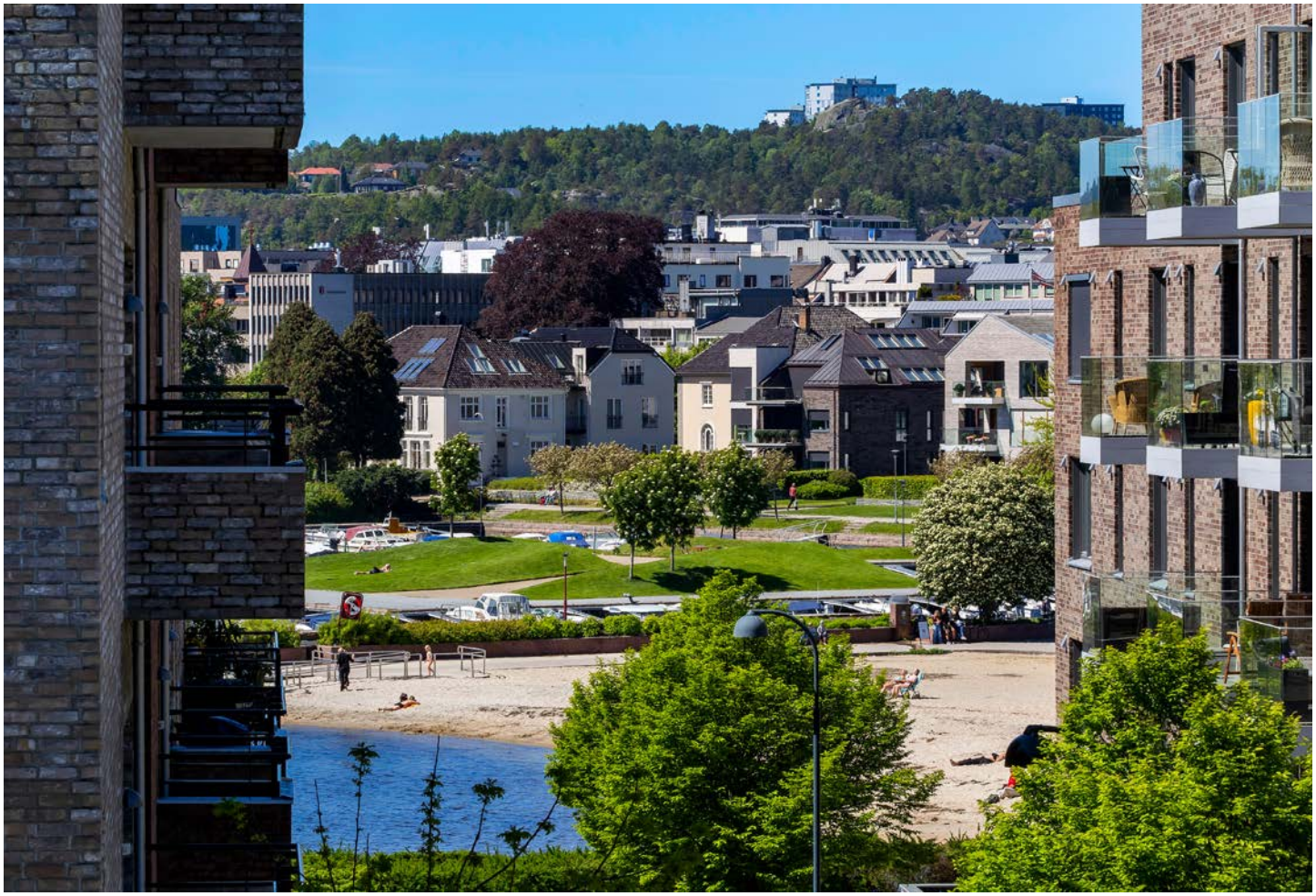


Skansen 3,
4608 KRISTIANSAND S

Prisantydning: kr 5 490 000,-

Eiendomsmegler Norge



Balkong nr.2 sett mot bystranda



Dette er en romslig 3-roms leilighet med 2 balkonger og garasjeplass

Pen og romslig 3-roms leilighet beliggende i byggets 4. etg. 2 balkonger, garasje med elbillader. Heis. Velkommen!

Adresse
Skansen 3, 4608
KRISTIANSAND S

Område

Prisantydning
kr 5 490 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 72 m²
BRA-e: 6 m²
BRA Total: 78 m²
Boligtype: Eierseksjon
Byggeår: 2013
Soverom: 2

Etasje: 4
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 3500.7 m²

Omkostninger: kr 138 340,-
Totalpris: kr 5 628 340,-
Formuesverdi: kr 934 556,-
Kommunale avgifter: kr 4 602,- per år
Eiendomskatt: kr 5 242,- pr. år
Fellesutgifter: kr 3 039,- pr. mnd.



Henrik Lossius
Eiendomsmegler

Tlf.: 47 60 06 02
Henrik.Lossius@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Skippergata 10,
4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22



Skansen 3,
4608 KRISTIANSAND S

Eiendomsmegler Norge ved Henrik Lossius ønsker deg velkommen til Skansen 3!

Dette er en pen og romslig 3-roms leilighet beliggende i byggets 4.etg. med heistilgang. Du kommer inn i en gang/entré med skyvedørsgarderobe. Videre inn til hyggelig stue med god takhøyde. God plass til sofagruppe og spisebord. Utgang til balkong med formiddagssol. Kjøkken med mye skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. 2 gode soverom. Hovedsoverom med utgang til balkong nr.2 med ettermiddagssol(kl.18) Soverom 2 passer bra som barnerom eller gjesterom. Pent flislagt bad med dusjhjørne, servant, wc og opplegg for vaskemaskin.
Tilhørende garasjeplass med elbillader i underetasje. Sportsbod i bakkant p-plass. Stor felles takterrasse.

Her kan du flytte rett inn! Velkommen!

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 150, bnr. 2015, snr. 7, ideell andel 1/1
Gnr. 150, bnr. 1880, ideell andel 297/48500,
sameietype: realsameie
i Kristiansand kommune.

Standard
Eiendomsmegler Norge ved Henrik Lossius ønsker deg velkommen til Skansen 3!

Dette er en pen og romslig 3-roms leilighet beliggende i byggets 4.etg. med heistilgang. Du kommer inn i en gang/entré med skyvedørsgarderobe. Videre inn til hyggelig stue med god takhøyde. God plass til sofagruppe og spisebord. Utgang til balkong med formiddagssol. Kjøkken med mye skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. 2 gode soverom. Hovedsoverom med utgang til balkong nr.2 med ettermiddagssol ca. kl. 18 sommertid. Soverom 2 passer bra som barnerom eller gjesterom. Pent flislagt bad med dusjhjørne, servant, wc og opplegg for vaskemaskin.
Tilhørende garasjeplass med elbillader i underetasje. Sportsbod i bakkant p-plass. Stor felles takterrasse.

Her kan du flytte rett inn! Velkommen til visning!

Areal
BRA - i: 72 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 78 m²
TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 6 m² Bod, bod 2
4. etasje
BRA-i: 72 m² Gang, soverom, bad, stue, kjøkken, soverom 2, bod

TBA fordelt på etasje
4. etasje
9 m²

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Boligbygg med flere boenheter: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrekk for utboksing til evnt. røropplegg/ ventilasjonsanlegg, forbehold om feilmåling må tas:
Gang: 7,4 m2
Soverom: 11 m2
Bad: 4,8 m2
Stue: 28,7 m2
Kjøkken: 7,3 m2
Soverom: 7,7 m2
Bod: 2 m2

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e):
Kjellerbod 1: 3 m2
Kjellerbod 2: 3,4 m2

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA):
Balkong v/stue: 7 m2
Balkong v/soverom: 2,4 m2

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Bod/boder er ikke tilstandsvurdert.

Byggemåte og tilstandsrapport
Beskriv byggemåte for: vinduer (eks. PVC vinduer med isolerglass), ytterdør/balkongdør, balkong/terrasse og etasjeskille, evt. andre utvendige forhold. Beskriv eventuelle tilbygg/påbygg.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsakelig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold anses å være del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 29.05.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato (26.05.26). Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:
Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:
Utvendig: Inngangsdør er i bra stand og er en godkjent branndør (B30). Balkongdører og vinduer er i bra stand.
Innvendig: Det er etablert lokalfall til gulvsluket på bad. Hulltaking ble utført i vegg mellom stue og bad, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.
STRAI-kjøkkeninnredning
er i bra stand, keramisk-platetopp er montert.
Gulvhøyder ble kontrollert i 3 rom, noe avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer, dokumentasjon for utførte el-arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet. Røropplegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i fordelerskapet

på bad. Vannbåren varme i bad, stue og kjøkken.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
Ingen avvik har fått TG3.

TG2:
Utvendig > Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Ingen bemerkninger i selgers egenerklæringsskjema.

Innbo og løsøre
Lysekroner i alle rom (soverom 1&2, bod, kjøkken og stue) og den hvite taklampa i stua følger heller ikke med salget. Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.

Medfølger ikke i handelen: Lysekrone i alle rom (soverom 1 & 2, bod, kjøkken og stue) samt den hvite taklampen i stuen medfølger ikke i salget.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Integrerte hvitevarer.

Diverse
Eiendommen har andel i realsameie: KNR: 4204 GNR: 150 BNR: 1880 Ideell andel: 297/48500.

Eiendommen ligger i et område hvor det er registeret grunnforurensning. Lokalitetsnr 3292. Myndighet: Fylkesmann. Navn: Tangen avfallsplass. Påvirkningsgrad: Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk. Se mer info på http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=3292.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Leiligheten på Tangen har en sentral og attraktiv beliggenhet like ved populære Bystranda, Aquarama med øvrige servicetilbud like i nærheten.

Du har "alltid" kort vei hjem - nærmeste dagligvarebutikk (Coop Extra, Kiwi, REMA1000) ligger en liten spasertur unna, du finner forøvrig også apotek, legekontor og treningssenter tilknyttet Aquarama.

Det er kort gangavstand til kollektivtransport som enkelt tar deg til UiA, Sørlandsparken, Dyreparken mm. den ene retningen og mot Vågsbygd, og Søgne den andre retningen. Fra leiligheten har du gang- og sykkelavstand til sentrum, via Strandpromenaden til Fiskebrygga, Odderøya og videre mot Baneheia og Lund.

Tomt
3500.7 m², eiet

Parkering
Tilhørende garasjeplass, samt bod.

ENERGI

Info strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 1 316 kWh for år 2024. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energiklasse
C

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 934 556 pr 2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 738 224 pr 2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter
Kr 4 602 pr 2025

Info kommunale avgifter
Totalt kr. 9 844,-. Beløpet inkluderer eiendomskatt og abonnementsgebyr for vann- og avløp. Forbruk vann- og avløp er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt
Kr 5 242 pr 2025

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på oppføring av blokk/ bygård/terrassehus datert 26.05.2014. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei og eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan/ bebyggelsesplan nr. 891C for Tangen, B2-3, B2-4 og B2-5 datert 07.07.2007. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen ligger i hensynsone T3 Flomområde og T2 Kvikkleire (mulig marin leire).

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

Kommunen har legalpant i eiendommen for krav på kommunal eiendomsskatt og evt. krav på kommunale avfallsgebyrer, feieavgifter og vann- og kloakkavgifter. Panteretten går foran alle andre heftelser.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/150/2015/7:
Heftekser;
28.02.2012 - Dokumentnr: 168392 - Bestemmelse om gjerde. Rettighetshaver: Kristiansand Kommune. Org. nr: 820 852 982. Bestemmelse om spillvann/ drensvann/overvann/stikkrenner m.m. Med flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:2015. Gjelder denne registerenheten med flere.

Grunndata:
01.02.2013 - Dokumentnr: 92619 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 7. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 72/7760.

Rettigheter:
Det er ikke registrert noen tilleggende rettigheter på eiendommens grunnboksblad.

Adgang til utleie
Boligen er en selveiende bolig i et eierseksjonssameie og kan fritt leies ut. Årsmøtet kan beslutte vedtektsendring som endrer på dette. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Kommentar konsesjon
Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

BOENHETEN

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3 039

Felleskostnader inkluderer
Driftskostnader kr. 2 491,- som bla. inkluderer renovasjon, styre- og revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, vaktmestertjenester, vedlikehold/serviceavtaler, felles byggforsikring, kommunale avgifter (kun forbruk vann- og avløp), strøm i fellesareal, renhold i fellesareal, Telia kr. 338,-, måleravtale fjernvarme Techem kr. 85 og parkeringsplass 7 kr. 125,-.

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk. Avregning måleravtale Techem (forfall hver 12. mnd.)

Kommentar fellesgjeld
Ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue
Kr 12 393
Andel fellesformue pr. dato 21.05.2026

SAMEIE

Sameienavn
Bystranda Terrasse boligsameieOrgnr. 911631946

Om sameiet
Sameiet består av 102 boligseksjoner og har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, Skansen 3,5,7,9/ Verven 4 og 8, Gnr. 150, bnr. 2015 i Kristiansand med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og

parkering.

Styregodkjennelse
Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiet forretningsfører.

Ingen kan kjøpe eller erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Forbudet gjelder også ved indirekte kjøp og erverv, eksempelvis gjennom bruk av «stråmenn», nærstående eller selskaper. Ved avklaring om det foreligger indirekte eierskap, legges bestemmelsene i aksjelovens §§ 1-5, og 1-3 til grunn. Kjøper må i skjøte signere på at erverv ikke er i strid med regelverket. Kartverket kan nekte tinglysingen dersom de finner at ervervet, på tross av egenerklæring som sier det motsatte, er i strid med regelverket. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Har du, dine nærstående eller dine selskaper allerede eierskap til seksjon(er) i sameiet, er det derfor viktig at du sjekker om nytt kjøp kommer inn under ovennevnte forbud før du gir bindende bud på eiendommen.

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter

Regnskap/budsjett
Resultat 2025: Kr 265 079,-
Budsjett 2026: kr 606 900,-

Sameiet drives godt med god økonomi, men byggene er 10 år nå, og fremtidig vedlikehold må påregnes.

Vedlikehold / oppgraderinger utført i 2025:
- Rens ventilasjonssystem.
- Garasjevask.
- Avitell utbedringer brannsikkerhet.
- Fiks på murpuss / fasade.
- Gjennomført dugnad.

Byggene våre vil kreve mer vedlikehold i årene som kommer - det merkes bl.a. på fasade og vinduer. Styret vil jobbe med et eget fremtidig vedlikeholdsprogram.

Dyrehold
Hver eier er ansvarlig for å holde orden / rent i forbindelse med husdyrhold. Dyrene må kan kun ferdes løse innenfor leilighetens areal.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Postkasse og inngangsdør skal følge en felles standard. Ved skifte av skilt må man rette en forespørsel til forretningsfører og nytt skilt vil bli bestilt for eiers regning.

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører
Bosør BBL

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 5 490 000

Totalpris
Kr 5 628 340

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

137 250,- (Dokumentavgift)
12 600,- (HELP Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
138 340,- (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
150 940,- (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
5 628 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
5 640 940,- (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Fastpris: kr. 57 500,00,-
Oppgjørshonorar: kr. 11 900,-
Markedsføringspakke: kr. 11 900,-
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 300,- pr. dokument.
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 3 739,-
innhenting av opplysninger fra forretningsfører: kr. 5 154,-
Eierskiftegebyr: kr. 6 725,-
Innhenting restanser Kristiansand kommune kr. 206,-
Fotograf kr. 4 000,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 20 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
Storebrand Forsikring AS
Polisenummer: 6635756

Selger
Cecilie Victoria Furnes

Oppdragsanvarlig
Henrik Lossius
Eiendomsmegler
Henrik.Lossius@emnorge.no
Tlf: 476 00 602

Kristian Lossius
Eiendomsmegler
Kristian.Lossius@emnorge.no
Tlf: 908 95 907

Ansvarlig megler
Henrik Lossius
Eiendomsmegler
Henrik.Lossius@emnorge.no
Tlf: 476 00 602

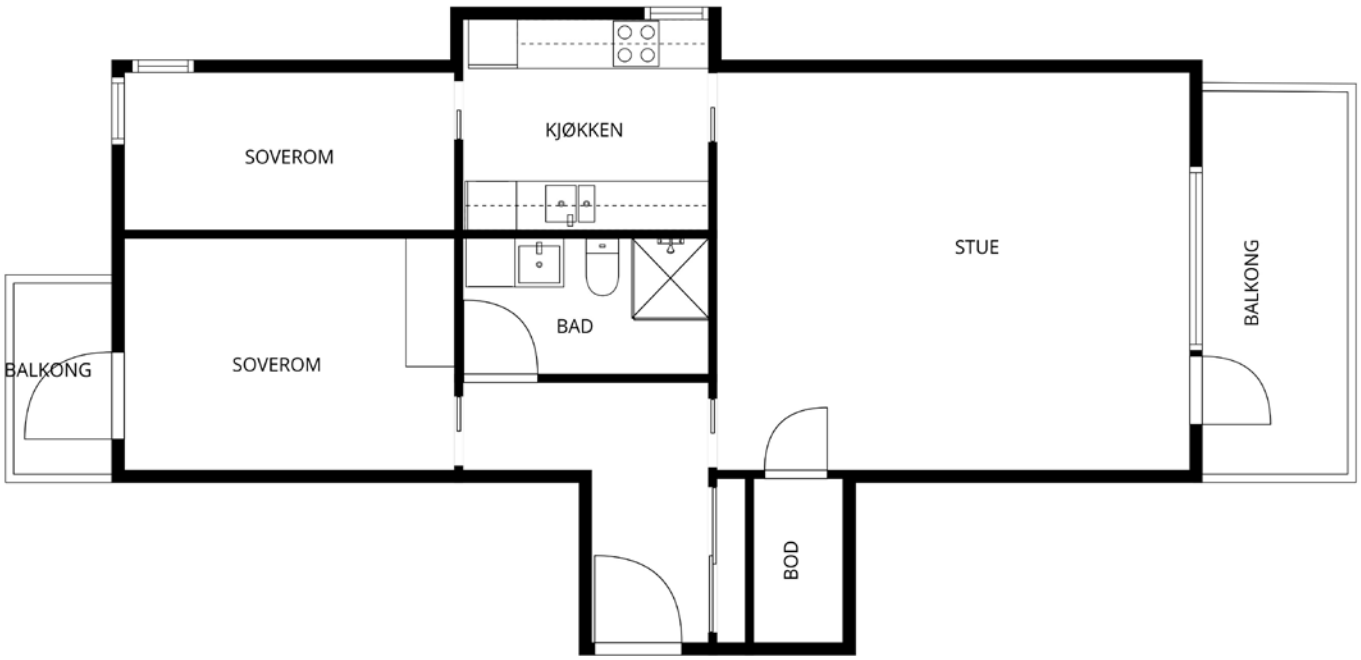
Eiendomsmegler Norge, Kristiansand , Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
50260283

Salgsoppgavedato
05.06.2026

Plantegning



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



Romslig stue med god plass til sofagruppe



Stue med god takhøyde



Pent kjøkken med mye skap- og benkeplass



Kjøkken med integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap



Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng. Utgang til balkong.



Hovedsoverom med plass til garderobeskap



Soverom 2 passer bra som barnerom eller gjesterom



Gang med skyvedørsgarderobe



Bad med varme i gulv



Tilhørende garasjeplass med bod i bakkant



Fasade



Inngangsparti



Nærområde



Nærområde

Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Enslige
Studenter
Godt voksne

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Aqurama Bad	5 min
Gyldenløves gate 99 - Kristiansand K...	10 min

SPORT

Bystranda sandvolleybane Ballspill	3 min 0.3 km
Tangenparken Nærmiljøpark Ballspill	4 min 0.4 km
SATS Aquarama	3 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	17 min

VARER/TJENESTER

Sandens Kjøpesenter	15 min
Apotek 1 Aquarama	6 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Tangen Torv	5 min
Rema 1000 Tangen Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km

SITAT FRA LOKALKJENT

«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

OFFENTLIG TRANSPORT

Kvadraturen videregående skole Totalt 25 ulike linjer	8 min 0.7 km
Kristiansand stasjon Linje F5	21 min 1.8 km
Kristiansand Kjevik	20 min

KVALITETER

Kvalitet på skolene	Opplevd trygghet	Naboskapet
77	76	56
Veldig bra	Veldig trygt	Høflige

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	16 min 1.4 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 199 elever, 11 klasser	22 min 1.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	22 min 1.9 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	7 min 3.2 km
Tangen videregående skole 850 elever	3 min 0.3 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	6 min 0.5 km

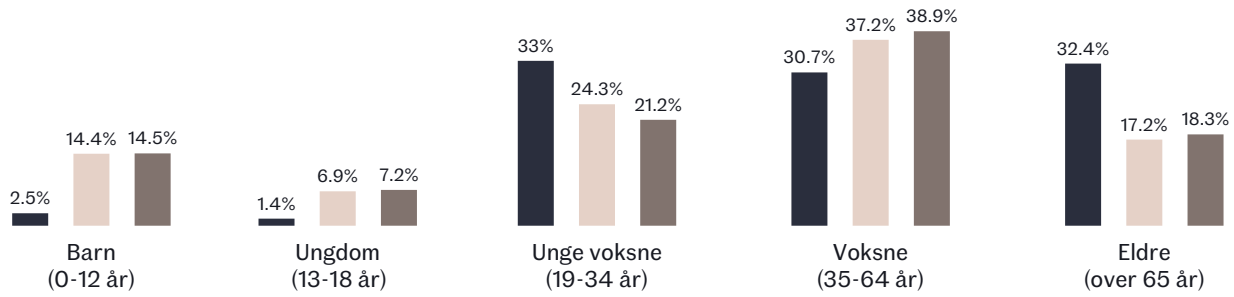
BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	16 min 1.3 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	22 min 1.9 km
Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år) 33 barn	23 min 2 km

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

Nabolagsprofil

BEFOLKNING

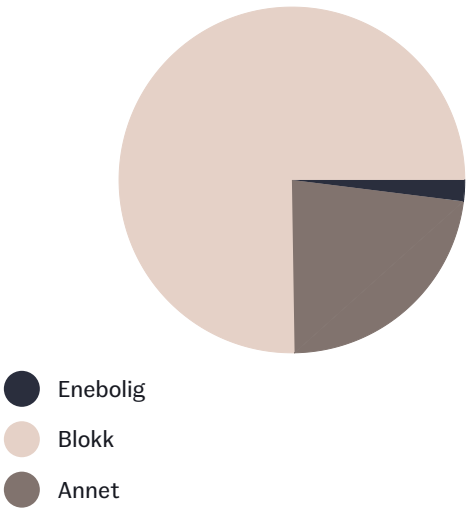


OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Kvadraturen sørøst	2 968	2 246
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Gående
Egen bil
Sykkel

BOLIGMASSE

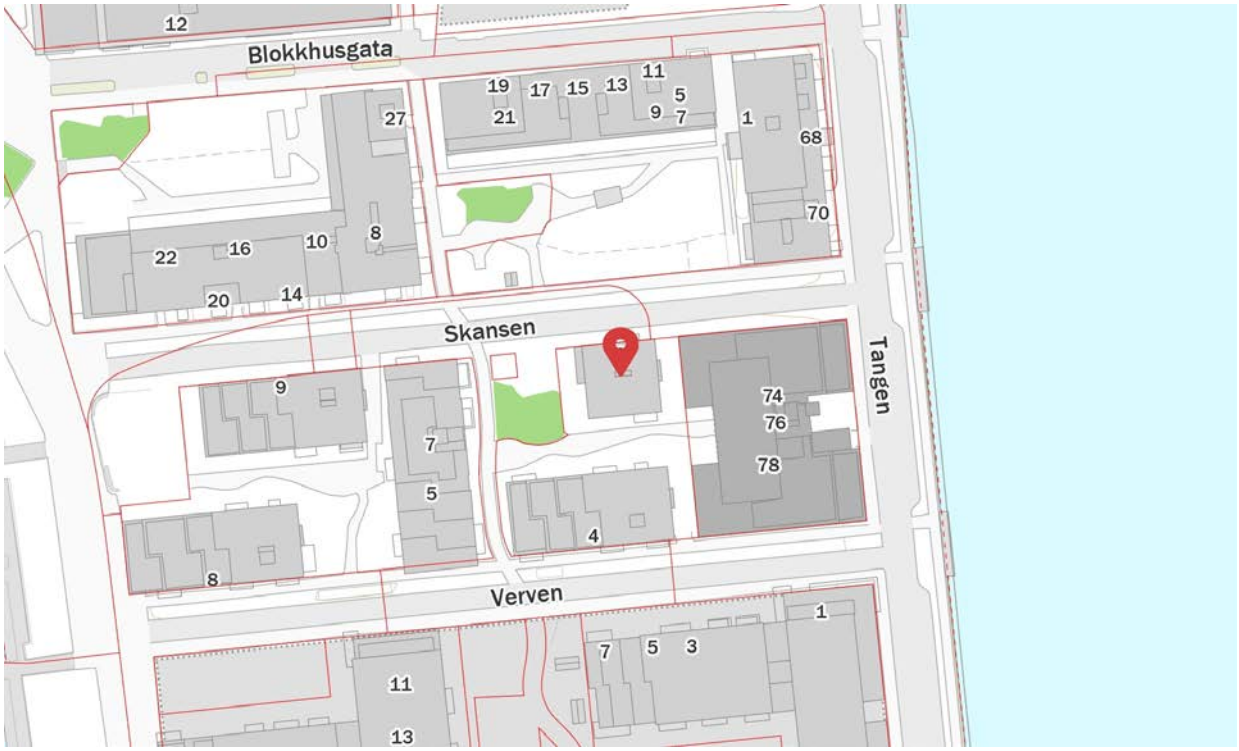


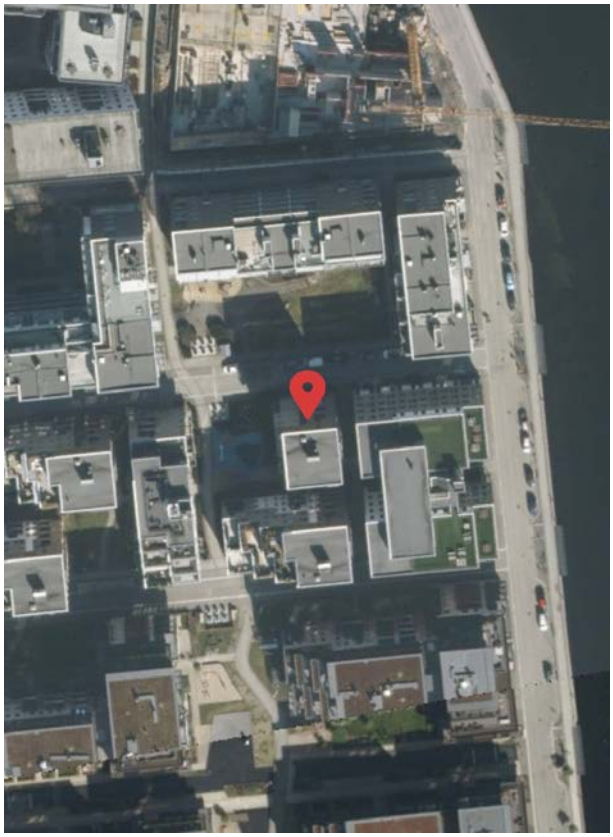
KVALITETER

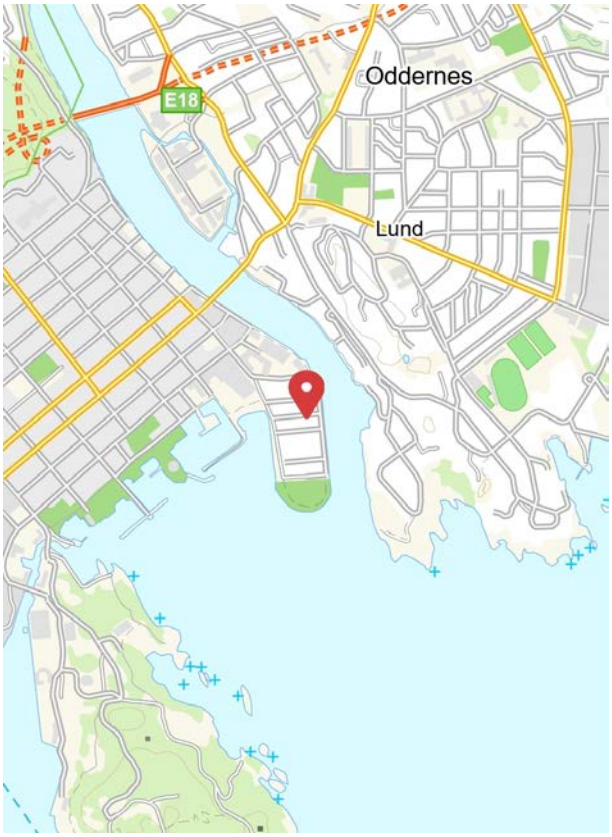
Kollektivtilbud	Turmulighetene	Vedlikehold veier
84	83	83
Veldig bra	Nærhet til skog og mark	Godt velholdt

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

Nabolagsprofil







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

Eiendomsmegler Norge,
Kristiansand

Gjensidige

Egenerklæring

Skansen 3, 4608 KRISTIANSAND S

29 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skansen 3	Skansen 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i leiligheten siden jeg kjøpte leiligheten våren 2014 med unntak av utenlandsopphold April 2016-Juli 2019, September 2020-Juni 2022 og August 2025 til nå. Jeg har bodd i leilighetene i alle ferier i løpet av disse utenlandsoppholdene og aldri leid ut.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 92300510

Informasjon om selger

Selger

Furnes, Cecilie Victoria

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 27729416

Tilstandsrapport

Skansen 3, 4608 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 2015, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18128-2452 **Eiendomsverdi ref nr:** LV7811

Foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS **Takstingeniør:** Arild Grundetjern

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

BTakstmann Arild Grundetjern AS

Takstmann Arild Grundetjern AS (org.nr. 913 377 613) har siden etableringen i 1995 opparbeidet seg en solid posisjon som en faglig sterk, seriøs og pålitelig aktør innen taksering og byggetekniske vurderinger i Kristiansand og omegn. Virksomheten har gjennom 3-tiår utviklet betydelig erfaring og kompetanse, og har utført tilstandsrapporter, verdivurderinger og tekniske vurderinger for flere tusen eiendommer av ulik type, alder og kompleksitet.

Foretaket bygger på Mesterbrev, kombinert med spesialisert takstfaglig-kompetanse. Denne kombinasjonen gir et bredt og solid grunnlag for presise og objektive vurderinger av bygningsmessig tilstand, konstruksjonsløsninger, materialbruk og tekniske installasjoner. Selskapet legger stor vekt på faglig kvalitet, nøyaktighet og etterprøvbarhet i arbeidet.

Takstmann Arild Grundetjern AS er en foretrukket samarbeidspartner for flere ledende aktører innen eiendom.



Rapportansvarlig



Arild Grundetjern
Uavhengig Takstingeniør
post@grundetjern.no
919 98 000

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstmann Arild Grundetjern AS
Auglandsveien 16D
4620 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

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig: Inngangsdør er i bra stand og er en godkjent branndør (B30). Balkongdører og vinduer er i bra stand.

Innvendig: Det er etablert lokalfall til gulvsluket på bad. Hulltaking ble utført i vegg mellom stue og bad, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. STRAI-kjøkkeninnredning er i bra stand, keramisk-platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 3 rom, noe avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer, dokumentasjon for utførte el-arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet. Røropplegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i fordelerskapet på bad. Vannbåren varme i bad, stue og kjøkken.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

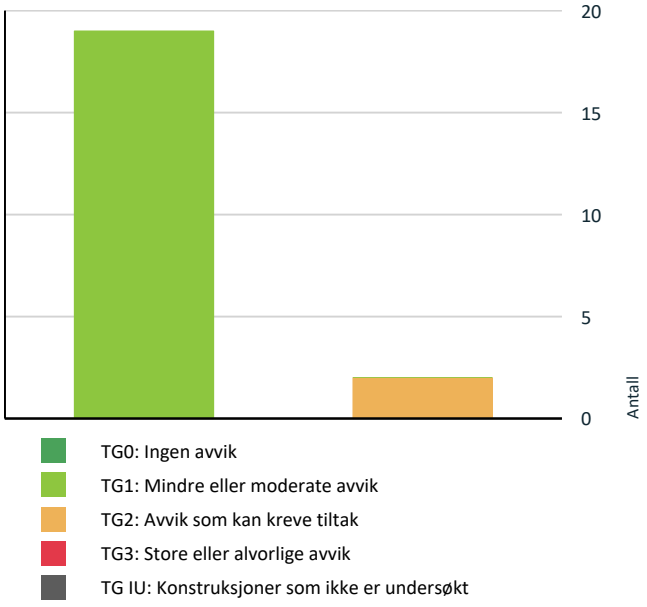
Boligbygg med flere boenheter

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

Takstmann Arild Grundetjern AS
Auglandsveien 16D
4620 KRISTIANSAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Takstmann Arild Grundetjern AS
Auglandsveien 16D
4620 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2013	Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er fra byggetid og fremstår med normal aldersrelatert slitasje.

Det må påregnes vanlig vedlikehold.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør er stemplet B 30 (branndør) og er i bra stand.

Døra tar i karm og bør justeres.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.



Godkjenningsskilt som dokumenterer at branndøren tilfredsstiller krav til brannmotstand B30 i henhold til gjeldende forskrifter.

TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdlr x 2 er fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong er i bra stand, rekkverk er iht. krav på byggetidspunktet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv:

Bad: Fliser.
Øvrige-gulv: Parkettgulv.

Forbehold om feil må tas.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, målt avvik i rommet var 9 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, målt avvik i rommet var 16 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, målt avvik i rommet var 5 mm.

Kontroll av gulvhøyder utført med Elma-laser, fem målepunkter i rommet.

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.

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 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedør til kjøkken og soverom ved kjøkken trenger justering, dørbladet gliper til karmen.

Liten rissprekk i stuetak.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt tak og fliser på vegger.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

Høydeforskjellen fra topp gulvsluk til topp membran ved dørterskel er kontrollert og målt. Utførelsen/høydeforskjellen er i henhold til gjeldende krav til fall og høyde ved våtrom ut i fra det som er synlig.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det ble ikke avdekket synlige feil ved gulvsluket under befaringen. Vurderingen er basert på visuell kontroll, og sluk/klemring er ikke demontert eller funksjonstestet.

Membran er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Det er usikkert om membran er ført opp bak feielisten ved dørterskelen, det tas derfor forbehold om utførelsen.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i bra stand.

Det er laget dreneringshull ved vegghengt toalett.

Fordelerskap for røropplegget er montert i rommet.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktundersøkelse:

Det er foretatt hulltaking i veggen mellom bad og stue for å kontrollere eventuell fukt i konstruksjonen. Det ble boret ett hull med en diameter på 73 mm for visuell inspeksjon og fuktmåling.

Fuktundersøkelsen ble utført med Protimeter MMS 3, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller målbar fuktighet over normale verdier i området.

- 6–12 % → Tørt / normalt (helt normalt for oppvarmede rom)
- 12–15 % → Fortsatt akseptabelt, men i øvre sjikt
- 15–18 % → Forhøyet fukt, bør følges med på
- > 18–20 % → For høyt – risiko for mugg og råte over tid
- > 20 % → Kritisk – høy sannsynlighet for fuktskade



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Strai-kjøkkeninnredning er i bra stand.

Keramisk-platetopp er montert.

Lekkasjevarsler er montert.



Tilstandsrapport





4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er kontrollert i forbindelse med befaringen og fremstår i bra stand uten synlige skader eller unormal slitasje. Funksjonstest viser at anlegget er operativt og fungerer som forutsatt på kontrolltidspunktet.

Det anbefales at filter rengjøres eller skiftes jevnlig i henhold til produsentens anbefalinger for å opprettholde god luftkvalitet, energieffektiv drift og for å forebygge unødig slitasje på anlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegget er utført som rør-i-rør-system.

Innvendig stoppekran er plassert i fordelerskapet.

Fordelerskap tilknyttet røropplegget er montert i bad.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble ikke oppdaget synlige lekkasjer under befaringen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles boligventilasjonsanlegg i bygget. Drift, service og vedlikehold håndteres som del av byggets fellesanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Blokka har felles varmtvann, og det er ikke separat varmtvannsbereder i hver leilighet.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert dørtelefon for kommunikasjon mellom inngangsdør og leilighet.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i kjøkken, stue og bad.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt og dokumentasjon for utførte el. arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet.

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?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

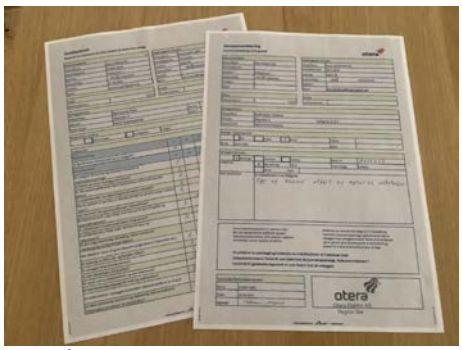
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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



Kursoversikt til el-anlegget.





Dokumentasjon på utførte el-arbeider ved ny leilighet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Takstmann Arild Grundetjern AS
Auglandsveien 16D
4620 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannvarslingsanlegg er montert i blokka/leiligheten.

Brannslukkingsapparat er iht. krav.

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

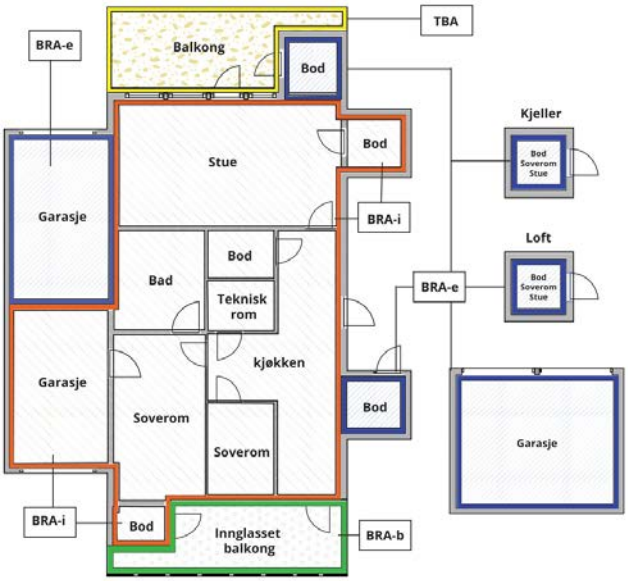
Hva er måleverdig areal?

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)**
4. etasje	72			72	9
Kjeller		6		6	
SUM	**72**	**6**			**9**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Gang, soverom, bad, stue, kjøkken, soverom 2, bod		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrekk for utboksing til evnt. røropplegg/ventilasjonsanlegg, forbehold om feilmåling må tas:

Gang: 7,4 m2
Soverom: 11 m2
Bad: 4,8 m2
Stue: 28,7 m2
Kjøkken: 7,3 m2
Soverom: 7,7 m2
Bod: 2 m2

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e):

Kjellerbod 1: 3 m2

Kjellerbod 2: 3,4 m2

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA):

Balkong v/stue: 7 m2

Balkong v/soverom: 2,4 m2

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Bod/boder er ikke tilstandsvurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Alexander Patrick Furnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	2015		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skansen 3

Hjemmelshaver
Furnes Cecilie Victoria

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.05.2026	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evnt. er opplyst om i rapporten. Det anbefales å lese egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.05.2026	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.05.2026	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Avgrensning av undersøkelsen – Gjelder kun innvendige forhold

Denne rapporten omfatter utelukkende en vurdering av leilighetens innvendige forhold. Det er ikke foretatt noen kontroll eller vurdering av bygningens utvendige bygningsdeler, herunder tak, fasader, balkonger, fellesarealer eller andre konstruksjoner som inngår i sameiets eller borettslagets felles bygningsmasse.

Undersøkelsen er således begrenset til de arealer og installasjoner som er å anse som leilighetens eksklusive bruksenhet. Utvendige forhold faller utenfor rapportens omfang, da vedlikehold og oppfølging av slike elementer typisk anses å være sameiets eller borettslagets felles ansvar og forpliktelse, jf. gjeldende vedtekter og lovgivning.

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller tilsvarende dokumentasjon for byggets fellesdeler. Det kan ikke utelukkes at slik dokumentasjon foreligger, men den var ikke tilgjengelig eller fremvist i forbindelse med befaringen.

ambita

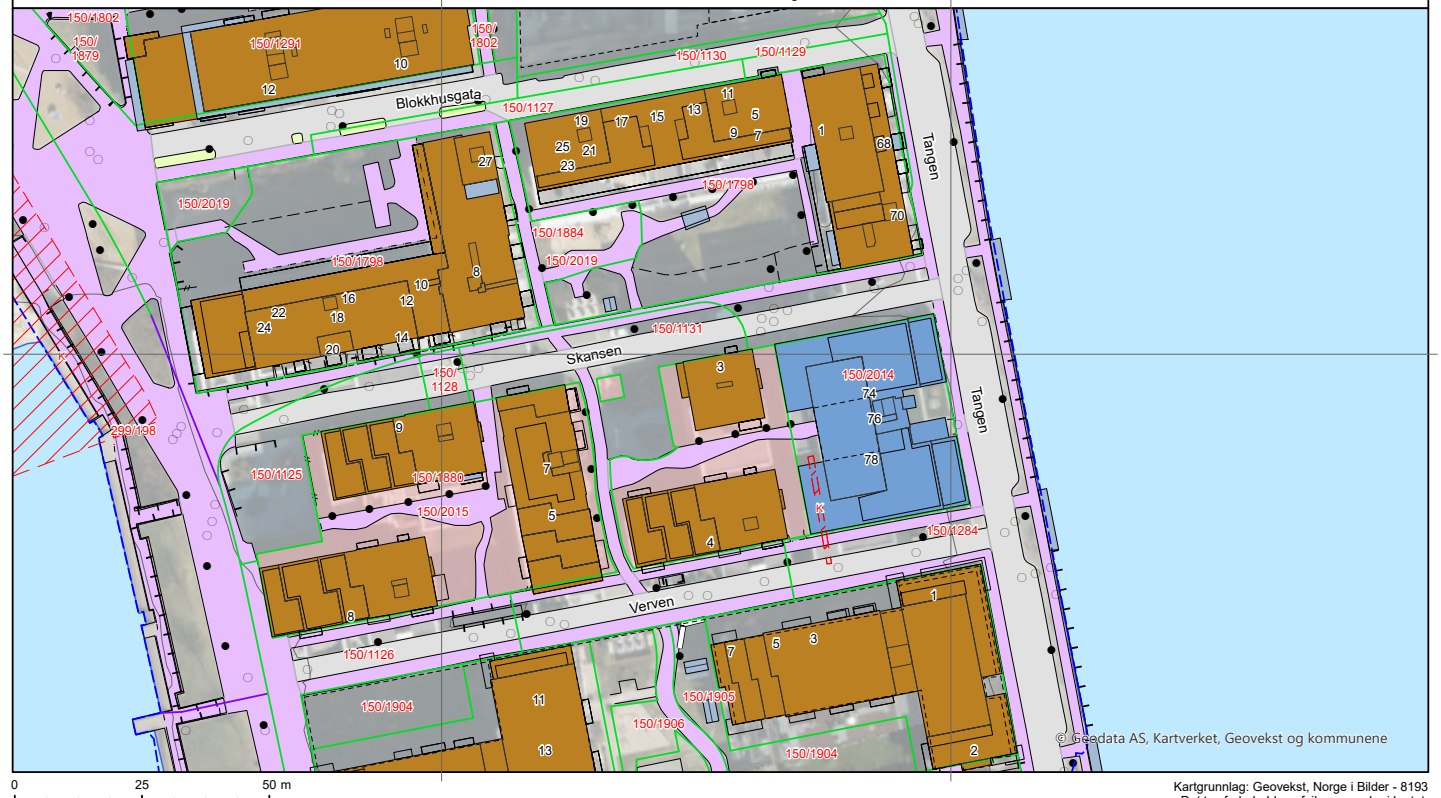
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/150/2015/0/7

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

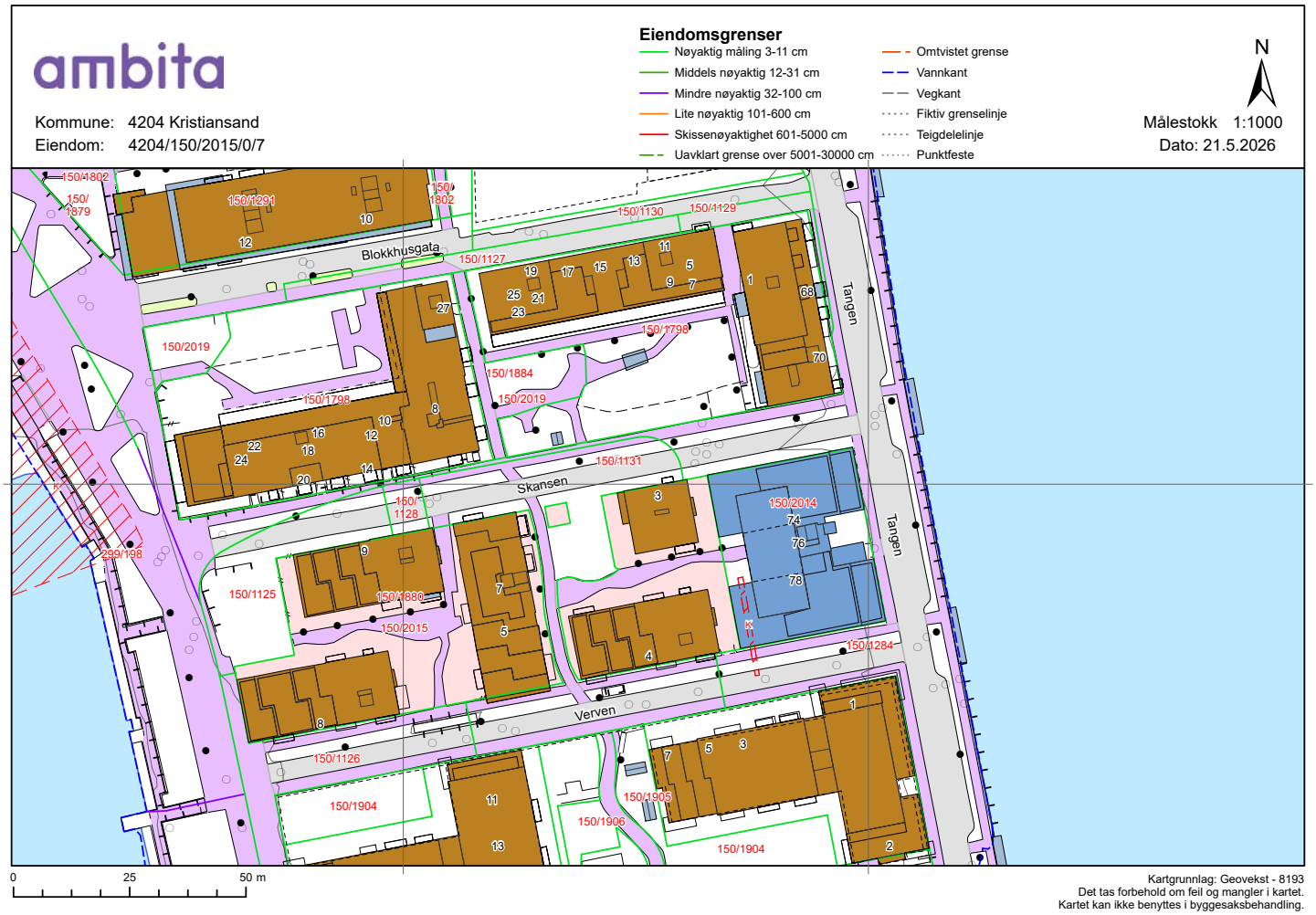
N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.5.2026

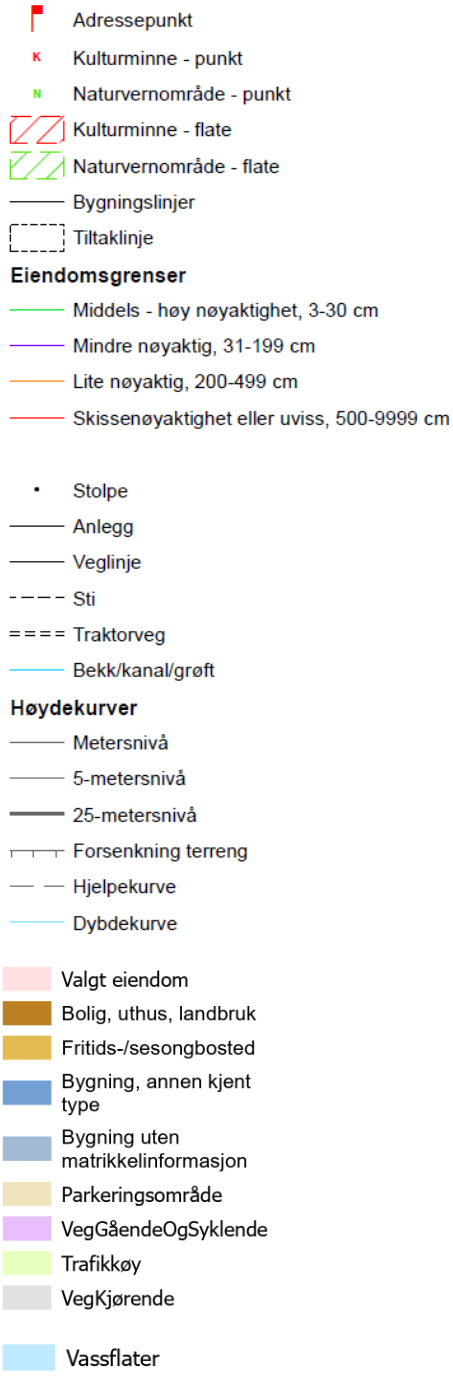


0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/150/2015/0/7
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 21.5.2026
Blokkhusgata
Skansen
Verven
Tangen
Tangen
150/1291
150/1130
150/1129
150/1127
150/2019
150/1798
150/1884
150/1131
150/2014
150/1125
150/1880
150/2015
150/1284
150/1126
150/1904
150/1905
150/1906
150/1904
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Skansen 3

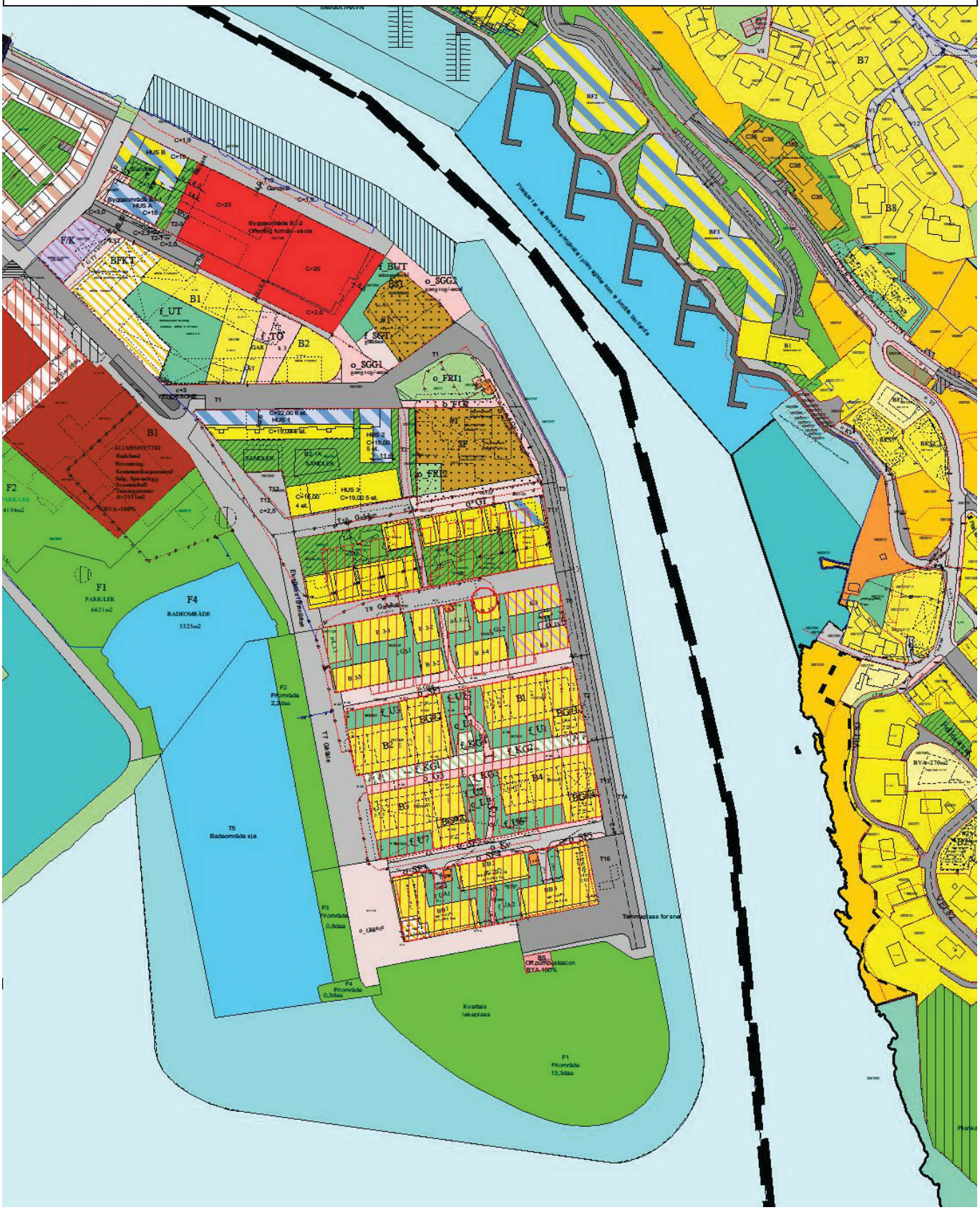
Dato: 26.05.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



VEDTEKTER FOR
BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte **29. april 2025**

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE, org.nr 911 631 946. Sameiet har forretningskontor i Kristiansand kommune. Sameiet består av 102 boligseksjoner og har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, Skansen 3,5,7,9/ Verven 4 og 8, Gnr. 150, bnr. 2015 i Kristiansand med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.
Sameiet er opprettet ved seksjonering tinglyst 30.01.2013

§ 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 de leiligheter som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen og/eller arealer som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom vedtektene. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret. Enkelte seksjoner har bruksrett til bod og garasjeplass på gnr. 150 bnr. 1880, i eiendommens andel av denne. Jfr vedlegg til vedtekter.

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.
Seksjonseier forplikter seg til å følge de til enhver tid gjeldende husordensreglene for sameiet.

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

§ 3
Felleskostnader, vedlikehold

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. (felles uteareal)
Sameiemøtet kan vedta at utvendig vedlikehold skal besørges av seksjonseierne i bygningen. Utgiftene fordeles da etter brøk for seksjonene i bygningen.

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.

Felleskostnader knyttet til bruk av tilordnede parkeringsplasser og boder på felleseiendommen gnr. 150 bnr. 1880, fordeles på sameierne som disponerer parkeringsplass og eller bod. Det føres eget regnskap for fordeling av felleskostnader knyttet til parkeringsplass og bod.

§ 4
Innvendig vedlikehold

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.
Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (eventuelt tilleggsareal samt eventuell 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.

§ 5
Registrering av sameiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiet forretningsfører.

§ 6
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, fire styremedlemmer og to 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. Under konstituerende sameiemøte velges to styremedlemmer og to varamedlemmer for ett år.

§ 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 sameiemøte 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 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. Dog ved at det minst stiller 50 % av sameierne på møtet. 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. 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. eierseksjonslovens § 26.

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 § 27.

§ 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, parabolantenne, varmepumpe, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

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

§ 17
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 5, § 13, 1. setning, § 16 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet. Dog ved at det minst stiller 50 % av sameierne på møtet.

§ 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 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.

Parkeringsplasser er tildelt beboere etter plan, inntatt som vedlegg til disse Vedtekter. Parkeringsplassene er tilknyttet den enkelte seksjon og følger denne ved salg. Retten til p-plassene kan i henhold til eierseksjonsloven ikke gjøres evigvarende.

De beboerne som har fått tildelt HC- plass forplikter seg til å måtte avgi denne mot tildeling/bytte til en alminnelig plass dersom styret finner grunn til å tildele HC plassen til annen beboer med dokumentert behov for HC plass. Parkeringsplasser i tilknytning til leiligheter er beliggende på annen eiendom(anleggseiendom) og HC plasser som er tildelt/kjøpt som andel, kan bli flyttet dersom det ved behov kommer beboere med dokumentert krav om HC plass. Bytting skjer ved at HC-1, HC-2 osv byttes først. Styret fører protokoll for plasser som er byttet

Bod er tildelt enkelte seksjoner etter plan vedlagt disse vedtekter.
Boder kan være plassert på annen eiendom (anleggseiendom).
Boden tilhørende P-plass følger med, dvs. at HC trengende må bekoste evnt. strøminntak om tidligere eier har bekostet dette i sin nåværende bod. Prisen på HC plassen må gjenspeile siste omsatte, hvilket HC trengende må betale. Ved endring av HC status vil plassene bli justert tilbake til utgangspunktet.

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

§ 20
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.

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018 ved senere endringer.



Leilighet	Seksjon	Parkerings-plass
A1.1	1	X
A1.2	2	X
A2.1	3	X
A2.2	4	
A3.1	5	X
A3.2	6	XHC
A4.1	7	X
A4.2	8	XHC
A5.1	9	X
A5.2	10	X
A6.1	11	X
A6.2	12	X

A

HUSORDENSREGLER/SAMVÆRSREGLER
FOR
Bystranda Terrasse Boligsameie

Gjelder som tillegg til eierkontrakten og henviser til "Lov om eierseksjoner".

Formål: Ivareta og sikre alle eiere / leieboere ro, orden og trivsel i sameiet, samt ivareta brannsikring og redusere tyveri fra eiendommen.

Ansvar: Hver enkelt eier / leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i reglene blir overholdt.
Brudd på reglene vil bli påtalt skriftlig av styret. Gjentatte brudd kan få konsekvenser for eieren ved at det blir tatt skritt som kan føre til utkastelse. Ved innflytting skal husordensreglene/samværsreglene utleveres til eieren / leieboeren, som plikter å gjøre seg kjent med reglene.

1. Ro i leilighetene / sameiet.
Det skal være ro i leilighetene fra kl 23.00 til kl. 07.00.

Ytterdøren og kjellerdørene skal være låst hele døgnet.

Bruk av drill og snekring bør unngås før kl 08.00 og etter kl 19.00.
På søn- og helligdager bør slik aktivitet ikke settes i gang. Dersom det må utføres, skal det skje så hensynsfullt som mulig.

Nabovarsel gis ved spesielle anledninger.

2. Avfallshåndtering.
Henviser til kommunens brosjyre om avfallssortering. Den er utlevert til hver leilighet.

Avfall skal ikke lagres i fellearealet!
Hver enkelt beboer er ansvarlig for å ivareta (fjerne) avfall ut over husholdningsavfall.

Sortering av avfall er viktig!

3. Boder.
Hver enkelt eier er tildelt bod (er)
Oppbevaring av utstyr i gang- og fellesområdet er ikke tillatt uten godkjenning av styret.

4. Brannsikring.
Hver leilighet er tildelt et brannslokningsapparat (pulver) og brannvarslere. Koblet til en sentral.
Eier er ansvarlig for at det brannsikringsutstyret som tilhører leiligheten fungerer til enhver tid. Mislighold kan føre til at eier blir holdt økonomisk ansvarlig.

5. Røyking.
Røykeforbud inne i fellesområder og oppganger

6. Uteareal.
Vern om plener og beplantninger.
Felles dugnad arrangeres i løpet av våren.

Legg ikke ut mat til fugler eller dyr, dette kan trekke rotter og mus til eiendommen.

7. Husdyr.
Hver eier er ansvarlig for å holde orden / rent i forbindelse med husdyrhold. Dyrene må kan kun ferdes løse innenfor leilighetens areal.

8. Navneskilt.
Postkasse og inngangsdør skal følge en felles standard. Ved skifte av skilt må man rette en forespørsel til forretningsfører og nytt skilt vil bli bestilt for eiers regning..

9. Nøkler
Det finnes ikke reserve- eller universalnøkler i sameiet. Man får utlevert 3 nøkler ved innflytting.
Beboer må, om det ønskes, selv ordne med oppbevaring av reservenøkler hos venner og familie hvis uhellet skulle være ute. Nye nøkler kan bestilles av forretningsfører.

10. Leietakere
Eieren har helt ut ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som sameiet får av hans leietakere.
Eier informerer forretningsfører om utleie. Kopi av kontrakt sendes forretningsfører med navn og tlf./mailadresse.

11. Ny eier / leier flytter inn.
Avfallshåndtering av søppel utover vanlig husoholdningssøppel ifb. med eierskifte/leieskifte må den enkelte selv sørge for blir transportert.til avfallstasjonen.

12. P-Plass
Beboerne må kun parkere og benytte de oppmerkede P-plassene.

13. Fellesterrase
Fellesterrassen er fritt til benyttelse for eierne. Den skal ikke benyttes til lufting av husdyr. Terrassen må ikke benyttes slik at det er til sjenanse for øvrige beboer, samt fester.

14. Utstyr i fellsareal.
Den enkelte beboer kan ikke privatisere fellesarealet ved å sette private ting i ganger og på veggene, dette ihht. gjeldende brannforskrifter. Private ting må på innsiden av ytterdøren.

Sameiemøte 10. juni 2013

Resultatrapport klient 337 Bystranda Terrasse Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		3 221 676	3 317 448	3 221 425	3 221 000
Inntekter driftsavtale målere		113 427	101 487	100 000	105 000
Innbetalt kabel TV/Internett		401 472	390 456	406 000	426 000
Inntekt garasjer		149 500	150 000	153 000	145 500
Oppvarming		830 563	884 146	1 060 000	836 000
Andre driftsinntekter	1	52 503	28 533	27 000	35 000
Sum inntekter		**4 769 141**	**4 872 070**	**4 967 425**	**4 768 500**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	11 156	12 500	13 000	9 000
Styrehonorar	3	100 000	99 998	100 000	100 000
Forretningsførerhonorar		138 629	132 329	140 000	145 000
Rådgivningstjenester		15 000	28 504	8 000	16 500
Vaktmestertjenester		181 309	113 544	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	14 100	14 100	14 100	14 100
Vedlikehold/serviceavtaler	5	1 192 289	756 246	1 421 825	920 000
Kabel-tv/Internett		407 767	390 456	406 000	426 000
Forsikring		298 344	248 975	274 000	310 000
Kommunale avgifter	6	727 544	880 755	709 000	694 000
Strøm		394 956	355 409	382 000	333 000
Oppvarming	7	829 524	882 423	1 060 000	836 000
Renhold, fellesareal		216 719	206 916	218 000	223 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		967	12 727	0	10 000
Telefon og porto		0	0	1 000	0
Andre driftsutgifter	8	20 246	20 213	22 500	27 000
Sum driftskostnader		**4 548 550**	**4 155 094**	**4 869 425**	**4 163 600**
Driftsresultat		**220 590**	**716 976**	**98 000**	**604 900**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		43 031	14 982	0	0
Annen finansinntekt		1 711	1 720	2 000	2 000
Rentekostnad		253	100	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**44 489**	**16 602**	**2 000**	**2 000**
Årsresultat	**9**	**265 079**	**733 578**	**100 000**	**606 900**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	10	-265 079	-733 578	100 000	606 900
Sum disponering av resultat		**-265 079**	**-733 578**	**100 000**	**606 900**

Balanserapport klient 337 Bystranda Terrasse Boligsameie

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		170 615	154 981
Forskuttering for andelseiere		0	875
Andre fordringer	11	85 989	140 989
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 246 824	957 934
Sum omløpsmidler	**9**	**1 503 428**	**1 254 780**
SUM EIENDELER		**1 503 428**	**1 254 780**

Balanserapport klient 337 Bystranda Terrasse Boligsameie

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 068 940	1 068 940
Årets resultat		265 079	0
Sum egenkapital	**10**	**1 334 019**	**1 068 940**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 865	20 906
Leverandørgjeld		161 544	121 179
Annen kortsiktig gjeld		0	43 755
Sum kortsiktig gjeld	**9**	**169 409**	**185 840**
Sum gjeld		**169 409**	**185 840**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 503 428**	**1 254 780**

Bystranda Terrasse Boligsameie

16.03.2026

(Signert elektronisk)

Atle Frivold Styreleder	Lisbeth Lyngroth Styremedlem	Cecilie Victoria Furnes Styremedlem
Susann Jervidalo Styremedlem	Tom Christian Meyer-Bredesen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Note 1 - Andre inntekter

Andre driftsinntekter består i hovedsak av inntekt på ladestrøm el-kjøretøy.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	11 156	12 500
Sum	**11 156**	**12 500**

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

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	100 000	99 998
Sum	**100 000**	**99 998**

Note 4 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Sum	**14 100**	**14 100**

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

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

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	227 664	174 160
6601 Garasje Vedlikehold	70 539	30 139
6603 Vedlikehold vvs	74 078	56 216
6604 Vedlikehold elektro	51 870	6 233
6605 Vedlikehold utv. anlegg	94 360	60 428
6608 Service/Vedlikehold heis	178 345	137 795
6614 Egenandel skader	30 000	0
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	47 147	64 064
6618 Vedlikehold fyring	99 196	101 487
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	183 142	91 426
6630 Brøyting	25 934	34 298
6631 Skader ekskl.egenandel forsikring	154 932	0
6633 Erstatning forsikringssaker	-154 932	0
6640 Periodisk vedlikehold bygg	110 014	0
Sum	**1 192 289**	**756 246**

Note 6 - Kommunale avgifter

Eierne betaler abonnementsavgift for vann og kloakk direkte til kommunen.

Note 7 - 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 8 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	10 939	1 292
7710 Kostnader vedr.styret	4 129	4 000
7720 Årsmøte	0	8 875
7770 Bankomkostninger	3 303	3 342
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	0	829
Sum	**20 246**	**20 213**

Note 9 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**1 068 940**	**335 362**
Årets resultat	265 079	733 578
B. Årets endringer i disponible midler	**265 079**	**733 578**
C. Disponible midler UB	**1 334 019**	**1 068 940**

	2025	2024

Note 9 - Disponible midler

Omløpsmidler	1 503 428	1 254 780
- Kortsiktig gjeld	169 409	185 840
Disponible midler 31.12	**1 334 019**	**1 068 940**

Note 10 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	1 068 940	335 362
Årets resultat	265 079	733 578
Sum egenkapital 31.12	**1 334 019**	**1 068 940**

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:
- kr 68 219 periodisering av kostnader mot 2026
- kr 10 145 fordring på Klare finans
- kr 7 625 beholdning garasjeportåpnere

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bystranda Terrasse Boligsameie

Tirsdag 21.04.2026 kl. 17:00 - Rådhuskvaralet, Byhallen i Underetasjen (Anna Jensen/Gerda Ring).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Anders Robstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Atle Frivold

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt:

Susann Jervidalo

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
Antall andeler tilstede: 28

Antall fullmakter: 1

Totalt: 29

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Medlemskap i Tangen Vel

Det er etablert et interimstyre bestående av representanter for sameier og borettslag som er aktuelle som medlemmer i et felles vel for Tangen. Velets formål skal være «å arbeide for saker av felles interesse for eierseksjonssameiene og borettslagene på Tangen i Kristiansand kommune, og være et felles talerør for disse og deres beboeres interesser.» Kopi av stiftelsesdokument for interimstyret, med forslag til vedtekter for velforeningen som planlegges stiftet, følger vedlagt.

Medlemskap i Tangen Vel, og deltakelse ved stiftelsen av velet, forutsetter årsmøtevedtak i det respektive eierseksjonssameiet/borettslaget.

Forslag til vedtak:

Sameiet Bystranda Terrasse, representert ved en person som velges av styret blant styrets medlemmer, skal delta ved stiftelsen av Tangen Vel, og skal være medlem i velet frem til årsmøtet eventuelt fatter vedtak om utmelding.

Vedtak:
Forslag fra styret ble enstemmig vedtatt.

4.2 Endringer i vedtektene

Styret foreslår to endringer i vedtektene. Se vedlegg.

$4 Innvendig vedlikehold
- foreslår å endre til mal fra Bosør, hvor dette er mer utfyllende beskrevet

§17 Flertallskrav for vedtak i Vedtektene
- vi har hatt strengere flertallskrav på noen paragrafer i Vedtektene våre (§ 3, § 4, § 5, § 13, 1. setning, § 16 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet. Dog ved at det minst stiller 50 % av sameierne på møtet.), og vi foreslå å endre til standard flertallskrav på alle paragrafer

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar de foreslåtte endringene.

Vedtak:
Forslag fra styret ble enstemmig vedtatt.

5. Saker fra eierne

Ingen innmeldte saker fra eierne

Vedtak:
Ingen saker å vedta

6. Styrehonorar

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

Vedtak:
Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag ble fastsatt til kr. 100.000.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Leder av styret, Atle Frivold – er på valg i år og stiller ikke til gjenvalg.

Vedtak:
Susann Jervidalo ble valgt til styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Lisbeth Lyngroth – på valg og stiller ikke til gjenvalg

Tom Chr Meyer-Bredesen -1 år igjen

Susann Jervidalo – 1 år igjen

Cecilie Victoria Furnes – 1 år igjen men må dessverre trekke seg

Vedtak:
Følgende styremedlemmer ble valgt:

Tom Chr Meyer-Bredesen -1 år igjen, ikke på valg

Jon Kenneth Sigvartsen valgt for 2 år

Knut Lie valgt for 2 år

Berit Nordland valgt for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer:

KnutVatneli – på valg og stiller ikke til gjenvalg

Quynh Nguyen – 1 år igjen

Vedtak:
Følgende varamedlemmer ble valgt:

Quynh Nguyen – 1 år igjen, ikke på valg.

Filip Angell valgt for 2 år

7.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Valgkomite:

Kjerstin Askholt

Åse Kristensen

Sven-Tore Mersland (går ut)

Vedtak:
Til valgkomité ble valgt:

Kjerstin Askholt

Åse Kristensen

Tore Haus

Vedlegg 5 av 13



20 AUG. 2012

– 5 SEPT. 2012

PLAN 4 VERVEN 4 SKANSEN 3, 5, 7 150/2015

PROSJEKT: TANGEN B2-3A	GNR.: 150	BNR.: 2015	FASE: SEKSJONERINGSTEGNINGER	
TEGNING: PLAN 4 - DEL 1	MÅL A3: 1:200	RED:	TEGN.NR.	ARKITEKTKONTORET KARI NISSEN BRODTKORB AS • MNAL • WWW.BRODTKORB.NO GRINDAMMEN 10 • 1359 EIKSMARKA
	DATO: 02.01.12	SIGN: ME		
	REVIDERT DATO:	SIGN:	REV:	

enova

Energiattest



Adresse	
Skansen 3, 4608 KRISTIANSAND S	
Dato for energimerking **29.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304516**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300234967**
Gårdsnummer **150**	Bruksnummer **2015**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
113,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
100,86 kWh/m²	**7 262 kWh**



Skansen 3, 4608 KRISTIANSAND S

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Skansen 3, 4608 KRISTIANSAND S

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r 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 parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende 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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus
    e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Budskjema

Eiendom:
Skansen 3, 4608 KRISTIANSAND S. Gnr. 150, bnr. 2015 og 1880, snr. 7 i Kristiansand kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Notater

Notater

Notater



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Skippergata 10,
4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22