PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

SKANSEN 22

Vedlegg

Plantegning 1.etasje og kjeller

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Årsregnskap/budsjett/protokoll

Vedtekter og husordensregler

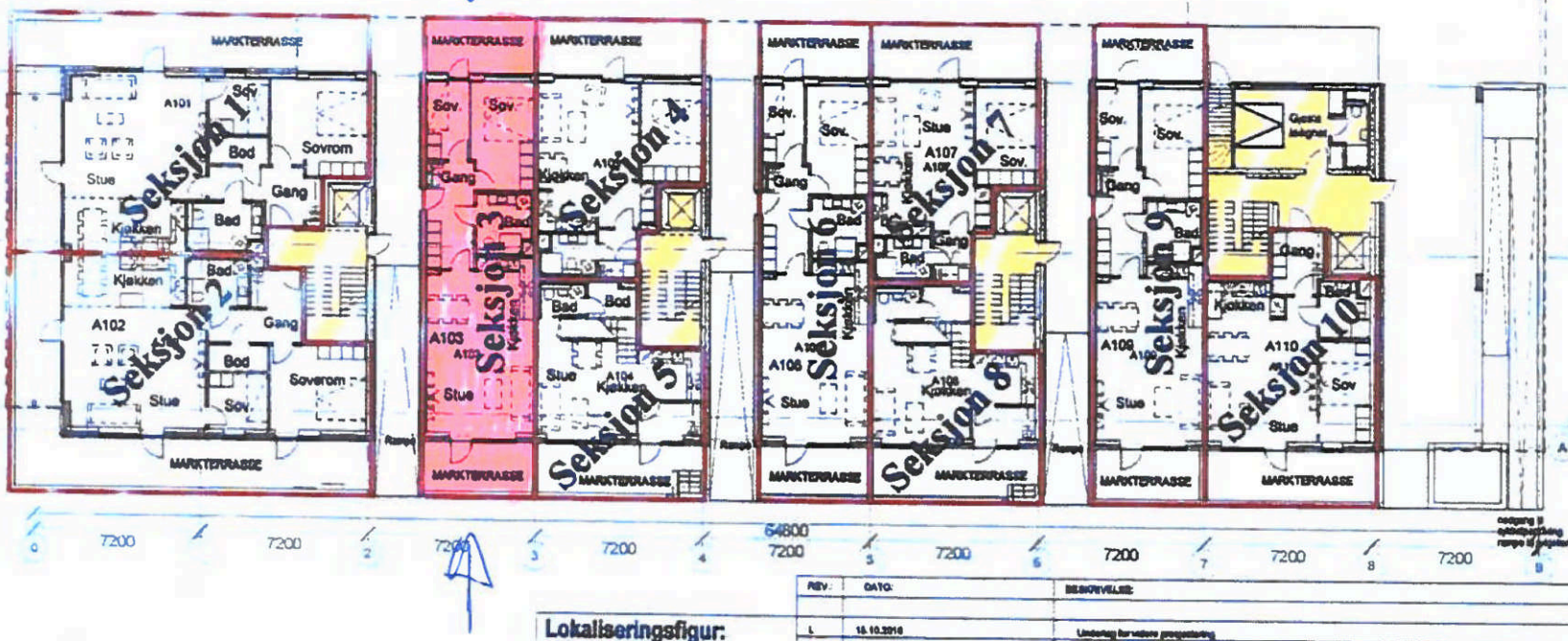
Nabolagsprofil

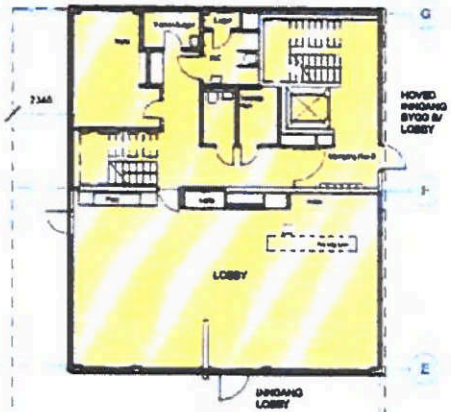
Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Plan over 1. etasje, Bystranda Park, Bygg A og B
Gnr. 150, Bnr 1798 i Kristiansand kommune
Seksjon 1 til 10 + fellesarealer

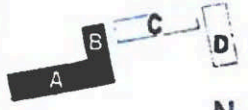
Seksjon 3





STATENS KARTVERK

Lokaliseringsfigur:

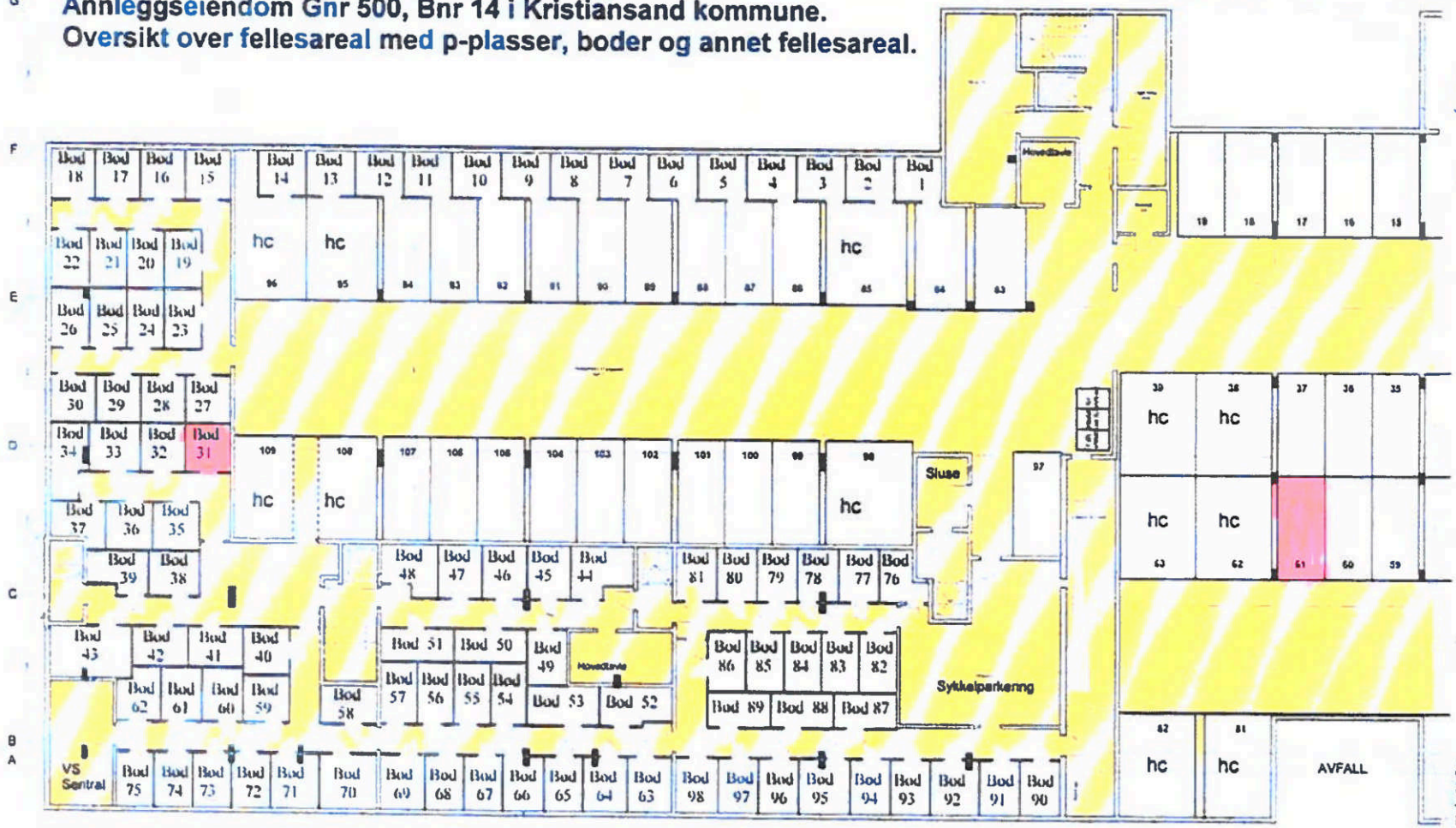


REV.	DATO:	BESKRIVELSE:	SIGN.	KONT.
L	15.10.2018	Endringer for valgte prosjektering	IDHA	KF
K	14.12.2009	Nye leilighetsnummere	IDHA	KF
J	30.10.2009	Prosjektgjennomføring	IDHA	KF

Bystranda Park	PROSJ.NR.: 262302	INNHOLD: Bygg AB, Plan1	TEGN. NR.: A20-ab101 REV.: L
FASE: Prosjektgjennomføring	MÅL: 1:200 A3	DATO: 16.07.2007	
FB.	SIGN: IDHA		TOTALENTREPRENØR: Kruse Smith Eiendom AS
Dyrvik Arkitekter AS			TILTAKSHAVER: TANGEN PLUSS AS

Kjellerplan, Del 1 av garasjekjeller ved seksjonering av Gnr 150, Bnr 1798 i Kristiansand kommune.
Annleggseiendom Gnr 500, Bnr 14 i Kristiansand kommune.
Oversikt over fellesareal med p-plasser, boder og annet fellesareal.

BOD 31
PARKERING
61



Antall P-plasser: 109 stk (inkl- 12 HC-plasser)

Bystranda Park

Plan U. Hus AB

A22-XU01

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Skansen 22, 4608

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 1798, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 26.02.2026 **Rapportdato:** 02.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15166-1579 **Referansenummer:** BL9252

Autorisert foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har
taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig.
Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Roy A. Andersen

roy@a-andersen.no

901 75 702

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det opplyses at bygget der leiligheten ligger er ferdigstilt og hvor det er gitt ferdigattest i 2013. Bygget er omsøkt og godkjent før Tek. 10 tredde i kraft.
Leilighetens overflater trenger normal oppussing og undertegnede vil anbefale at det settes inn dusjkabinett på badet.
For øvrig må hele rapporten lese si sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

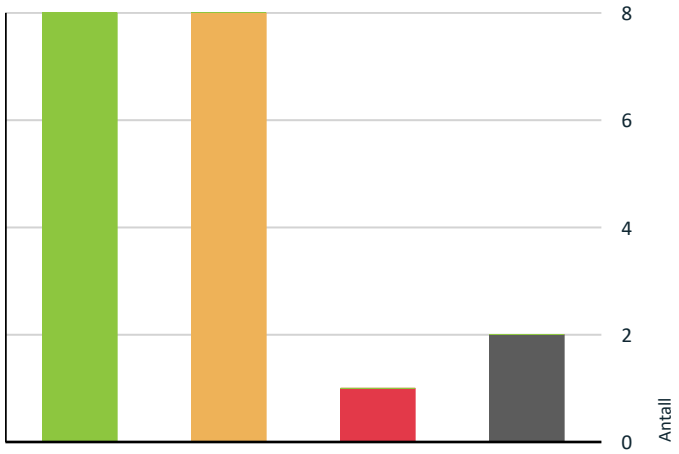
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bygget er opplyst ferdigstilt i 2013. Ferdigattest. Bygget er godkjent og oppført etter Tek 97 krav. Det er bla. ikke balansert ventilasjon i leiligheten. Dette var krav i Tek. 10.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Sammendrag av boligens tilstand

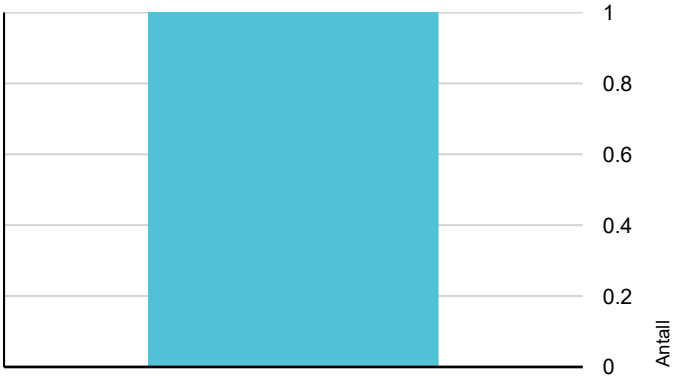
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Det vil således fremkomme ingen umiddelbare kostnader på disse punktene.

Leiligheten er kun befart fra innsiden og i fra veranda. Ingen fellesarealer elle utvendige forhold er befart.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2013

Kommentar
Ferdigattest.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer og åpnevinduer virket ok på befaringsdagen.



TG 2 Dører

Slitt utside på hoveddør. Dør bør også justeres. Terrssedører er noe skjeve i forhold til karmen. Dører anbefales å justeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Slitt utside på hoveddør. Terrssedører er noe skjeve i forhold til karmen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Hoveddør bør males på utsiden. Terrassedører bør justeres.









TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser med terrassebord av tre. Ut fra stue er rekkverk i teglstein. Noe dårlig puss mellom skiferstein på toppen.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport









INNVENDIG

TG 2 Overflater

Noe slitt parkett. Noe løse lameller. Sprekk mellom vegg/innboksing og himling på soverom. Noe skjolder på yttervegg i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gulv, vegger og himling er moden for oppussing.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Slitasjemerker på dørblad og på karmer og dørlister.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Slitasjemerker på dørblad og på karmer og dørlister.

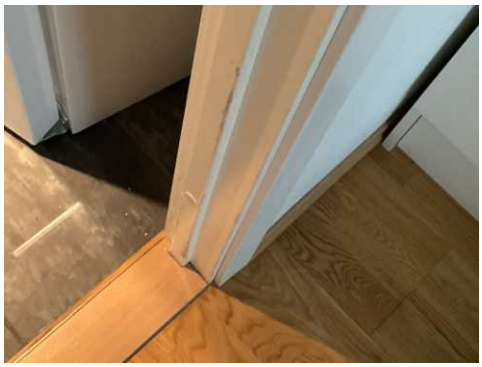
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dører males opp.









VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegger.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Ikke målbar fukt i vegger på badet unntatt nede på vegg i dusjen. Det må opplyses at det er vanlig å måle fukt i vegger i dusjer, da fuger mellom flise ikke er tette. Fukt trenger da inn under fliser og ligger mellom flis og membran. For å unngå betydelig fuktbeslastnign på vegger som er 14 år gammel kan dusjkabinett monteres. Sprekk i fliser under vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

fliser med sprekker bør skiftes.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Noe målbar fukt i gulv i dusjen. Hul lyd ved banking på enkelte fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales at det monteres dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Mansjett som går ned bak klemringen. Det er umulig å se om mansjett er smurt med membran der den går bak klemringen.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• 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.

Det anbefales at det monteres dusjkabinett.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Noe riss/krakelering i vasken rundt avløpet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fungerte ok. Ok. tilluft.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusj ligge rinn mot nabo og inn mot kjøkken med innredning.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sprekk mellom benkeplate og vegg, dvs i fuge. Ellers virker innredningen å være ok. ut fra alder. Ikke målbar fukt i skap under vasken.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Dårlig avtrekk. Det virker som om vifte ikke fungerer.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Dårlig avtrekk. Virker som avtrekk er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.
• Andre tiltak:

Ventilator må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør fra byggetiden. Felles skap med vannbåren varme. Drenering ut fra skap til badet. Ingen synlige lekkasjer der rør er synlige.



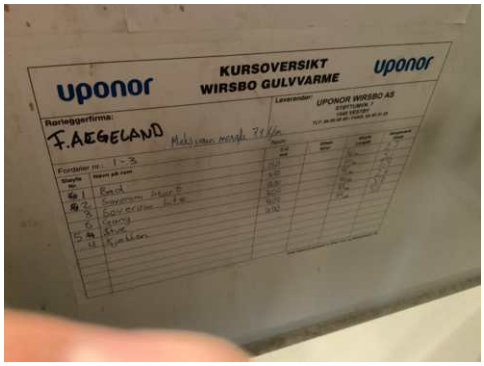


Tilstandsrapport









TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør fra byggetiden. Ingen synlige lekkasjer der rør er synlige.



TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra bad og over koketopp på kjøkken.

TG IU Varmtvannstank

VVB er ikke kontrollert.



TG 1 Vannbåren varme

Felles skap med rør i rør i gang. Drenering fra skap føres ut i vegg på bad. Ingen synlige avvik er registrert.

Elektrisk anlegg

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer fra byggetiden.

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.
   2013

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

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

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?
   Ukjent

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

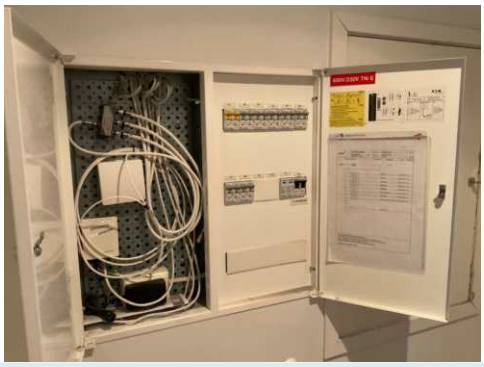
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

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?
    Ja Da undertegnede takstmann ikke er el. fagmann. Man må påregne at avvik som kan fanges opp av el. fagmann ikke er fanget opp av undertegnede. El kontroll bør derfor utføres.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er sprinkleranlegg i leiligheten og det er røykvarsler.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

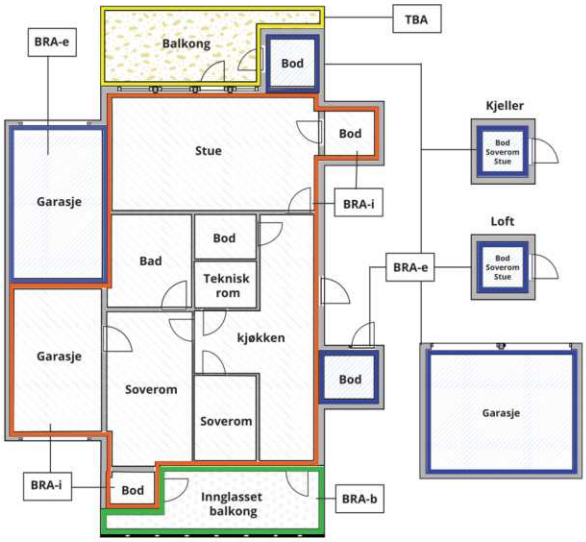
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	69			69	21
SUM	**69**				**21**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang, bad, soverom, stue/kjøkken, soverom 2		

Kommentar

TBA er et ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygget er opplyst ferdigstilt i 2013. Ferdigattest. Bygget er godkjent og oppført etter Tek 97 krav. Det er bla. ikke balansert ventilasjon i leiligheten. Dette var krav i Tek. 10.

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	69	0

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Roy A. Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1798		3			Eiet

Adresse
Skansen 22

Hjemmelshaver
Randi Kamilla Mathisen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	
2	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. 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 tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BL9252

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250606

Selger 1 navn
Sigve Mathisen

Gateadresse
Skansen 22

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4608

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Sigve Buvik Mathisen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250606

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 131250606

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigve Mathisen	160d6f09e7c7b11f1f7defd1c52999a927753905	23.02.2026 13:55:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250606

- 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

Boligopplysninger:

SAMEIET BYSTRANDA PARK
Skansen 22
4608 KRISTIANSAND

Vår ref.: 384/3
Type: Sameie
Eiere: Randi Kamilla Mathisen

Fødselsdato eier: 01.04.1932

Organisasjonsnr: 999 129 021
Seksjonsnr: 3

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 499

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 025
	Fremtidig vedlikehold	355
Tilleggsytelser:	Serviceavgift (Indeksregulering)	1 446
	Forskudd fjernvarme 1200	1 200
	TV/Internett	338
Objekt:	Parkeringsplass (384 - 61)	135

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	6 764
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	949 845

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Per Sigurd Sørensen
Adresse: Tangen 70
Postnr/-sted: 4608 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 91119264
E-post: bystrandapark@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.01.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	6 764	Andre inntekter:	40
Annen formue:	0	Utgifter:	795		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 150/1798 - seksjon:3
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

SAMEIET BYSTRANDA PARK	Vår ref.:	384/3	Fødselsdato eier:	01.04.1932
Skansen 22	Type:	Sameie		
4608 KRISTIANSAND	Eiere:	Randi Kamilla Mathisen		
Organisasjonsnr: 999 129 021				

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0005369873

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET BYSTRANDA PARK

Onsdag 09.04.2025 Kl: 18:00
Scandic bystranda

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges styrets leder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Som protokollfører velges Anders Robstad, representant fra SØBO.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap for 2024 og budsjett for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 godkjennes.

Budsjett for 2025 tas til orientering.

4. Saker fra styret

Styret ønsker å endre på enkelte punkter i sameiets vedtekter og husordensregler.

Eierne finner dagens vedtekter og husordensregler på Min Side:
https://sobo.bbl.no/minside/mittboligselskap

4.1 Forslag til endring av vedtektenes §2, §4 og §19

- **§2** Tilføyelse til nåværende:

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

Bakgrunn: Hensikten er å begrense omfang av korttidsutleie, som f.eks gjennom Airbnb.

- **§4 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Endre dagens §4 til å være i samsvar med lov om eierseksjoner.

Dagens vedtekt §4**:**

§ 4 Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (eventuelt tilleggsareal samt eventuelt tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk innvendig og utvendig, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/ brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Endres til:

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

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser

9. *vinduer og ytterdører*

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

Bakgrunn: Lov om eierseksjoner som ble vedtatt 2017 har en mer tydelig og grundig presisering av ansvar for vedlikehold av eierseksjonene (lovens §32). Det er ingen vesentlige endringer i forhold til dagens ordlyd, men den er mer dekkende og beskrivende enn hva som er i dagens vedtekter.

- **§19 Endring :**

Dagens vedtekt §19, siste ledd:

Utleie av P-plasser i kjeller til eksterne leietakere, dvs. leietakere som ikke er eiere/ leiere i sameiet, er ikke tillatt.

Endres til:

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

Bakgrunn: For å presisere at også salg – og ikke bare utleie - av p-plasser bare kan gjøres til beboere i sameiet. P.plassene er del av fellesområdet, og er derfor heller ikke mulig å selge.

Styrets innstilling: Endring i vedtektenes §2, §4 og §19 vedtas ihht innstilling fra styret.

4.2 Endring i Husordensregler

Det foreslås at det gjøres følgende endringer i Husordensreglene som sist ble endret 20.10.2021:

(Endringene er markert med uhevet skrift:)

*** 1. Generelt**

Formålet med husordensreglene er å skape gode boforhold og ivareta felleskapets interesser i Sameiet. Ifølge eierseksjonsloven § 28 kan Sameiermøtet vedta husordensregler med vanlig flertall. Husordensreglene kan ikke stride mot lov, forskrift eller vedtektene i Sameiet Bystranda Park. Det gjøres oppmerksom på at «særskilte bestemmelser om disponering av fellesarealer, boder og garasjeplasser er tatt inn i § 19 i vedtektene. Regler knyttet til lading av elbiler i på egne P-plasser i kjelleren er tatt inn i vedtektenes § 21. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 25. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

Tilføyes:

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

***2. Orden**

Den enkelte seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Videre plikter seksjonseieren å holde orden på samt sørge for stell av utearealer som hører til seksjonseierens bruksenhet. Banking, risting og lufting av tepper, sengetøy etc. fra verandaer og vinduer tillates ikke. Grilling på veranda er kun tillatt med elektrisk grill og gassgrill og må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige seksjonseierne. Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra sameiets styre, jfr. også punkt vedr. parkering nedenfor.

Tilføyes:

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

***3. Parkering**

Dagens regel:

Parkering av egen bil samt oppheng av gjenstander over/bak egen parkeringsplass er tillatt innenfor oppmerket område. Oppheng i taket må fjernes ved flytting hvis ny eier krever dette.

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

Endres til:

Parkeringsplassen skal bare benyttes til parkering av eget fremkomstmiddel/kjøretøy.

Det tillates ikke oppbevaring eller lagring av andre gjenstander enn hva som

naturlig hører til kjøretøyet. Ellers gjelder reglene om å holde alminnelig orden også på parkeringsplass.

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

***4. Fjerning av snø og is fra terrassen**

Det er ikke tillatt å fjerne snø og is fra terrassen uten tillatelse fra styret.

Endres til:

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

***5. Dyrehold**

Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra sameiets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 28.

Endres til:

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

***6. Airconditionanlegg**

Det er ikke tillatt å montere varmepumpe eller airconditionanlegg i eierseksjonene.

Tilføyelse:

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

Forslag til vedtak: Forslag til endringer i Husordensregler vedtas i hht styrets forslag pkt 1-6.

4.3 Ekstraordinær innbetaling fra beboerne for innfrielse av sameiets lån

Sameiet tok i 2020 opp lån på kr. 1 mill for å betale for bl.a montering av dører i "slusene" i A og C-blokka.

Lånet er nå nedbetalt til kr. 560.000, og vil med normal nedbetalingstid være innfridd i 2031. Rente er 7,4%.

Årlig betaler vi renter og avdrag på dette lånet med ca kr. 110.000 som dermed belaster sameiets økonomi betydelig.

Styret ønsker å innfri lånet for å redusere sameiets utgifter.

Det foreslås derfor at det gjennomføres en ekstraordinær innbetaling fra beboerne med et beløp på totalt ca kr. 600.000, ved en engangsinnbetaling som for hver

leilighet tilsvarer kr. 60 pr m2.

Dette tilsvarer for leilighet på 50m2 kr. 3.000, for leilighet 75m2 kr. 4.500, for leilighet 100 m2 kr. 6.000 for 100m2 osv.

Sameiets utbetalinger reduseres ved dette tiltaket årlig med ca. kr. 110.000.

Forslag til vedtak: Det gjennomføres en ekstraordinær innbetaling av ialt kr. 600.000, tilsv. kr. 60 pr m2, for innfrielse av lån, opprinnelig kr. 1.000.000, i Sparebanken Sør.

Krav om innbetaling sendes med forfall 15.6.25

5. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 135.000.

Styret har fullmakt til å fordele beløpet.

6. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Per Sigurd Sørensen
Annet, Janne Amdal Thomassen
Styremedlem, Dag Thomassen
Styremedlem, Bjørgulf Bergh Torjussen
Styremedlem, Torstein Strømmen
Styremedlem, Wenche Rosenløv
Varamedlem, Terje Kvarsten
Varamedlem, Randi Bakke

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Per Sigurd Sørensen - ikke på valg i år. 1 år igjen.

Forslag til vedtak: Styreleder Per Sigurd Sørensen - ikke på valg i år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Dagens styremedlemmer:

Torstein Strømmen på valg. Ønsker ikke gjenvalg

Bjørgulf Torjussen på valg. Foreslås gjenvalgt for 2 år

Dag Thomassen ikke på valg - 1 år igjen

Wenche Rosenløv ikke på valg - 1 år igjen

Forslag til vedtak: Som styremedlemmer foreslås:

Terje Kvarsten - ny, velges for 2 år

Bjørgulf Torjussen - gjenvalgt for 2 år

Wenche Rosenløv - ikke på valg

Dag Thomassen - ikke på valg

6.3 Valg av varamedlemmer

Dagens varamedlemmer:

Terje Kvarsten

Randi Bakke - på valg. Foreslås gjenvalgt for 2 år

Forslag til vedtak: Som varamedlemmer foreslås:

Randi Bakke - gjenvalgt for 2 år

Jan Arthur Lorentzen - velges for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Dagens valgkomite:

Ingunn Orø Haugland - ikke på valg.

Christian Høivold - på valg

Forslag til vedtak: Som valgkomite foreslås:

Rita Rosander Nøvik for en periode på 2 år

Ingunn Orø Haugland - ikke på valg

Styrets årsmelding for SAMEIET BYSTRANDA PARK 2024

SAMEIET BYSTRANDA PARK ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Styrets arbeid i 2024

Sameiets styre har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Per Sigurd Sørensen, Tangen 70
Styremedlem, Dag Thomassen, Blokkhusgata 1
Styremedlem, Bjørgulf Bergh Torjussen, Skansen 18
Styremedlem, Torstein Strømmen, Skansen 24
Styremedlem, Wenche Rosenløv, Blokkhusgata 27
Varamedlem, Terje Kvarsten, Skansen 24
Varamedlem, Randi Bakke, Blokkhusgata 11

Det har vært avholdt 9 styremøter i perioden. I tillegg har enkelte styremedlemmer deltatt i møter med styrefellesskapet for sameiene på Tangen, samt flere relevante kurs og arrangement i regi av SØBO.

Denne styreperioden har vært mer preget av ordinær drift ettersom tidligere konflikter med entreprenør er bilagt. Uoppgjorte forsikringssaker relatert til dette er endelig avgjort etter at vi klaget sakene inn for Finansklagenemnda.

Styrefellesskapet på Tangen har også denne perioden hatt flere møter med kommunen og Palmesus i forbindelse med årets arrangement, og med fornyelse av avtalen mellom kommunen og Palmesus.

Med virkning fra 1.1.25 blir faste kommunale avgifter fakturert direkte til beboerne. Abonnementsavgift for vann/avløp og renovasjon som for sameiet totalt er ca. kr. 1 millioner inngår derfor ikke lenger i grunnlaget for fellesutgiftene som beboerne betaler. Til tross for at øvrige felleskostnader fra årsskiftet ble økt med 5% som følge av generell prisøkning på alle tjenester, fikk alle beboere som følge av denne endringen, redusert de månedlige felleskostnadene.

Sommeren-24 startet arbeidet med riving av NAV-bygget. Arbeidet med grunnarbeidet har vært preget av både støy og støv. Bygget planlegges ferdigstilt og klar til innflytting i løpet av 2026.

Det er inngått ny avtale om drift, vedlikehold og stell av hageanlegget med Landskapsentreprenørene AS som overtar alt ansvar for hagen.

Det er gjennom året regelmessig sendt ut informasjonsskriv fra styret til beboerne om sentrale forhold som styret arbeider med. I tillegg sendes ut ukentlig nyhetsbrev gjennom service-senteret

Vedlikehold

Det foretas løpende vedlikehold i henhold til serviceavtaler sameiet har inngått. I forbindelse med dette arbeidet avdekkes i varierende grad behov for utbedringer og reparasjoner. I tillegg til de faste serviceavgiftene vi betaler, blir det derfor i enkelte tilfeller store ekstrakostnader. Av større utbedringer som er gjennomført trekkes fram lekkasjer i rør som krevde store utbedringer i C-bygget. Arbeidet ble tidkrevende, og stilte store krav til tålmodighet fra beboerne i de berørte leilighetene. Arbeidet kostet ca. en halv million kroner som heldigvis ble dekket av forsikringen.

Norsk Heiskontroll har i år hatt den periodiske kontroll av alle heisene. Det ble påvist bare mindre behov for utbedringer som gjennomføres av Schindler i forbindelse med den ordinære service de gjennomfører. Godkjenning gis for 2 år av gangen, neste gang høsten 2026. Våre 9 heiser krever stadige utbedringer, reparasjoner og utskifting av deler. Dette gjør at heisene er hva som hvert år bidrar til å trekke vedlikeholdskostnadene betydelig opp.

Utskifting til LED-lys i fellesområdene vil gjennomføres gradvis. Foreløpig er utskifting til LED i parkeringskjelleren prioritert.

Varsel om at 2G nettet skal stenges ned i løpet av 2025, har betydd at alle enheter som er knyttet til mobilnettet måtte oppgraderes. Det gjelder heiser og brannalarmanlegg for å sikre kommunikasjon ved feil og skader, og mulighet for å åpne porten til parkeringskjelleren. Dette har også vært en stor og uventet utgift.

Maling av all trekledning er nå endelig avsluttet. Dette er en oppgave som må gjennomføres ca. hvert 10. år. Dette hadde en kostnad på nærmere 4 millioner kroner.

Dugnad ble gjennomført 7. mai. Veldig god deltagelse fra beboerne bidro til at fellesområdene fremstår velstelte og ryddige.

I løpet av året har beboere i enkelte oppganger i samråd med styret tatt initiativ til oppgradering av inngangspartiene for å gi disse et mer tidsmessig preg.

Ettersom bygningsmassen og tekniske installasjoner blir eldre, må det forventes at behovet for reparasjoner og vedlikehold øker i årene fremover. Arbeidet vil gjennomføres ihht. vedlikeholdsplan. Det er viktig å avsette midler i budsjettet for å ta høyde for uforutsette kostnader som kan påløpe.

Økonomi

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 257.212 (budsjettert overskudd 374.200)

Som følge av de store kostnadene sameiet måtte bære tidligere år, er fortsatt likviditeten presset. Den etablerte kredittrammen på kr. 3 millioner har vært viktig å ha for å kunne dekke våre løpende forpliktelser. Imidlertid fører dette til at det påløper store rentekostnader. Det vurderes derfor tiltak for å styrke likviditeten for å redusere kostnader til bank, og for å ha nødvendig handlingsrom til å møte ekstraordinære kostnader som kan oppstå.

Energikostnadene (strøm og fjernvarme) har vært mer stabile dette året. Fastprisavtalen på strøm til fellesområdene opphørte 31.12.23, og for 2024 har vi hatt ordinær spot-prisavtale. Konkret har det betydd en prisforskjell på ca. kr. 0,40 pr. kWh. Dette gjør at strømkostnaden er vesentlig høyere enn tidligere år.

Fjernvarme-prisen følger strømprisen, og er også en betydelig kostnad. Fjernvarme avregnes direkte til beboerne over felles-utgiftene basert på sameiebrøk. Forbruket varierer lite fra år til år, og prisen siste år ble noe lavere enn foregående år. Dette slår derfor positivt

ut når endelig avregning pr. leilighet foretas.

Felleskostnadene ble økt med 5% fra årsskiftet som følge av den alminnelige prisstigning i samfunnet.

HMS

Styret må ivareta forskrift om helse-miljø og sikkerhet ihht. Internkontrollforskriften. Til arbeidet benyttes internkontrollsystemet «Bevar-HMS» som er utarbeidet spesielt for boligselskaper.

Styret ønsker til slutt å takke alle beboere for godt samarbeid i året som har gått. Og særlig vil vi takke sosialkomiteen og Janne som hver på sin måte er med på å skape et godt og trygt bomiljø og naboskap.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 384 SAMEIET BYSTRANDA PARK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		4 075 170	3 801 023	4 075 000	3 145 829
Innbetalt kabel TV/Internett		459 360	599 520	460 000	478 000
Inntekt garasjer		179 280	168 725	183 100	184 980
Andre leieinntekter	1	1 873 134	11 592	1 848 500	2 018 448
Oppvarming		1 456 501	0	1 070 000	1 500 000
Tilskudd	2	20 000	0	0	0
Vedlikeholdsfond		598 200	598 200	598 200	598 200
Andre driftsinntekter	3	17 523	1 207 467	16 500	18 000
Sum inntekter		**8 679 168**	**6 386 527**	**8 251 300**	**7 943 457**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		11 250	10 000	12 000	12 000
Styrehonorar	4	125 000	92 238	125 000	135 000
Forretningsførerhonorar		151 513	309 263	150 000	158 000
Rådgivningstjenester	5	33 573	874 413	0	33 000
Vaktmestertjenester		419 125	480 125	450 000	425 000
Andre tjenester		1 926 343	4 161	1 871 000	2 007 360
Vakthold		19 627	11 286	18 500	20 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	6	17 625	13 006	17 500	19 035
Vedlikehold/serviceavtaler	7	1 513 973	4 683 674	1 406 600	1 270 000
Kabel-tv/Internett		470 844	639 086	460 000	490 000
Påkostninger		0	23 518	10 000	200 000
Forsikring		413 751	311 964	414 000	455 000
Kommunale avgifter		1 368 233	1 147 401	1 366 500	277 000
Strøm		280 890	197 743	255 000	275 000
Oppvarming	8	1 456 501	0	1 090 000	1 500 000
Renhold, fellesareal		58 009	41 831	55 000	55 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 195	0	0	0
Drift maskiner		8 471	0	0	10 000
Andre driftsutgifter	9	40 004	80 880	100 000	74 000
Sum driftskostnader		**8 315 927**	**8 920 589**	**7 801 100**	**7 415 395**
Driftsresultat		**363 241**	**-2 534 062**	**450 200**	**528 062**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		400	16 393	0	0
Annen finansinntekt		5 220	0	0	5 000
Rentekostnad		111 649	98 944	76 000	68 703
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-106 028**	**-82 552**	**-76 000**	**-63 703**
Årsresultat	**10**	**257 212**	**-2 616 614**	**374 200**	**464 359**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	11	-257 212	2 616 614	374 200	464 359
Sum disponering av resultat		**-257 212**	**2 616 614**	**374 200**	**464 359**

Balanserapport klient 384 SAMEIET BYSTRANDA PARK

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 133	133 605
Til gode av forretningsfører		0	14 876
Andre fordringer	12	43 637	297 245
Bankinnskudd og kontanter			
Sum omløpsmidler	**10**	**49 770**	**445 726**
SUM EIENDELER		**49 770**	**445 726**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-1 236 457	-1 236 457
Årets resultat		257 212	0
Sum egenkapital	**11**	**-979 245**	**-1 236 457**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	13	560 615	623 531
Sum langsiktig gjeld		**560 615**	**623 531**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 809	0
Leverandørgjeld		180 166	802 572
Kassakreditt		258 461	221 319
Påløpne renter		219	236
Annen kortsiktig gjeld	14	13 744	34 525
Sum kortsiktig gjeld	**10**	**468 399**	**1 058 652**
Sum gjeld		**1 029 014**	**1 682 183**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**49 770**	**445 726**

SAMEIET BYSTRANDA PARK

Kristiansand, 11.03.2025

(Signert elektronisk)

Per Sigurd Sørensen Styreleder	Wenche Rosenløv Styremedlem	Torstein Strømmen Styremedlem
Dag Thomassen Styremedlem	Bjørgulf Bergh Torjussen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Note 1 - Andre leieinntekter

Andre leieinntekter bestar av:
- kr 1 861 920 Serviceavgift
- kr 11 214 strøm til boder

Note 2 - Tilskudd

Tilskudd Sørlandet boligbyggelags miljøfond Kr. 20.000,- til automatiske døråpnere.

Note 3 - Andre inntekter

Andre driftsinntekter er baseleie Telia.

Note 4 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	125 000	92 238
Sum	**125 000**	**92 238**

Det er ikke blitt utbetalt lønn i 2024 til styremedlemmer utover styrehonorar.

Note 5 - Rådgivningstjenester

Rådgivningstjenester består av
- kr 26 073 juridisk rådgivning
- kr 7 500 HMS lisens

Note 6 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	17 625	13 006
Sum	**17 625**	**13 006**

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 7 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	182 064	1 548 310
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	60 029	25 449
6602 VEDLIKEHOLD TRENINGSROM	0	304
6603 VEDLIKEHOLD VVS	160 736	61 898
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	104 112	155 325
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	145 939	86 800
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	349 255	518 752
6614 EGENANDEL SKADER	10 000	0
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	99 706	14 737
6622 VEDLIKEHOLD FASADE	280 000	1 766 041
6623 VEDLIKEHOLD BODER	0	3 750
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	84 945	118 591
6630 BRØYTING	37 188	0
6631 SKADER EKSKL. EGENANDEL FORSIKRING	422 625	0
6633 ERSTATNING FORSIKRINGSAKER	-422 625	0
6640 VERANDAER-MUR/SKILLEVEGG TAK	0	354 111
6646 VEDLIKEHOLD VINDUER/DØRER	0	29 605
Sum	**1 513 973**	**4 683 674**

Konto 6622 inneholder kostnader til maling av fasade.

Note 8 - Oppvarming

Oppvarmingskostnad som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning som er foretatt.

Note 9 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	843	0
7420 GAVER, FRADRAGSBERETTIGET	789	0
7720 GENERALFORSAMLING	13 895	0
7740 KURS FOR TILLITSVALGTE I BRL	1 500	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	10 316	6 525
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	10 786	74 355

	2024	2023

Note 9 - Andre driftsutgifter

Sum	**40 004**	**80 880**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**-612 926**	**2 056 029**
Årets resultat	257 212	-2 616 614
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-62 916	-52 341
B. Årets endringer i disponible midler	**194 296**	**-2 668 955**
C. Disponible midler UB	**-418 630**	**-612 926**
Omløpsmidler	49 770	445 726
- Kortsiktig gjeld	468 399	1 058 652
Disponible midler 31.12	**-418 630**	**-612 926**

Tabellen over viser at borettslaget har negative disponible midler. Dette skyldes noen år med ekstraordinære kostnader ifm fuktproblemer og konflikt med utbygger.
Saken er avsluttet og vi ser i 2024 en økning i disponible midler og styret forventer normal drift med ytterligere stigning i disponible midler fremover.

Note 11 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	-1 236 457	1 031 207
Årets resultat	257 212	-2 616 614
Sum egenkapital 31.12	**-979 245**	**-1 236 457**

Sameiet har negativ egenkapital. For å finansiere driften har sameiet inngått avtale med bank om kassekreditt med limit på kr 3 000 000. Limiten blir redusert til kr 1 000 000 i 2025.

Note 12 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader 2024/2025.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Sparebanken Sør**
Lånenummer:	**30008014023**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	7.40 %
Betingelser:	Rente 7,350%
Beregnet innfridd:	30.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	623 531
Avdrag i perioden:	62 916
Lånesaldo 31.12:	**560 615**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008014023	1	15 457	15 457
	1	8 825	8 825
	2	8 431	16 862
	3	7 644	22 932
	2	7 532	15 064
	1	7 307	7 307
	1	7 026	7 026
	2	6 801	13 602
	2	6 576	13 152
	1	6 408	6 408
	2	6 351	12 702
	3	5 902	17 706
	7	5 846	40 922
	5	5 677	28 385
	3	5 565	16 695
	4	5 171	20 684
	3	5 002	15 006
	4	4 946	19 784
	8	4 778	38 224
	1	4 721	4 721
	1	4 609	4 609
	1	4 497	4 497
	2	4 440	8 880
	16	4 216	67 456
	4	4 159	16 636
	3	3 991	11 973
	2	3 766	7 532
	2	3 541	7 082
	3	3 372	10 116
	6	3 035	18 210
	3	2 979	8 937
	3	2 867	8 601
	4	2 754	11 016
	3	2 642	7 926
	9	2 417	21 753

Langsiktig gjeld

	2	1 967	3 934

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld gjelder avregning fjernvarme 2024.

Resultat og balanse med noter for SAMEIET BYSTRANDA PARK.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET BYSTRANDA PARK

Styreleder	Per Sigurd Sørensen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Dag Thomassen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Bjørgulf Bergh Torjussen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Wenche Rosenløv (sign.)	12.03.2025
Varamedlem	Terje Kvarsten (sign.)	11.03.2025

Til årsmøtet i SAMEIET BYSTRANDA PARK

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Kristiansand, 14.mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 384

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-03-14 13:16

This document package contains:

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

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

Valgkomiteens innstilling til styre i Bystranda Park 2025

Styreleder	Per Sigurd Sørensen	D blokka	Ikke på valg
Styremedlem	Bjørgulf Torjussen	A blokka	Velges for 2 år
Styremedlem	Terje Kvarsten	A blokka	Velges for 2 år
Styremedlem	Wenche Rosenløv	B blokka	Ikke på valg
Styremedlem	Dag Thomassen	D blokka	Ikke på valg
Varamedlem	Randi Bakke	C blokka	Velges for 2 år
Varamedlem	Jan Arthur Lorentzen	C blokka	Velges for 1 år *

*Jan Arthur Lorentzen velges for 1 år for å sikre kontinuiteten i styret.

I følge vedtektene for Bystranda Park skal styret bestå av 3-7 medlemmer og 2 varamedlemmer. Valgkomiteen innstiller i år på 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Valgkomite:

Komitemedlem	Ingunn Orø Haugland	D blokka	Ikke på valg
Komitemedlem	Rita Rosander Nøvik	B blokka	Velges for 2 år

Valgkomiteen

Ingunn Orø Haugland
Christian Høivold

FULLMAKT

NAVN:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den _____/_____-_____

NAVN:_____

ADRESSE:_____

Leilighetsnummer._____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

✂

NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn:_____

Adresse:_____

Leilighetens nummer:_____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET BYSTRANDA PARK

Onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Scandic Bystranda.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Per Sigurd Sørensen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Anders Robstad, representant fra SØBO.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Andreas Haugland

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
Antall tilstedeværende seksjoner: 50 + 1 fra og med sak. 4.2

Antall fullmakter: 2

Totalt: **53** fra og med sak 4.2

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Regnskap for 2024 og budsjett for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Forslag til endring av vedtektenes §2, §4 og §19

- **§2** Tilføyelse til nåværende:

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

Bakgrunn: Hensikten er å begrense omfang av korttidsutleie, som f.eks gjennom Airbnb.

- **§4 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Endre dagens §4 til å være i samsvar med lov om eierseksjoner.

Dagens vedtekt §4**:**

§ 4 Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (eventuelt tilleggsareal samt eventuelt tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk innvendig og utvendig, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Endres til:

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

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt

ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

Bakgrunn: Lov om eierseksjoner som ble vedtatt 2017 har en mer tydelig og grundig presisering av ansvar for vedlikehold av eierseksjonene (lovens §32). Det er ingen vesentlige endringer i forhold til dagens ordlyd, men den er mer dekkende og beskrivende enn hva som er i dagens vedtekter.

- **§19 Endring :**

Dagens vedtekt §19, siste ledd:

Utleie av P-plasser i kjeller til eksterne leietakere, dvs. leietakere som ikke er eiere/leiere i sameiet, er ikke tillatt.

Endres til:

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

Bakgrunn: For å presisere at også salg – og ikke bare utleie - av p-plasser bare kan gjøres til beboere i sameiet. P.plassene er del av fellesområdet, og er derfor heller ikke mulig å selge.

Vedtak:
Endring i vedtektenes §2, §4 og §19 enstemmig vedtatt ihht innstilling fra styret.

Tilførsel til 8. legges *til leiligheten*. Fra *"rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring"*, til "*rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring til leiligheten".*

4.2 Endring i Husordensregler

Det foreslås at det gjøres følgende endringer i Husordensreglene som sist ble endret 20.10.2021:

(Endringene er markert med uhevet skrift:)

*** 1. Generelt**

Formålet med husordensreglene er å skape gode boforhold og ivareta felleskapets interesser i Sameiet. Ifølge eierseksjonsloven § 28 kan Sameiermøtet vedta husordensregler med vanlig flertall. Husordensreglene kan ikke stride mot lov, forskrift eller vedtektene i Sameiet Bystranda Park. Det gjøres oppmerksom på at «særskilte bestemmelser om disponering av fellesarealer, boder og garasjeplasser er tatt inn i § 19 i vedtektene. Regler knyttet til lading av elbiler i på egne P-plasser i kjelleren er tatt inn i vedtektenes § 21. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 25. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

Tilføyes:

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

***2. Orden**

Den enkelte seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Videre plikter seksjonseieren å holde orden på samt sørge for stell av utearealer som hører til seksjonseierens bruksenhet. Banking, risting og lufting av tepper, sengetøy etc. fra verandaer og vinduer tillates ikke. Grilling på veranda er kun tillatt med elektrisk grill og gassgrill og må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige seksjonseierne. Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra sameiets styre, jfr. også punkt vedr. parkering nedenfor.

Tilføyes:

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

***3. Parkering**

Dagens regel:

Parkering av egen bil samt oppheng av gjenstander over/bak egen parkeringsplass er tillatt innenfor oppmerket område. Oppheng i taket må fjernes ved flytting hvis ny eier krever dette.

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

Endres til:

Parkeringsplassen skal bare benyttes til parkering av eget fremkomstmiddel/ kjøretøy.

Det tillates ikke oppbevaring eller lagring av andre gjenstander enn hva som

naturlig hører til kjøretøyet. Ellers gjelder reglene om å holde alminnelig orden også på parkeringsplass.

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

***4. Fjerning av snø og is fra terrassen**

Det er ikke tillatt å fjerne snø og is fra terrassen uten tillatelse fra styret.

Endres til:

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

***5. Dyrehold**

Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra sameiets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 28.

Endres til:

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

***6. Airconditionanlegg**

Det er ikke tillatt å montere varmepumpe eller airconditionanlegg i eierseksjonene.

Tilføyelse:

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

Vedtak:
Forslag til endringer i Husordensregler vedtatt i hht styrets forslag pkt 1-6.

Punkt 3 ble vedtatt mot 6 stemmer. Ordet *eget* fjernes fra "*Parkeringsplassen skal bare benyttes til parkering av eget fremkomstmiddel/kjøretøy", til "Parkeringsplassen skal bare benyttes til parkering av fremkomstmiddel/kjøretøy".*

Punkt 6 ble vedtatt mot 22 stemmer.

4.3 Ekstraordinær innbetaling fra beboerne for innfrielse av sameiets lån

Sameiet tok i 2020 opp lån på kr. 1 mill for å betale for bl.a montering av dører i "slusene" i A og C-blokka.

Lånet er nå nedbetalt til kr. 560.000, og vil med normal nedbetalingstid være innfridd i 2031. Rente er 7,4%.

Årlig betaler vi renter og avdrag på dette lånet med ca kr. 110.000 som dermed belaster sameiets økonomi betydelig.

Styret ønsker å innfri lånet for å redusere sameiets utgifter.

Det foreslås derfor at det gjennomføres en ekstraordinær innbetaling fra beboerne med et beløp på totalt ca kr. 600.000, ved en engangsinnbetaling som for hver leilighet tilsvarer kr. 60 pr m2.

Dette tilsvarer for leilighet på 50m2 kr. 3.000, for leilighet 75m2 kr. 4.500, for leilighet 100 m2 kr. 6.000 for 100m2 osv.

Sameiets utbetalinger reduseres ved dette tiltaket årlig med ca. kr. 110.000.

Forslag til vedtak:

Det gjennomføres en ekstraordinær innbetaling av ialt kr. 600.000, tilsv. kr. 60 pr m2, for innfrielse av lån, opprinnelig kr. 1.000.000, i Sparebanken Sør.

Krav om innbetaling sendes med forfall 15.6.25

Vedtak:

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt

5. Styrehonorar

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes til kr. 135.000,-.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Per Sigurd Sørensen - ikke på valg i år. 1 år igjen.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Per Sigurd Sørensen har 1 år igjen av perioden.

6.2 Valg av styremedlemmer

Dagens styremedlemmer:

Torstein Strømmen på valg. Ønsker ikke gjenvalg

Bjørgulf Torjussen på valg. Foreslås gjenvalgt for 2 år

Dag Thomassen ikke på valg - 1 år igjen

Wenche Rosenløv ikke på valg - 1 år igjen

Vedtak:
Følgende styremedlemmer er valgt:

Terje Kvarsten - ny, valgt for 2 år

Bjørgulf Torjussen - gjenvalgt for 2 år

Wenche Rosenløv - ikke på valg

Dag Thomassen - ikke på valg

6.3 Valg av varamedlemmer

Dagens varamedlemmer:

Terje Kvarsten

Randi Bakke - på valg. Foreslås gjenvalgt for 2 år

Vedtak:
Følgende varamedlemmer er valgt:

Randi Bakke - gjenvalgt for 2 år

Jan Arthur Lorentzen - ny, valgt for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Dagens valgkomite:

Ingunn Orø Haugland - ikke på valg.

Christian Høivold - på valg

Vedtak:
Følgende ble valgt til valgkomite:

Rita Rosander Nøvik for en periode på 2 år

Ingunn Orø Haugland - ikke på valg, ett år igjen.

Protokoll for SAMEIET BYSTRANDA PARK

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per Sigurd Sørensen (sign.)	09.04.2025
Sekretær	Anders Robstad (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Andreas Haugland (sign.)	10.04.2025

VEDTEKTER for Bystranda Park
i
Kristiansand kommune

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

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

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig, ref. § 19. Det gjelder egne husordensregler for Serviceområdet. Seksjonseier forplikter seg til å følge de til enhver tid gjeldende husordensreglene for sameiet og Serviceområdet.

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

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

§ 3

Felleskostnader

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

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

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

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall. Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

§ 4

Innvendig vedlikehold

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

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

§ 5

Registrering av sameiere

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

§ 6

Styret/valgkomite

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3-7 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Det bør tilstrebes best mulig representasjon i styret fra de enkelte bygningskropper. Styret velges av sameiermøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
Styrets leder velges særskilt.
Sameiet skal ha valgkomite, som skal sikre at alle medlemmene ikke er på valg samtidig

§ 7

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, avtale deres honorar og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

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

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

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

§ 8

Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret påser at ordinært sameriemøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller

vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 10

Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier.
Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Avstemming og tilhørende opptelling skal skje etter prinsippet" én seksjon én stemme". Ved stemmelikhet foretas ny avstemming. Ved fortsatt stemmelikhet avgjøres avstemmingen ved loddtrekning.
For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11

Om sameiermøtet

I sameiermøtet regnes stemmene slik at hver seksjonseier har en stemme jfr. §10 annet avsnitt. En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

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

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

§ 12

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13

Mislighold

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

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

§ 14

Fravikelse

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

§ 15

Erstatning

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

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

§ 16

Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 17

Endringer av vedtektene

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

§ 18

Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

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

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

§ 19

Særskilte øvrige bestemmelser om disponering av fellesareal, boder og garasjeplasser.

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

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

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

§ 20

Kameraovervåkning

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

§ 21

EL Biler - Ladestasjon

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

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

§ 22

Forholdet til lov om eierseksjoner

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

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

Husordensregler for Sameiet Bystranda Park

Sist endret i årsmøte [09.04.2025].

Generelt

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

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

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

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

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

Hvem husordensreglene gjelder for

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

Orden

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

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

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

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

Oppbevaring av brannfarlig vare

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

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

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

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

Brannvern

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

Ved brann ring 110.

Ro

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

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

Dyrehold

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

Parkering

Parkeringsplassen skal bare benyttes til parkering av fremkomstmiddel/kjøretøy.

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

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

Leie av oppstillingsplasser for elektriske stoler

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

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

Skilt på Sameiets eiendom

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

Drift av Sameiets uteområder

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

Airconditionanlegg

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

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

Endring av ordensreglene

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

Distribusjon av husordensregler

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

Skansen 22

Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 122 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 139 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Kristiansand Internasjonale skole ... 191 elever, 11 klasser	21 min 1.7 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	21 min 1.8 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	7 min 3.3 km
Tangen videregående skole 850 elever	3 min 0.3 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	5 min 0.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kvadraturen videregående skole Totalt 25 ulike linjer	7 min 0.6 km
Kristiansand stasjon Linje F5	20 min 1.7 km
Kristiansand Kjevik	20 min

BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	15 min 1.2 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn	21 min 1.8 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tangen Torv	4 min
Rema 1000 Tangen	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

Sandens Kjøpesenter	14 min
Apotek 1 Aquarama	5 min
Lillemarkens Vinmonopol	17 min

SPORT

Bystranda sandvolleybane	2 min
Tangenparken Nærmiljøpark	3 min
SATS Aquarama	3 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	16 min

«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

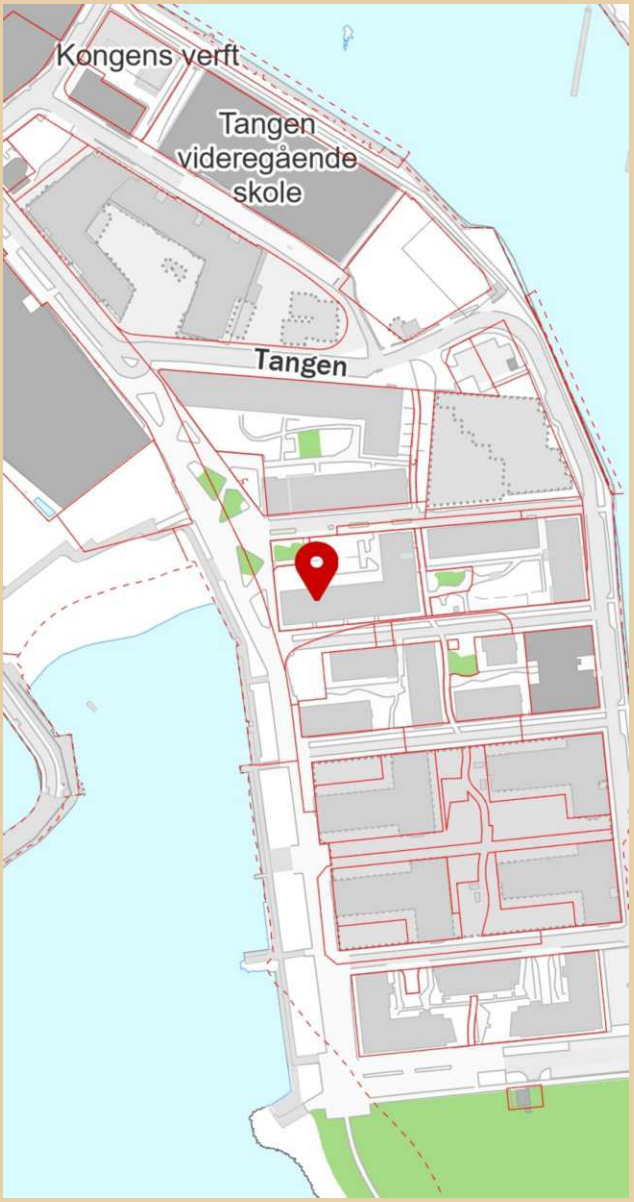
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Sykkel



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

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:
Skansen 22, 4608 Kristiansand S
Gnr. 150, Bnr. 1798, Snr. 3, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250606

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Åse Sædberg

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 906 88 494

E-post: aase.sedberg@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.
