullgrill på terrasse eller borettslagets område.

Det er tillatt med balkongflagg.

Det er tillatt med markiser etter disse retningslinjene: Duk 5173/95. Grå koks med rett skjørt. Markisen må ikke gå utover balkong. Melding skal sendes styret og markise kan ikke settes opp før godkjenning er gitt.

4 UTLEIE AV BOLIGEN

Se punkt 4-2 i vedtektene. Styret skal ha skriftlig søknad og godkjenne utleie av boligen. Søknadsskjema finnes på Min side hos Søbo. Gå på Min bolig og Utleie.

5 FELLESAREALER

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Flasker, sigaretter og annet søppel kastes ikke på borettslagets område. Lufting og risting av sengetøy mv over rekkverk og fra vindu mot gate og gårdsplass er ikke tillatt. Det må ikke legges ut mat til fugler og dyr da dette kan føre til tilgrising og tiltrekking av rotter og mus.

Det er ikke tillatt med røyking i svalganger og innendørs på borettslagets fellesarealer. Inngangspartiet fra atriet til Stener Heyerdahls gate 7 er også røykfritt område.

All søppel skal bringes ferdig sortert til borettslagets eget søppelrom og plasseres i en ledig container. Papp og kartonger må deles opp slik at det fyller minst mulig. Større gjenstander og alle typer farlig avfall har den enkelte ansvar for selv å bringe til kommunens søppelmottak.

Det er ikke tillatt å plassere søppel midlertidig utenfor egen inngangsdør.

Fellesganger er ikke oppbevaringsrom.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk.

Vaktmester vasker svalganger mot Stener Heyerdalsgate to ganger årlig (vår og høst). Beboere som har felles svalgang må utover dette samarbeide og samordne et felles ansvar for gjennomføring av renhold.

6 KJØRING OG PARKERING

Det skal ikke forekomme parkering utenom oppmerkede plasser i parkeringskjeller.

Kjøring og parkering av motoriserte kjøretøy i atriet er ikke tillatt, bortsett fra ved inn- og utflytting.

Andelseiere med handikappbevis har fortrinnsrett til plasser beregnet på bevegelseshemmede. Borettslagets styre kan omplassere disse ved behov.

Ledige parkeringsplasser kan bare selges til andelseiere i borettslaget . **Parkeringsplasser kan bare leies ut til beboere i borettslaget eller i Nybyen B.** Styret skal ha skriftlig melding om parkeringsplasser som selges eller leies ut – med navn og adresse på ny eier/leietaker.

7 DYREHOLD

Det er tillatt med dyr i borettslaget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Det er båndtvang på borettslagets eiendom.

8 BRUDD PÅ BOREGLENE

Brudd på boreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Styret må få skriftlig klage dersom boreglene ikke overholdes.

VEDTEKTER

for Nybyen Kvartal C Borettslag, org.nr. 989 381 407, tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag AL vedtatt på ordinær generalforsamling 25.april 2019.

1-1 Formål

Nybyen Kvartal C Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.-.
(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer(enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat,fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommunen og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel,men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller at det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3 - 1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp - eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3 -2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3 - 2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3 - 3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4 - 1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukerne av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Det må søkes skriftlig til styret på forhånd om husdyrhold.

4 - 2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens §3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir sakelig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5 - 1 Andelseiernes vedlikeholdsplikter

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Endringer i boligen som krever autoriserte fagfolk for å få utført arbeidene som for eksempel Rørlegger- og elektrikerarbeider skal utføres i h.h.t. plan- og bygningslovens bestemmelser og Forskrifter.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader påført ved innbrudd og uvær.
(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
Dersom en andelseier har utvist uaktsomhet kan han kreves for egenandel for skader som dekkes av huseierforsikringen. Uaktsomhet kan for eksempel være at vaske- og/eller oppvaskmaskin settes på, og boligen forlates.
(8) Andelseier er selv ansvarlig for å forsikre sitt eget innbo samt glass og sanitærporselen.
(9) Ved salg av bolig skal det overleveres like mange nøkler som er utlevert. Mangler en eller flere nøkler ved salg, belastes selger for ny sylinder med nøkler i salgsoppgjøret.
Brannslange/pulverapparat samt brannvarsler(e) følger boligen. Dersom noe av dette mangler ved ettersyn og/eller salg, belastes eier/selger og det gis en kort frist for gjenanskaffelse av det som måtte mangle.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikter

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen så sant ikke dette skyldes manglende vedlikehold eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholds-plikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Garasjeanlegg – vedlikehold og fellesutgifter

(1) Utgifter vedrørende garasjeanlegget fordeles likt på eierne av garasjeplassene. Til dekning av disse utgifter, vil det bli innkrevd et månedlig akontobeløp.

5-4 Innglassing av balkonger

Hver enkelt andelseier kan innglasse sine balkonger, for egen kostnad. Ny innglassing skal være av samme leverandør og utforming som de første av typen ABA-Tech, eller av tilsvarende type. Andre typer enn den opprinnelige må godkjennes av styret. Også for senere innglassinger vil det være mulig å finansiere dette via lån i borettslagets navn, individuelt for dem det gjelder. Men hvert enkelt låneopptak må vedtas på generalforsamling. Vedlikehold av innglassede balkonger er andelseiers plikt, og for andelseiers kostnad. Ved mislighold av vedlikeholdsplikten, der innglassingen fremstår som farlig eller skjemmende, kan styret pålegge eier nødvendig vedlikehold eller fjerning, alternativt iverksette tiltak på eiers bekostning. Ved permanent solskjerming skal farger harmonere med resten av bygget, eksempel : hvit, sort, grå.

6. Pålegg om salg og fravikelse.

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17.desember 1976 nr.100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av minimum 3 styremedlemmer..

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens

stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak som:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

(1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

(2) Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møte og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I Innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andeleier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

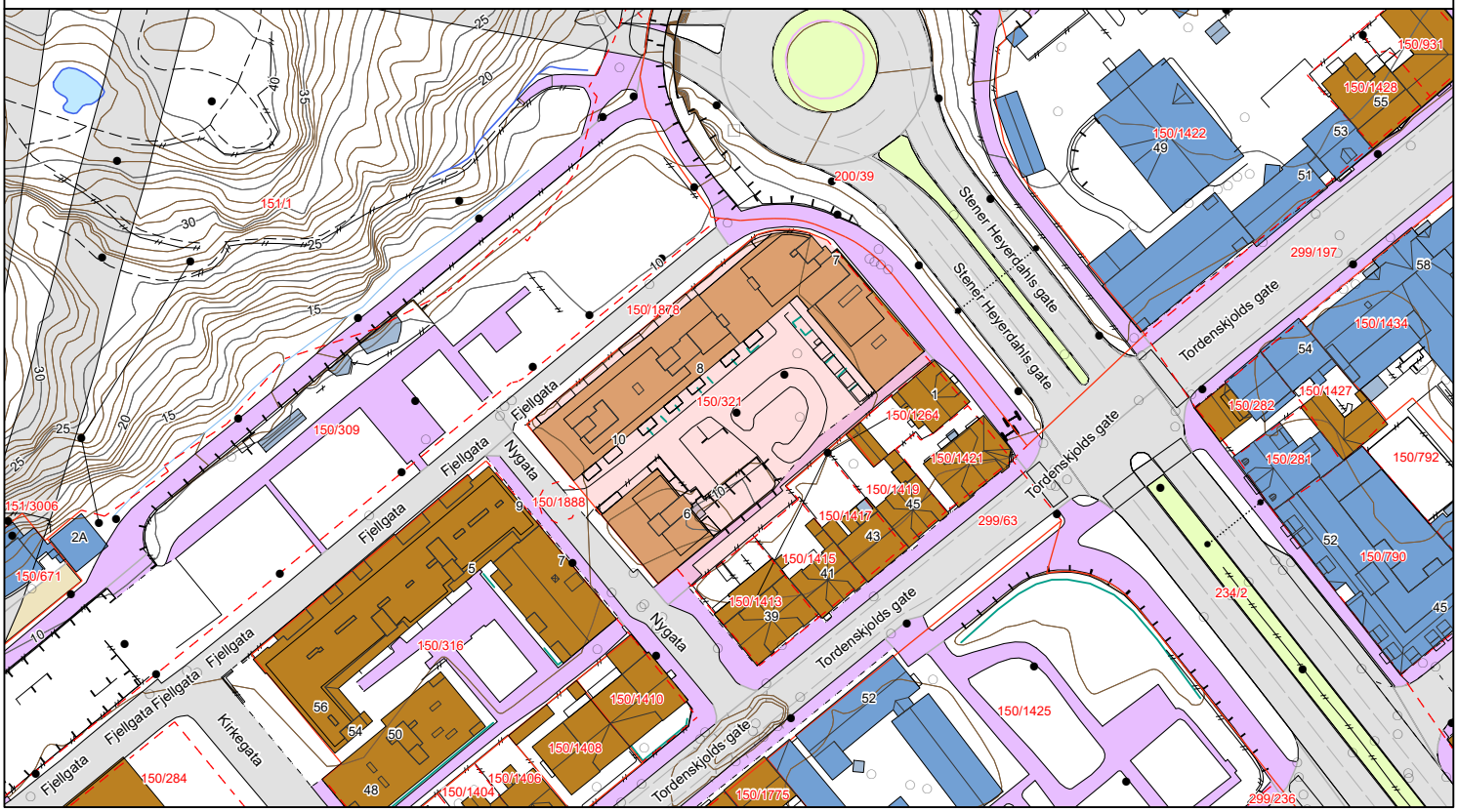
11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Oversiktskart

Adresse: **Nygata 10, 4612 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/321/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2756 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 16.05.2025



Matrikkelkart

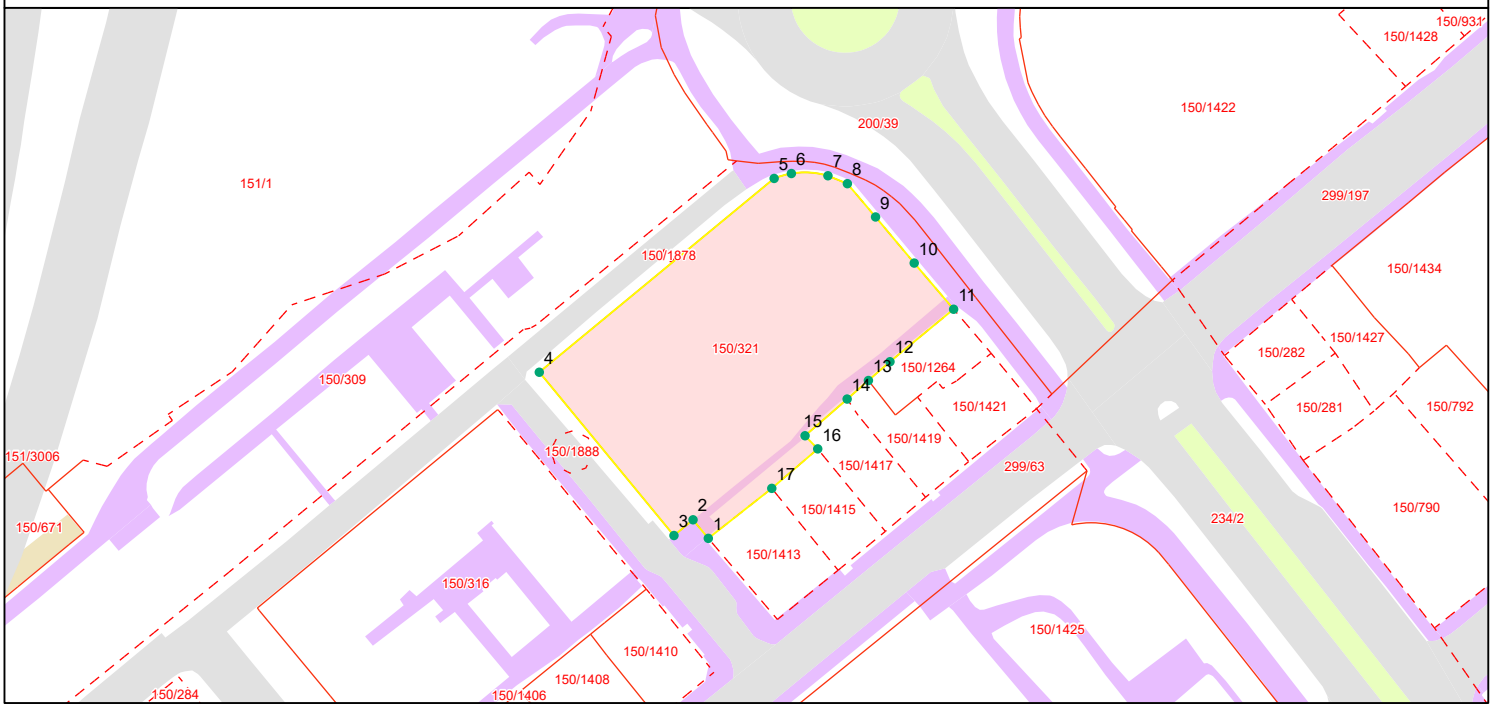
Adresse: **Nygata 10, 4612 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/321/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2756 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 16.05.2025

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: 2756 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6466776.26	87902.13	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	4.49	0
2	6466779.73	87899.28	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.62	0
3	6466776.79	87895.72	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	39.55	0
4	6466807.33	87870.58	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	56.88	0
5	6466843.57	87914.42	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.36	15.034
6	6466844.49	87917.64	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.9	15.034
7	6466844.07	87924.47	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	3.92	0
8	6466842.59	87928.1	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	8.15	0
9	6466836.37	87933.36	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	11.24	0
10	6466827.74	87940.57	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	11.34	0
11	6466819.11	87947.93	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	15.41	0
12	6466809.3	87936.05	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.34	0
13	6466805.78	87932.02	Annen terrengdetalj	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	5.27	0
14	6466802.31	87928.05	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	10.43	0
15	6466795.45	87920.19	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.41	0
16	6466793	87922.56	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	11.32	0
17	6466785.61	87913.98	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	15.1	0

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Nygata 6

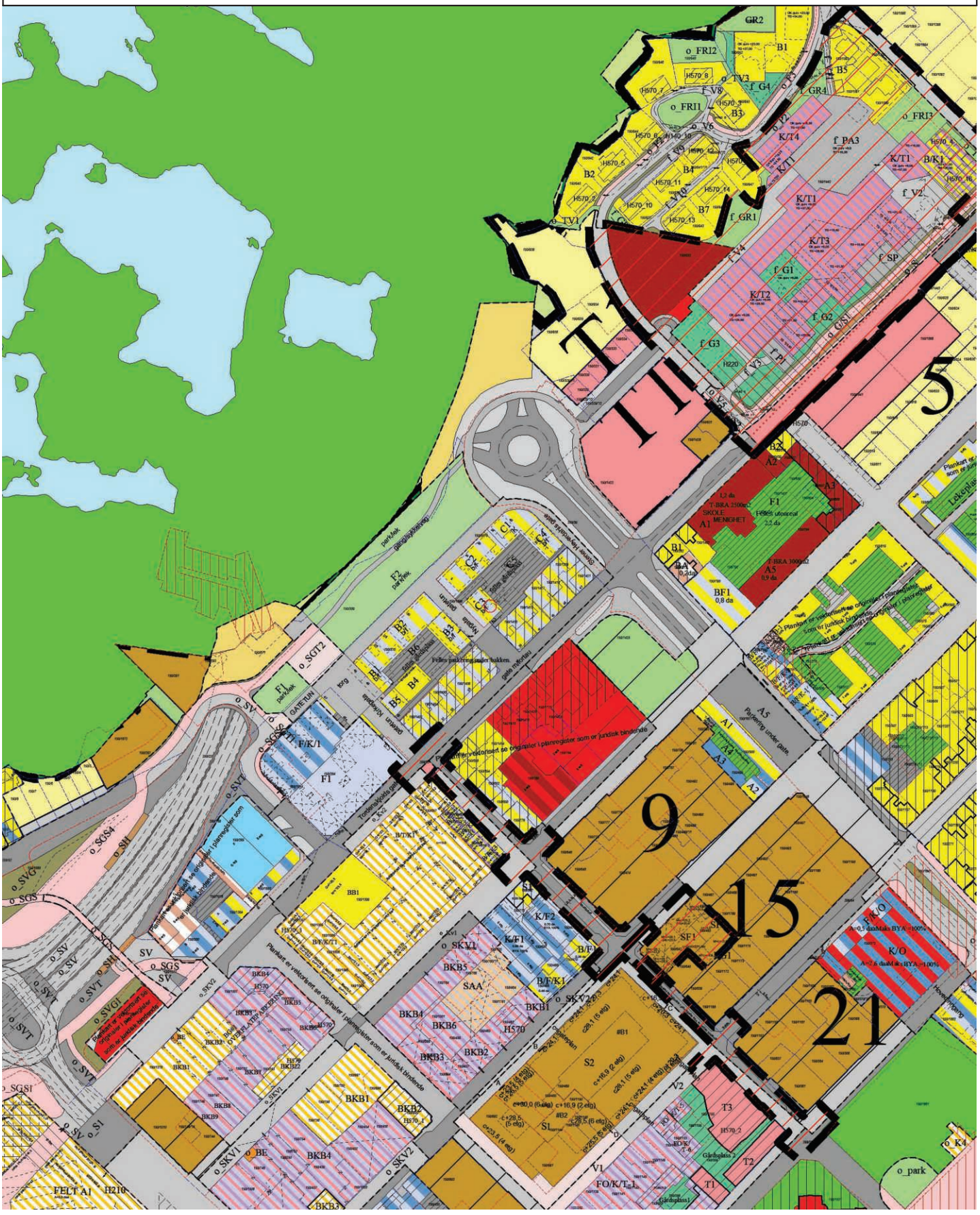
Dato: 19.05.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSBESTEMMELSER KVARTAL 72 – NYBYEN

KRISTIANSAND KOMMUNE

1. FORMÅL

1.1 Formålet med planen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

- Å gi rammer for ny bebyggelse med høy utnytting.
- Å sikre bevaring og utbedring av den bevaringsverdige bebyggelsen.
- Å sikre parkområde med kvartalslekeplass ved foten av Baneheia.

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 For områdene som reguleres til friområder og fellesområder skal det utarbeides plan for opparbeidelsen, overensstemmende med vedtekt til pbl. § 69 nr. 3.

3. BYGGEOMRÅDER § 25.1

3.1 Bebyggelsen skal følge byggelinje (stiplet linje) som vist på plankartet.
Mindre innrykk kan tillates etter nærmere vurdering.

3.2 Tilgjengelighet for alle skal sikres gjennom byggesaksbehandlingen av de enkelte byggesakene.

3.3 Innendørs støynivå skal være innenfor de veiledende støygrensene Miljøverndepartementet har utarbeidet for forskjellige utbyggingsformål.
Utendørs støynivå for uteplasser skal være innenfor de veiledende støygrenser Miljøverndepartementet har utarbeidet.

3.4 Bebyggelsen skal ha flatt tak. Største tillatte gesimshøyde er angitt for hvert område i tabellen nedenfor (etasjeantall er retningsgivende):

OMRÅDE	GESIMSHØYDE	ETASJER
A1	C +28,0	5
A2, A3 og A4	C+25,5	5
A5 og A6	C +22,0	4
B1 og B2	C +25,5	5
B3 og B5	C +22,0	4
B4	C +21,0	4
C1	C +27,5	5
C2	C +25,5	5
C3 og C4	C +22,0	4

Taket kan benyttes til felles takterrasse. Nødvendige trapperom, heissjakter og anlegg for ventilasjon tillates oppført med høyde over gesimshøyde. Tekniske anlegg skal være

innebygget. Areal tillatt over gesimshøyde skal ikke overskride 20% av grunnflaten til de enkelte bygningene.

3.5 Innenfor område B4 skal det oppføres boliger.

3.6 Det skal etableres forretningsvirksomhet i 1.etasje i området A1, A2, A3, A4, A5, A6, B1 og B5
Det kan etableres forretningsvirksomhet i 1.etasje i område B2, B3, C1, C2, C3 og C4.
Det kan etableres forretningsvirksomhet i 2.etasje i område A1, A2, A3, A4, A5 og A6.
Det kan etableres kontor i 2.-5. etasje i område A1.
De øvrige etasjer skal forbeholdes boliger.
I etasjer med boligformål tillates ikke forretning/ kontorformål.

3.7 Antall boenheter pr boligetasje skal ikke overstige:
A1 - 7 boenheter/ etasje
A2, A3 og A4 - til sammen 6 boenheter/ etasje
A5 - 7 boenheter/ etasje
A6 - 11 boenheter/ etasje
B1 - 2 boenheter/ etasje
B2 - 8 boenheter/ etasje
B3 - 4 boenheter/ etasje
B4 - 3 boenheter/ etasje
B5 - 2 boenheter/ etasje
C1 og C2 - til sammen 11 boenheter/ etasje. 6. etasje i C1 kan ha max. 4 boenheter
C3 - 3 boenheter/ etasje
C4 - 3 boenheter/ etasje

Det kan aksepteres mindre avvik i fordelingen av antall leiligheter pr etasje.

3.8 Områdene A1 og C1 og skal ha gjennomgående leiligheter med min. 1 soverom inn mot gården.

3.9 Gavl i område B1, som vender mot område B5, skal oppføres som branngavl.

3.10 Gavl i område A2, som vender mot område A1, skal oppføres som branngavl.

3.11 Det skal etableres balkonger eller felles takterrasser for hver boenhet.

3.12 Mot Fritz Jensens gate skal det opparbeides en 2 meter bred lysgrav langs fasaden i område A2, A3,A4, B1 B2 og C2.

3.13 Der byggelinje ikke er vist på planen skal fasadelivet ligge i formålsgrensen.

3.14 Der byggelinje er vist på planen kan det over 1.etasje oppføres balkonger ut til formålsgrense.
For hjørnebyggene mot Fjellgata i områdene A1 og A6 kan det bygges ut til formålsgrense over 1. etasje.

3.15 For den planlagte bebyggelsen innenfor planområdet skal det opparbeides parkeringsanlegg i fellesareal under terreng. Boligbebyggelsen skal ha oppstillingsplass for:
1 bil pr. bolig større enn 70 m^2
½ bil pr. bolig på 30 - 70 m^2
¼ bil pr. bolig mindre enn 30 m^2
Forretninger og kontorer skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m^2 bruksareal.

3.16 Ny bebyggelse langs Tordenskjoldsgate og Fritz Jensensgate skal være variert slik at hvert enkelt gatenummer fremstår som en selvstendig enhet. Dette gjelder både fasadeuttrykket og bygningens høyde innenfor regulert maksimal byggehøyde. Fasadetegninger som dokumenterer hvordan den enkelte byggesak fremstår som en del av Nybyens fasade mot de aktuelle gatene, skal forelegges byutviklingsstyret for godkjenning.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER § 25.3

4.1 Nygata, Kirkegata, Stener Heyerdahls gate og Fritz Jensens gate opparbeides som torg / gatetun. Fritz Jensens gate opparbeides med trerekker på begge sider.

4.2 Plan for utforming av torg / gatetun skal forelegges byutviklingsstyret for godkjenning..

5. FRIOMRÅDER § 25.4

5.1 Tilgjengelighet for alle skal sikres i planleggingen av friområdene.

5.2 Friområdet F2 skal inneholde kvartalslekeplass og park. Kvartalslekeplassen skal utformes som flerbruksareal med soner utformet til lek for ulike aldersgrupper.

5.3 Plan for utforming av friområde F1 skal forelegges Statens vegvesen for konsultasjon før endelig detaljplan kan bli godkjent. Statens vegvesen skal også konsulteres før byggetillatelse kan gis for friområde F1 .

5.4 Plan for utforming av friområdene F1 og F2 skal forelegges byutviklingsstyret for godkjenning.

6. SPESIALOMRÅDE BEVARING § 25.6

6.1 Deler av eksisterende bebyggelse innenfor disse områdene er markert med tykk strek på plankartet, og i tegnforklaringen gitt betegnelsen «bygg som skal bevares». For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:

- Gesimshøyde, takform og etasjeantall kan ikke endres.
- Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Når spesielle forhold tilsier det, kan kommunen tillate at deler av bebyggelsen på den enkelte eiendom nyttes til mindre butikker, kontorer, sosiale institusjoner, småverksteder o.l. som ikke medfører støyulemper eller er særlig trafikkskapende.
- Bebyggelsen tillates ikke revet. Dersom brann eller annen skade nødvendiggjør riving skal bygningene gjenoppbygges på samme sted og med eksteriør som tilsvarer det som var tidligere.
- Bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningenes eksteriør med hensyn til form, fasade- og vindusinndeling, materialer, farger og øvrige detaljer blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere. Bygningene kan på- og tilbygges mot gården, når dette skjer i harmoni med bestående bygnings karakter med hensyn til form, detaljer og farger.

- Tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.

- Boliger skal ha areal for uteopphold, enten på egen tomt eller på fellesareal, fortrinnsvis på bakkeplan og utgjøre minst 25 m^2 pr. boenhet. En tilstrekkelig del av utearealet skal være egnet for lek

7. FELLESOMRÅDER § 25.7

7.1 Det skal opparbeides private fellesområder i felt A, B og C. All forretningsvirksomhet i område B og C skal ha inngangsparti mot offentlig vei. Fellesområdene tillates ikke benyttet til parkeringsplasser, lager, vareadkomst eller liknende. Tilgjengelighet for alle skal sikres i planleggingen av fellesområdene. Planer for endringer av eksisterende bakgårder / hager skal godkjennes av kommunen.

7.2 Område A7 skal være felles for alle eiendommene innenfor byggeområdene i felt A (A1-A6).

7.3 Område B6 skal være felles for alle eiendommene innenfor byggeområdene i felt B (B1-B5).

7.4 Område C5 skal være felles for alle eiendommene innenfor byggeområdene i felt C (C1-C4).

7.5 Fellesparkering A tilhører eiendommene i felt A. Fellesparkering B/C tilhører eiendommene i felt B og C.

7.6 I sørøstre del av byggeområde B og C (langs grensen mot spesialområde), skal det etableres en siktlinje. Denne skal videreføres gjennom felt A til Fjellgata. Det kan ikke settes opp elementer som hindrer sikten fra Fjellgata til Stener Heyerdahls gate.

8. REKKEFØLGE

8.1 Godkjent plan for utendørs fellesareal i hvert felt må foreligge før byggemelding av nye bygninger kan tas opp til behandling i det enkelte felt.

8.2 Godkjent plan for fellesparkering i hvert felt må foreligge før byggemelding av nye bygninger kan tas opp til behandling i det enkelte felt.

8.3 Midlertidig eller permanent kvartalslekeplass innenfor områdene F1 og F2 må ferdigstilles før byggemelding av nye bygninger kan tas opp til behandling.

8.4 Innen 25% av byggeområdet i de enkelte felt blir bebygd, skal tilhørende utendørs fellesareal og fellesparkering være anlagt.

8.5 Fjellgata etableres med toveiskjøring før byggemelding av nye bygninger i områdene A1-A4 kan tas opp til behandling.

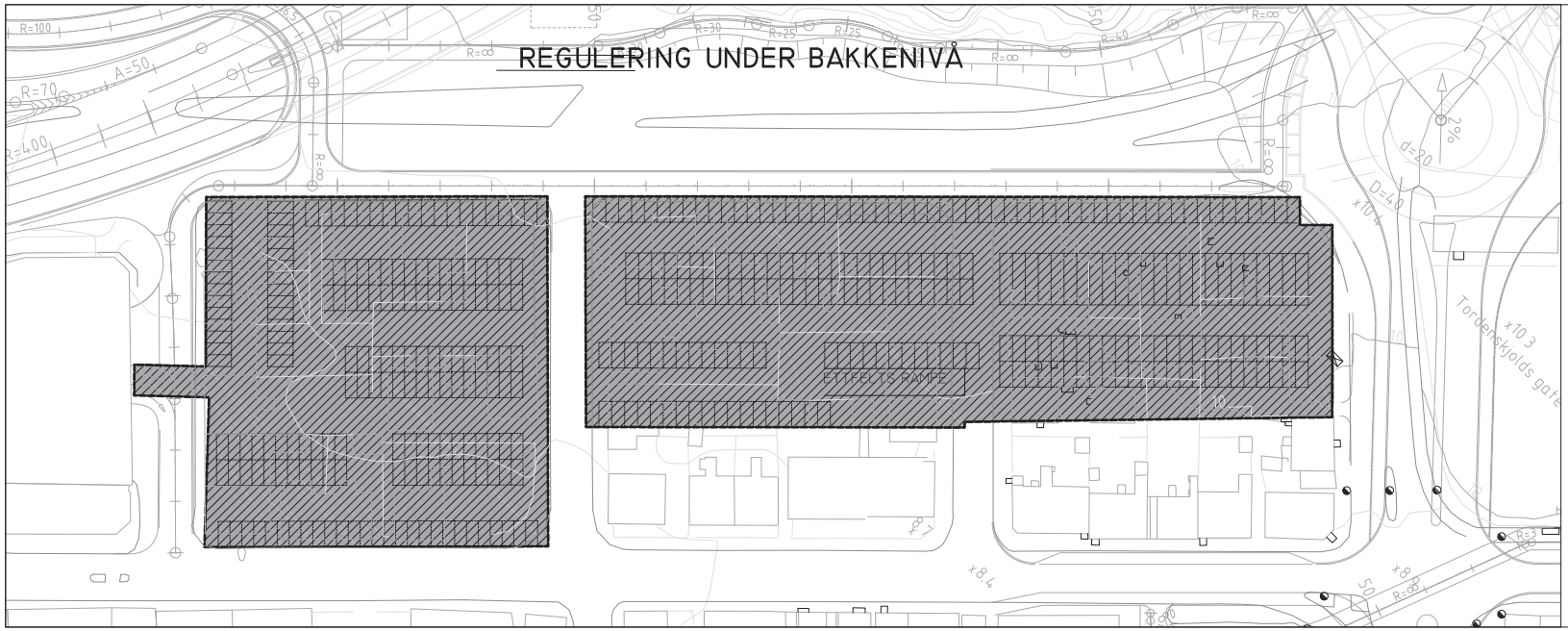
8.6 Eksisterende bygg tillates ikke revet før godkjent byggemelding av nye bygg foreligger.

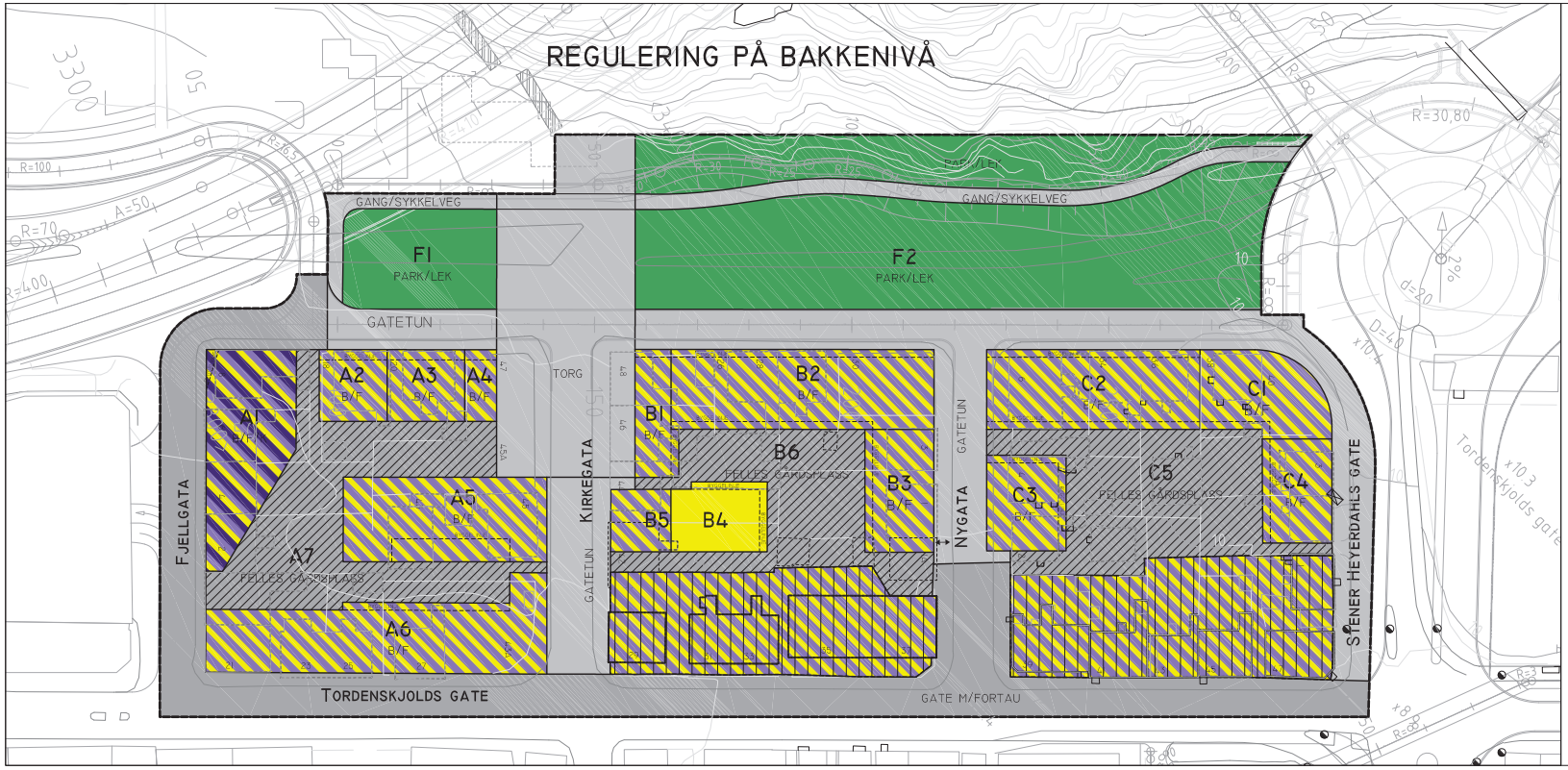
8.7 Ved etablering av fellesområdene (A7, B6, C5), skal samtidig tilstøtende torg/gatetun etableres.

Endret ihht. Bystyrets vedtak 16.11.05

Godkjent av bystyret i Kristiansand 16.11.2005 som sak nr. 168

Plan- og bygningssjefen





REGULERINGSPLAN

KVARTAL 72 - NYBYEN

KRISTIANSAND KOMMUNE

BYGGEOMRÅDER (§ 25.1)
- OMRÅDE FOR BOLIGER

TRAFIKKOMRÅDER (§ 25.3)
- GATE MED FORTAU
- GANG-/SYKKELVEG
- GATETUN
- TORG
- PARKERING

FRIOMRÅDER (§25.4)
- PARK/LEK

SPESIALOMRÅDER (§25.6)
- BEVARING AV BYGNINGER OG ANLEGG

FELLESOMRÅDER (§25.7)
- FELLES GÅRDSPLASS
- FELLES PARKERING

KOMBINERTE OMRÅDER (§25, 2.ledd)
- BOLIG/FORRETNING
- BOLIG/FORRETNING/KONTOR

ANDRE SYMBOLER
- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGG SOM SKAL BEVARES
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
- BYGGELINJE
- AVKJØRSEL

SAKSBEHANDLING	DATO	SIGN
MELDING OM PÅBEGYNT REGULERING	26.06.01	OJR
BEHANDLING I PLANUTVALGET	06.12.01	"
OFFENTLIG ETTERSYN	18.01-21.02.02	"
BEHANDLING I PLANUTVALGET	24.10.02	"
BEHANDLING I PLANUTVALGET	26.06.03	"
BEHANDLING I BYSTYRET	26.11.03	"

REVISJONER	DATO	SIGN
ETTER BEHANDLING I PLANUTV. 24.10.02	14.01.02	OJR
ETTER BEHANDLING I BYSTYRET	14.06.02	OJR/BFG
MINDRE VESENTLIG ENDRING	13.01.05	OJR/BFG
MINDRE VESENTLIG ENDRING	21.02.05	RE/BFG

OPPDRAG NR. 702703/706073
ARKIV NR. 0:\702703\05\reg\702703.reg

OPPDRAGSLEDER AVS Olaug.Rabben
DIGITAL FREMSTILLING BFG

DATO: 15.11.00

MÅLESTOKK 1:500

0 5M 25M

UTARBEIDET AV: Asplan Viak
TK-SENTERET LONGUM PARK
SERVICEBOKS 701, 4808 ARENDAL
TELEFON 37 05 55 60, TELEFAX 37 02 37 80
E-POST: ARENDAL@ASPLANVIAK.NO

OPPDRAGSGIVER:

KRISTIANSAND EIENDOM

RÅDHUSGT. 18
4611 KRISTIANSAND

Nygata 6

Nabolaget Kvadraturen nordvest - vurdert av 98 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 139 elever, 13 klasser	3 min 0.2 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	19 min 1.6 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	18 min 1.5 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	6 min 2.5 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	10 min 0.9 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kristian IVs gate Linje A2, A3, 10, 31, 590T, 592	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 0.6 km
Kristiansand Kjevik	18 min

BARNEHAGER

Stasjonshaven barnehage Al (1-5 år... 26 barn	10 min 0.9 km
Wergelandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	12 min 1 km
Møllestua barnehage (0-5 år) 96 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Byhaven	2 min
Rema 1000 Tordenskjoldsgate	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Lillemarkens	6 min
Vitusapotek Markens	4 min
Lillemarkens Vinmonopol	8 min

SPORT

Nybyen ballbane	1 min
Todda skoles Flerbruksløkke asfalt	3 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	4 min
Sørlandets Fysikalske Institutt	5 min

«Nærme byen og dens fasiliteter :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

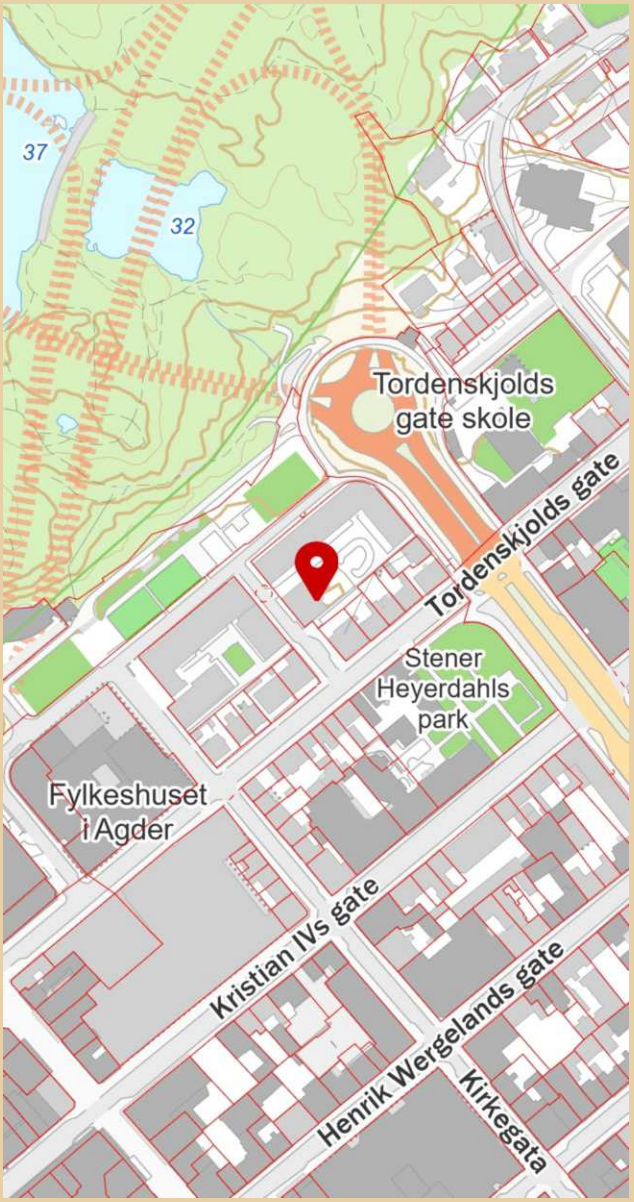
Vedlikehold veier
Godt velholdt 85/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- 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