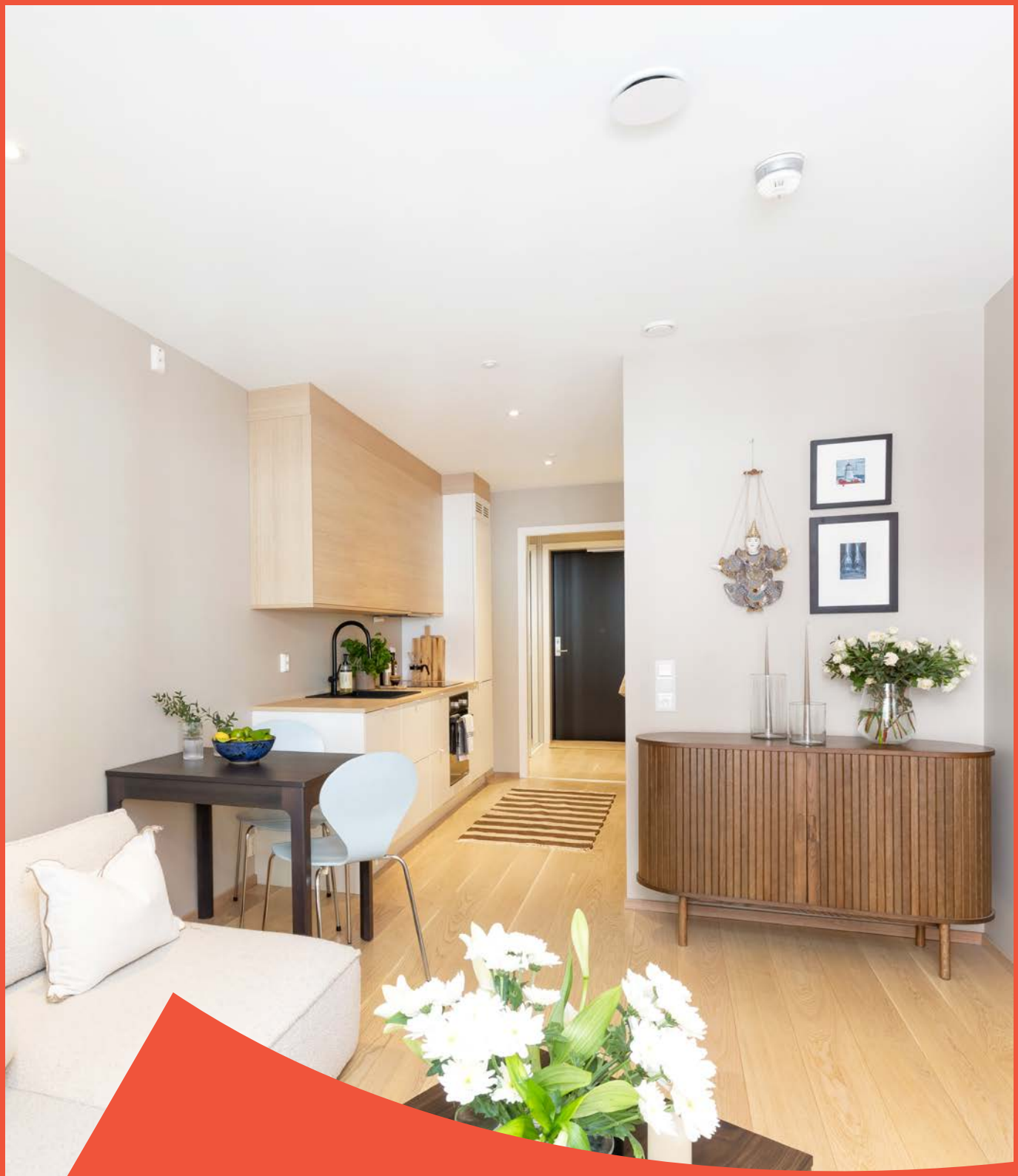


Tordenskjolds gate 36,
4612 KRISTIANSAND S

Prisantydning: kr 3 490 000,-

Eiendomsmegler Norge



Lekker arealeffektiv oppgradert 2 roms selveier med balkong - P-plass i kjeller - Heis - Lekkert bad - Lave fellesutgifter

Adresse
Tordenskjoldsgate 36,
4612 KRISTIANSAND

Område
KVADRATUREN/
BYHAVEN

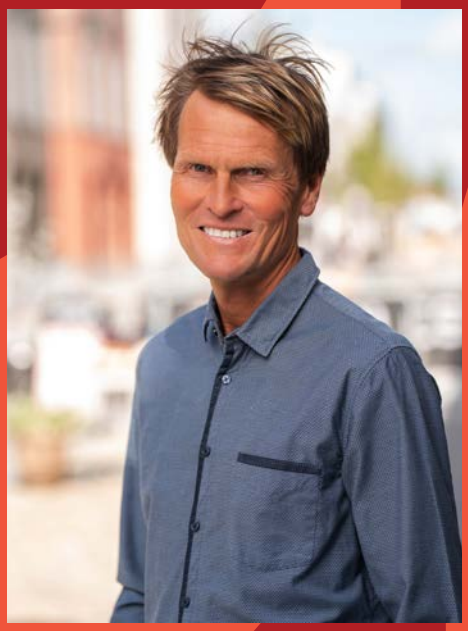
Prisantydning
kr 3 490 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 34 m²
BRA-e: 3 m²
BRA Total: 37 m²
Boligtype: Eierseksjon
Byggeår: 2021
Soverom: 1
Rom: 2

Etasje: 3
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 5085.9 m²

Omkostninger: kr 100 940,-
Totalpris: kr 3 590 940,-
Formuesverdi: kr 744 500,-
Komm. avg.: kr 4 602,- per år
Eiendomskatt: kr 3 162,- pr. år
Fellesutg.: kr 1 862,- pr. mnd.



Pål Birkeland
Eiendomsmegler MNEF

Tlf.: 99 09 92 28
Pal.Birkeland@emnorge.no

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



Tordenskjolds gate 36, 4612 KRISTIANSAND S

Lekker eierleilighet med lun balkong med ettermiddags/kveldssol. Byhavene er midt i Kvadraturen, med Markensgate bare 50 meter unna. Det betyr butikker, folkeliv og koselige kafeer du kan utforske rett rundt hjørnet. Det er også gangavstand til både buss- og togstasjonen.

Dette er en lekker leilighet fra 2021 beliggende i 3. etasje i bygg med heis. Leiligheten fremtrer lys og moderne.

Det medfølger fast garasjeplass og kjellerbod, samt felles sykkelparkering i kjeller.

-Vannbåren varme

-Fremstår med lite bruks slitasje.

-Godt med led belysning.

-Oppgradert bad og kjøkken.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 150, bnr. 657, snr. 122, ideell andel 1/1 i Kristiansand kommune.

Innhold
Lekker arealeffektiv 2 roms leilighet med romslig balkong med ettermiddags/kveldssol. Innredet i moderne og fine farger med flotte en stavs gulv i eik.

BYhaven ligger midt i Kvadraturen, med Markensgate bare 50 meter unna. Det betyr butikker, folkeliv og koselige kafeer du kan utforske rett rundt hjørnet. Det er også gangavstand til både buss- og togstasjonen. Det nye boligkomplekset BYhaven har vært en stor suksess og dette er en av de leilighetene som ble valgt tidlig.

Funksjonell leilighet i 3. etg. med deilig luftig balkong og en god planløsning.

Gang med ledlys og romslig skyvedørsgarderobe, lekkert flislagt bad/wc med varme i gulv, oppgraderte fliser, ledlys, dusjhjørne, vegghengt wc, baderomsinnredning og opplegg til vaskemaskin/ tørketrommel, stue med ledlys i tak og utgang til balkong, kjøkken (åpen løsning mot stue) med led lys i tak, lekker påkostet kjøkkeninnredning fra Strai med god skap/benkeplass og integrerte hvitevarer (stekeovn, induksjonstopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin) Det er i tillegg plass for spisebord mellom stue/kjøkken. Soverom med garderobeløsning.

Bod i kjeller.

Areal
BRA - i: 34 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 37 m²
TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 3 m² Bod i kjeller.
3. etasje
BRA-i: 34 m² Entré, kjøkken, stue, bad og soverom.

TBA fordelt på etasje
3. etasje: 6 m² Terrasse.

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

Byggemåte og tilstandsrapport
Boligen er laget i mur. Innvendige vegger av tre og stål. Den har etasjeskiller i mur. Vinduer er av tre med 3-lags glass. Dører av tre. 3-lags glass i skyvedør ut til balkong. Balkong i mur med glassrekkverk på 120 cm.

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 Takst og Energidoktoren AS v/Henrik Løvdal den 04.03.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 03.03.2026. 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.

Beskrivelse av eiendommen:
Boligen er i god stand. Det er bare gjort innvendig befaring i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet.

Følgende avvik har fått TG2:
Våtrom > 3.etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Til tross for avviket i fall/ høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Når våtrommet pusses opp må det lages oppkant og tilstrekkelig fall på gulvet mot sluket i dusjen. Inne i dusjen er det ok fall til sluket.

Det er ingen avvik som krever umiddelbare tiltak.

Sammendrag selgers egenerklæring
Pkt. 19: Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, det har vært observasjoner, og derfor bekjempelse av sølv/ sjeggkre i byggetrinn 1 i ByHaven(motsatt side av bygget mitt). Det ble gjennomført av Anticimex september 2025.

Innbo og løsøre
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.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Stekeovn, induksjonstopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Diverse
Garderobe i bod kan medfølge hvis ønskelig.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
BYhaven ligger midt i Kvadraturen, med Markensgate bare 50 meter unna.

Byhaven har en fantastisk beliggenhet, midt i Kvadraturen. Her har en Markens gate like ved, med bl.a. apotek, frisør, bakeri, cafe og et godt utvalg av klesbutikker og andre forretninger. Markens byr også på trivelige kafeer, gode restauranter og et herlig folkeliv. Her bor en godt med sosiale møteplasser lett tilgjengelig.

Av dagligvarebutikker har en Coop Prix i tilknytning til Byhaven og Rema 1000 er også innenfor 3 minutters gange. En har enkel tilkomst til flere kjøpesenter, fine parker og treningssenter.

En kort spasertur fra leiligheten har en Baneheia, med nydelig natur, turstier, badeplasser og rekreasjonsområder. Flotte Odderøya er også tilgjengelig til fots, her finner en veier og stier med utsikt over hele Kristiansandsfjorden og innseilingen.

Det er gangavstand til både skole og barnehager og en finner et godt utvalg i fritidstilbud til både unge og voksne i nærområdet.

Det er ca. 17 minutter å kjøre til Kristiansand Lufthavn.

Se forøvrig vedlagt Nabolagsprofil for flere avstander til mange fasiliteter.

Tomt
5085.9 m², eiet
Tomten er parkmessig opparbeidet med plen, prydbusker, bed og øvrig beplantning over næringslokalene i 1.etasje. Hagen er kun for beboerne. Leiligheten har hyggelig lun delvis overbygd balkong med ettermiddags/kveldssol.

Adkomst
Enkel adkomst fra Tordenskjolds gate. Det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering
Fast garasjeplass (nr. 111) i byggets underetasje. Parkeringsplassen er gunstig plassert i forhold til heisen. Automatisk portåpner.

Selger leier idag ut garasjeplass for kr. 2.350,- pr mnd. En måneds gjensidig oppsigelse.

Ellers gateparkering etter offentlig gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen
Fra BYhaven ble lansert første gang, har det vært en utrolig reise. Den responsen prosjektet fikk, gjorde oss bare enda tryggere på at vi hadde truffet riktig. Sammensetningen av leilighetstyper og størrelser, kombinert med masse kvaliteter både inne og ute har gjort BYhaven til noe helt unikt.

Fasadene vender ut mot Tordenskjoldsgate, Kirkegata og Kristian IVs gate - mens innsiden rommer byens flotteste have.

Sammen med arkitektene Maria Claire Pedersen og Erik Asbjørnsen hos ARK-NET, har vi jobbet frem løsninger hvor alle disse godene har fått kommet til sin rett - og vi tror alle kan realisere sin bydrøm her.

Arkitektene uttaler: "Prosjektet er unikt i det at man får mulighet til å forme 2/3 av et av byens kvartaler. Vi har dermed hatt mulighet til å leke med de store romdannelsene og å skape noe unikt for Kristiansand. Kvartalets plassering i byen, ved Markensgate og nærme Baneheia, samt mulighetene for og potensiale som stedet har iboende, har vi strebet etter å foredle og videreføre i utformingen.

Ved å legge gjennomgående leiligheter langs gateløpene, muliggjør dette boliger som både tar del i gatens liv, samtidig som de henvender seg til et indre rom og en fantastisk hage. Målet har vært å gi prosjektet en tosidig opplevelse av både urbanitet og opplevelse av rom inn mot hagen. Det å kunne tilby boliger ved Markensgate i tillegg til solrike opplevelser i egen hage, gjør BYhaven til det unike som man ikke finner andre steder."

ENERGI

Oppvarming
Gulvvarme i gang, bad og stue/kjøkken. Leiligheten er tilknyttet fjernvarmenettet til Agder Energi. Fjernvarmen faktureres etterskuddsvis hver måned etter forbruk.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 76 kWh (kr. 190,-) for januar 2026. Dette inkluderer ikke avregning av fjernvarme, varmtvann og kaldtvann som inngår via sameiet (ca. 600kr/mnd). Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Det er inngått strømavtale for boligen med produktet "Norgespris". Avtalen innebærer en fast pris på 50 øre per kilowattime, og har bindingstid fram til 31.12.2026

Energi- og oppvarmingskarakter
Grønn - C

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 744 500 pr 2025

Formuesverdi sekundær
Kr 2 978 000 pr 2025

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
Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2025 er kr. 4 835,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt
Kr 3 162 pr 2025

Tilbud lånefinansiering
Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.

Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 24.10.2022. Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket - forretninger, parkering og boligblokker med totalt 161 boenheter. 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 er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål og tilhører reguleringsplan nr. 1820 "Kvartal 2, detaljregulering" datert 09.12.2015. Eiendommen tilhører kommunedelplan nr. 1264 for Kvadraturen og Vestre havn, del 1 - Kvadraturen 2011-2022, datert 12.02.2014. 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.

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:

06.12.1916 - Dokumentnr: 900338 - Bestemmelse om gjerde.
10.01.1920 - Dokumentnr: 905427 - Bestemmelse om kloakkledning.
21.07.1955 - Dokumentnr: 1458 - Best. om vann/ kloakkledning.
24.05.1956 - Dokumentnr: 1116 - Best. om vann/ kloakkledning.
30.09.1958 - Dokumentnr: 3415 - Erklæring/avtale vedr. vinduer.
23.10.1958 - Dokumentnr: 3809 - Erklæring/avtale. Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerbygg.
27.01.1959 - Dokumentnr: 325 - Erklæring/avtale. Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. halvtak.
13.03.1959 - Dokumentnr: 1167 - Best. om vann/ kloakkledning.
12.01.1963 - Dokumentnr: 183 - Erklæring/avtale vedr. uthengsskilt.
01.09.1966 - Dokumentnr: 5487 - Best. om vann/ kloakkledning.
25.10.1966 - Dokumentnr: 6745 - Erklæring/avtale. Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. om-og til- bygning
02.01.1969 - Dokumentnr: 10 - Best. om vann/ kloakkledning.
06.02.1969 - Dokumentnr: 985 - Erklæring/avtale. Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. kiosk.
22.12.1970 - Dokumentnr: 10218 - Erklæring/avtale. Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. tilbygg.
05.04.1972 - Dokumentnr: 2964 - Best. om vann/ kloakkledning.
07.09.1976 - Dokumentnr: 9918 - Erklæring/avtale. Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerbygg.
02.11.1979 - Dokumentnr: 12955 - Best. om vann/

kloakkledning.
06.07.1981 - Dokumentnr: 7869 - Erklæring/avtale. Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerbygg.
28.01.1982 - Dokumentnr: 1096 - Best. om vann/ kloakkledning.
30.05.1984 - Dokumentnr: 7380 - Best. om vann/ kloakkledning.
08.07.1985 - Dokumentnr: 10537 - Erklæring/avtale. Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. påbygg over lagerbygg.
17.03.2005 - Dokumentnr: 4582 - Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om garasje/parkering på gnr. 150 bnr. 1399.
10.12.2019 - Dokumentnr: 1480347 - Bruksrett. Rettighetshaver: Knr: 4204 Gnr: 150 Bnr: 653 Snr: 1-3 og Gnr: 150 Bnr: 655. Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune. Org.nr: 820 852 982. Rett til å benytte uteoppholdsareal.
04.03.2020 - Dokumentnr: 2185328 - Bestemmelse om nettstasjon. Rettighetshaver: Glitre Nett AS. Org.nr: 982 974 011.
04.08.2023 - Dokumentnr: 831143 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Kristiansand Kommune. Org.nr: 820 852 982. Bestemmelse om anlegg og drift av varmekabler i fortau.

Adgang til utleie
Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter. Boligen har ikke egen utleiedel. Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, må styret orienteres. Det forutsettes da at leietakere blir orienterte om sameiets husordensregler. Seksjonseier må til enhver tid melde til styret om hvem som leier/ bor i leiligheten. Styret skal ha kontaktinformasjon til leietaker, telefon og mailadresse samt leieperiode.

BOENHETEN
Eierbrøk
36/14000

Felleskostnader pr. mnd
Kr 1 862

Felleskostnader inkluderer
Vaktmester, felles forsikring, strøm fellesareal, renhold fellesarealer, drift og vedlikehold av fellesarealer, tv/ Internett, regnskapsfører, parkeringsplass nr. 111 kr. 200,-, m.m.

Forbruk på fjernvarme, varmtvann og kaldtvann kommer i tillegg og avregnes/ faktureres etterskuddsvis den 15. måneden etter.

Forretningsfører informerer om at det kanskje vil forekomme en justering av felleskostnadene i 2026 når regnskap 2025 er ferdigstilt.

SAMEIE
Sameienavn
Sameiet Byhaven KristiansandOrgnr. 925944580

Om sameiet
Sameiet er et kombinasjonssameie bestående av nærings- og boligseksjoner. Sameiet består av bod- og garasjekjeller i underetasjen, nærings- og adkomstareal i 1. etasje, og boligseksjoner fra 2.- til 7. etasje. Det er to oppganger for boligseksjonene som har tilgang til kjeller- og utomhus arealer i 2. etasje via trapp og/eller heis. I sameiet er det 152 boligseksjoner som er beliggende fra 2. til 7. etasje og 5 næringsseksjon for butikker beliggende i 1. etasje. I tillegg er det opprettet 12 næringsseksjoner i 1. etasje og kjelleretasjen for organisering av bod- og p-plasser i sameiet. Til sammen er det 169 seksjoner i sameiet.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Styret skal orienteres om alle planlagte overdragelser og utleieforhold.

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
Sameiet hadde et overskudd på kr 114 787 i 2024.

Forretningsfører i sameiet opplyser om at det er mulig at det kommer en justering av felleskostnadene i 2026 når regnskap 2025 er ferdigstilt.

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

Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra svalganger, verandaer/balkonger eller i haven. Det er ikke tillatt å lufte kjæledyr i haven med den hensikt at kjæledyret skal gå på do.

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

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

Hver dør og postkasse skal ha navneskilt merket med navn til beboer. Hver enkelt beboer/ ny eier bærer selv kostnaden. Design og mal er fastsatt og skiltene bestilles hos Xpressprint.

Den enkelte seksjonseier må vise hensyn til de øvrige seksjonseiere i sameiet og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for hvile og trygghet. Det påhviler hver enkelt seksjonseier/beboer/leietaker ansvar for at husordensreglene etterleves.

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
Forvaltningspartner AS

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 3 490 000

Totalpris
Kr 3 590 940

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
87 250,00 (Dokumentavgift)
12 600,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
88 340,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
100 940,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))
---
3 578 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
3 590 940,00 (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
Det er ikke tegnet boligselgerforsikring på eiendommen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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. 49 000,00,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 18 900,-
Visningshjelp: kr. 3 000,- pr. stk.
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. 540,-
Eierskiftegebyr: kr. 3 150,-

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. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
Tryg Forsikring NUF
Polisenummer: 3801477

Selger
Inga Sindland

Ansvarlig megler
Pål Birkeland
Eiendomsmegler MNEF
Pal.Birkeland@emnorge.no
Tlf: 990 99 228

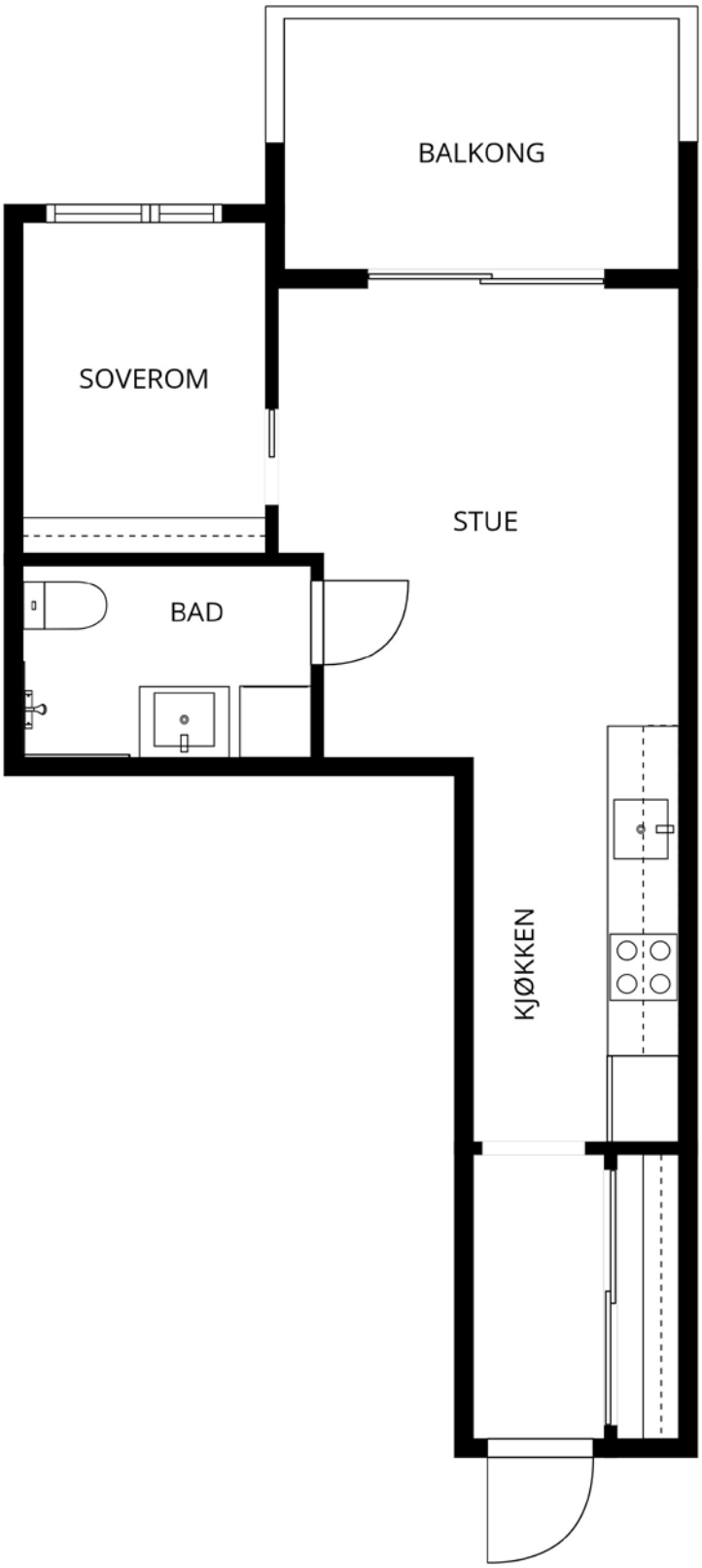
Eiendomsmegler Norge, Kristiansand , Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

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

Oppdragsnummer
50260099

Salgsoppgavedato
04.03.2026

Plantegning



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

















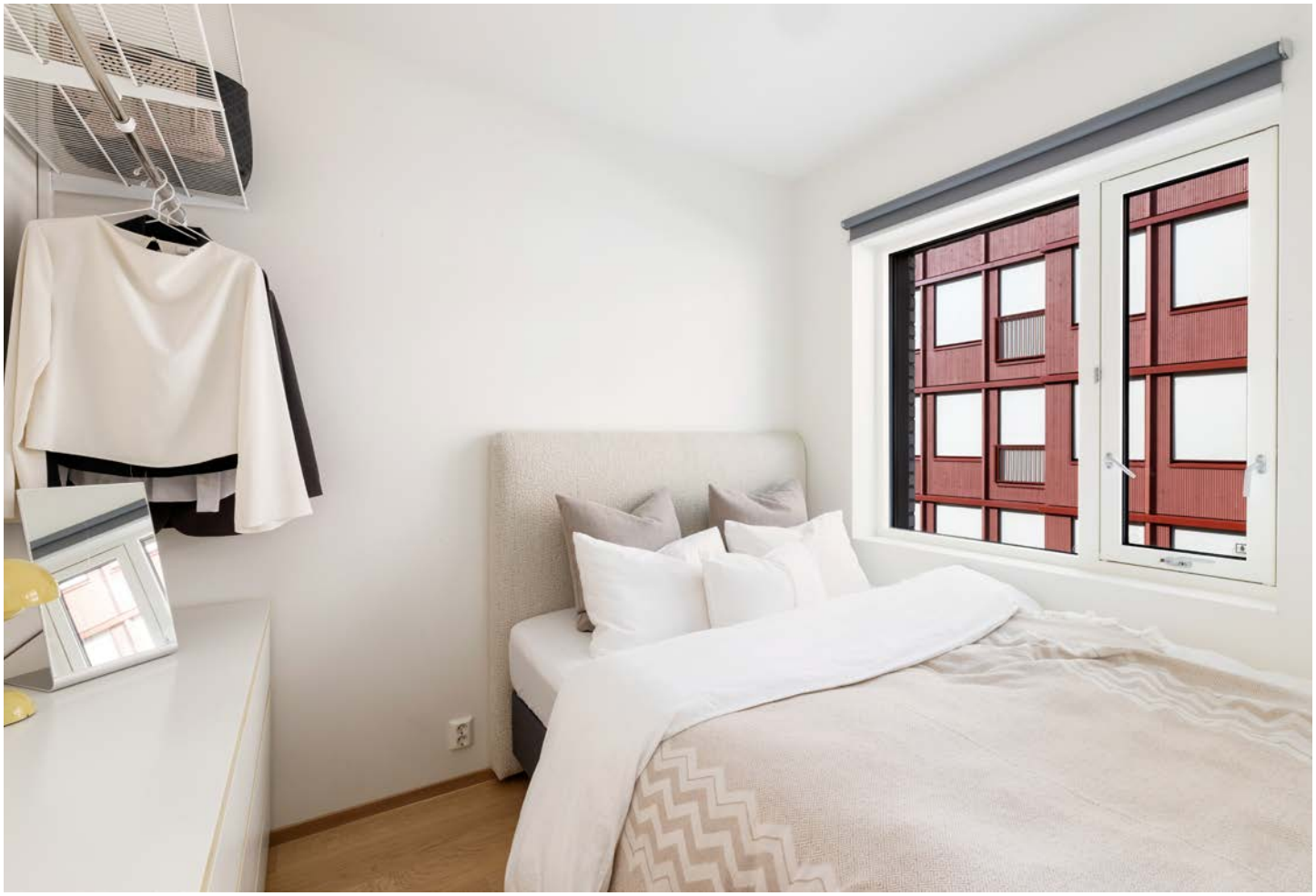



ST. PAULS
APOTHECARY
feel


gorenje



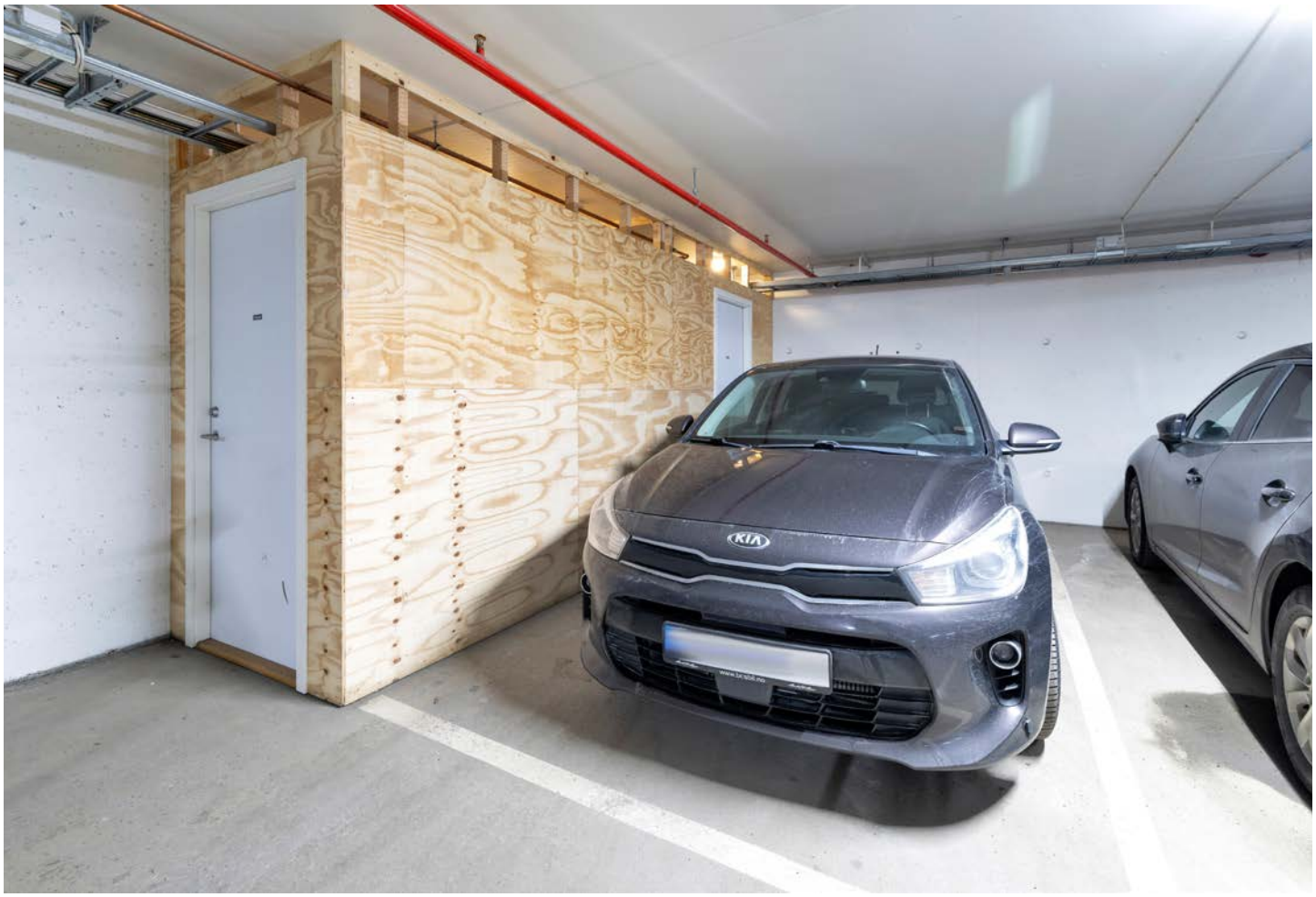







BY
HAVEN


BY
HAVEN


KIA





Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Studenter
Enslige
Godt voksne

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Eventyrgården - Kristiansand Komm...	2 min
Vestre Torv P-hus 3006	3 min

SPORT

Nybyen ballbane Ballspill, sandvolleyball	4 min 0.3 km
Todda skoles Flerbruksløkke asfalt Ballspill	5 min 0.4 km
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	2 min
Sørlandets Fysikalske Institutt	3 min

VARER/TJENESTER

Slotts Quartalet	3 min
Vitusapotek Markens	2 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tordenskjoldsgate	2 min
Coop Prix Byhaven	2 min

SITAT FRA LOKALKJENT

«Nærme byen og dens fasiliteter :)»

OFFENTLIG TRANSPORT

Henrik Wergelands gate Totalt 34 ulike linjer	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	5 min 0.4 km
Kristiansand Kjevik	18 min

KVALITETER

Opplevd trygghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
77	77	55
Veldig trygt	Veldig bra	Høflige

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	5 min 0.4 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	4 min 2.2 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	19 min 1.6 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	6 min 2.5 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	11 min 1 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	13 min 1.2 km

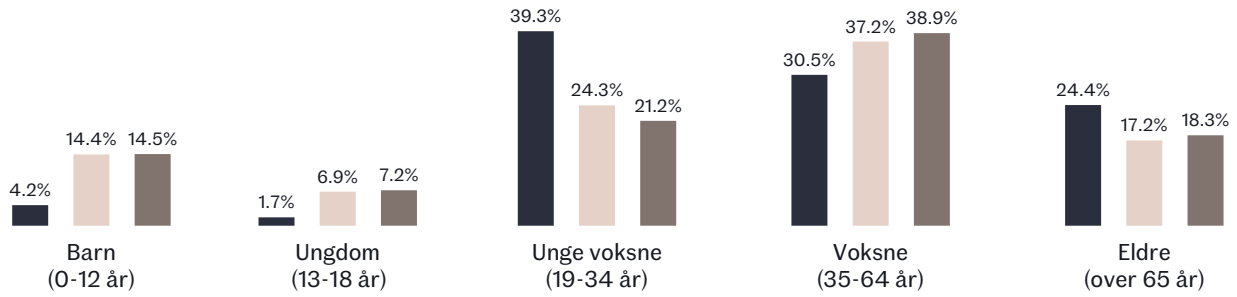
BARNEHAGER

Stasjonshaven barnehage Al (1-5 år) 26 barn	10 min 0.9 km
Møllestua barnehage (1-5 år) 91 barn	17 min 1.5 km
Ravnedalen barnehage (1-5 år) 45 barn	20 min 1.6 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

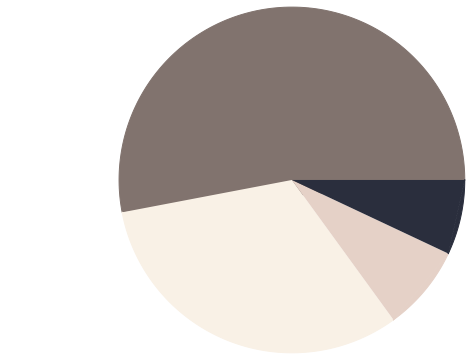


OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Kvadraturen nordvest	1 180	860
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Gående
Egen bil
Buss

BOLIGMASSE



KVALITETER

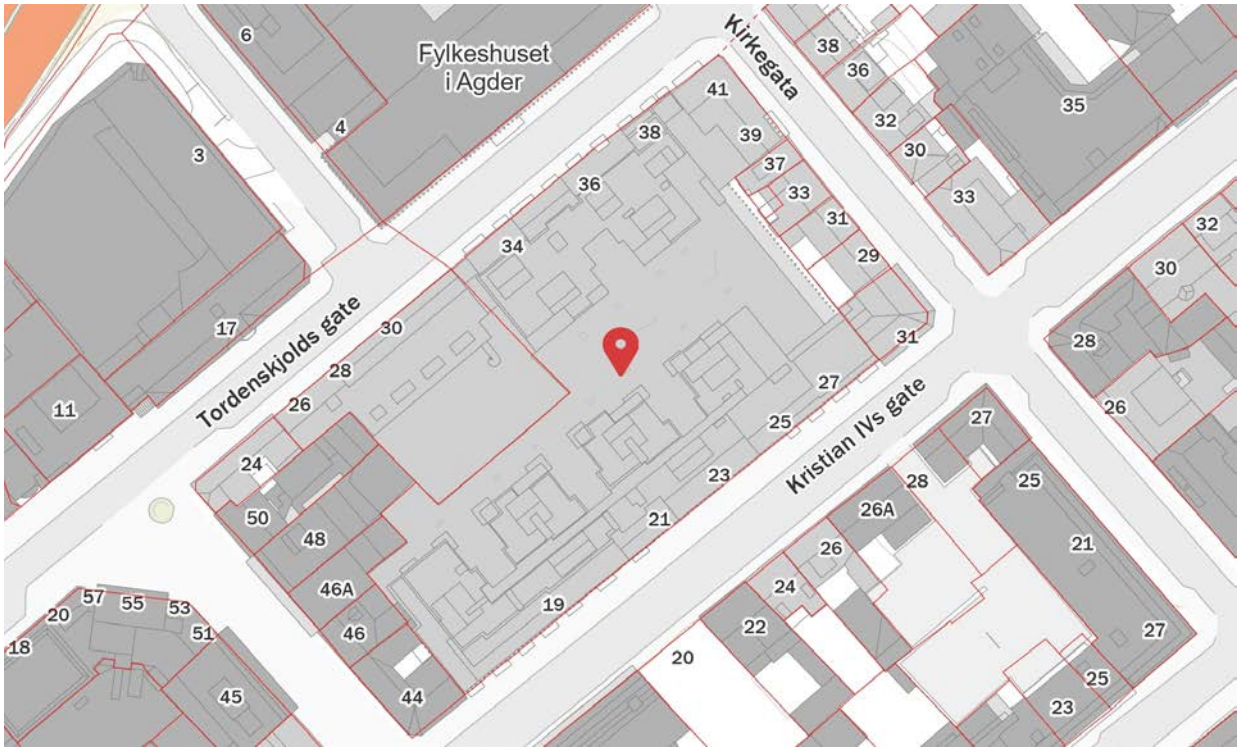
Turmulighetene
94
Nærhet til skog og mark

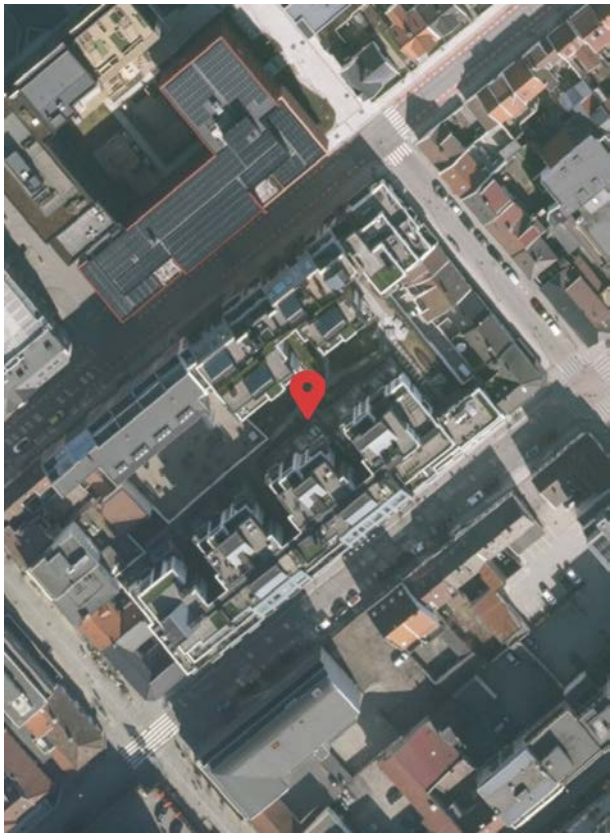
Vedlikehold veier
85
Godt velholdt

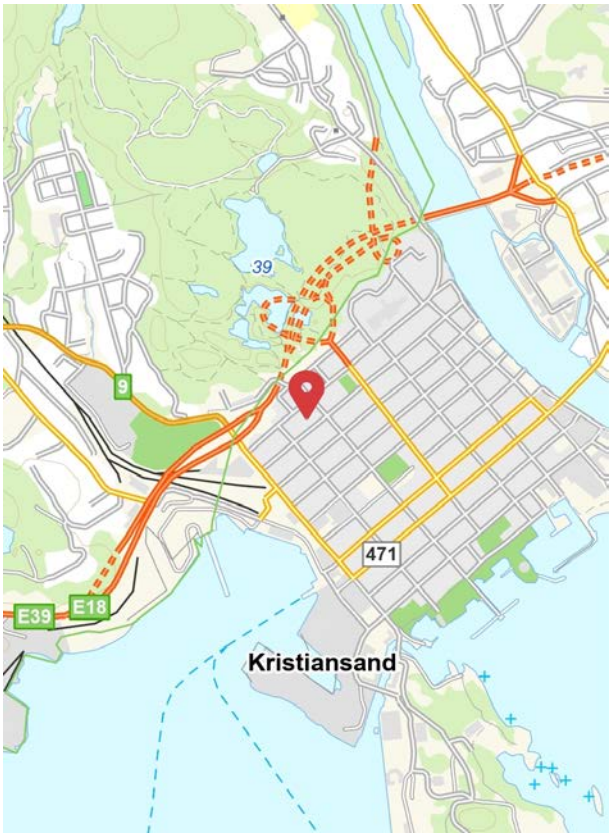
Kollektivtilbud
84
Veldig bra

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Tordenskjolds gate 36, 4612 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 657, snr. 122

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 03.03.2026 **Rapportdato:** 04.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20308-2276 **Referansenummer:** PV9925

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Løvdal **Vår ref:** Takstmann Henrik Løvdal

Medlem av Sørlandstakst

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømrerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger.
I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energitiltak av bolig.



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

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

Leilighet i sentrum av Kristiansand. Byhaven.
Boligen er i god stand.

Det er bare gjort innvendig befaring i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no
Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Byggemåte:
Boligen er laget i mur. Innvendige vegger av tre og stål. Den har etasjeskiller i mur. Vinduer er av tre med 3-lags glass. Dører av tre. 3-lags glass i skyvedør ut til balkong.
Balkong i mur med glassrekkverk på 120 cm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Vinduer fra byggetiden. Takvinduer av tre. Noen vinduer er sjekket. Åpnet og lukket.
Ytterdører fra byggetiden. Skyvebalkongdør.
Balkong i mur ut i fra stuen. Rekkverk i metall og glass.
Rekkverkshøyde er 120 cm.

INNVENDIG Gå til side

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc. Bruksmerker på innvendige flater er ikke å regnes som skader på en brukt bolig.
Etasjeskillere i betong. Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik.
Innvendige dører ok.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad i fra byggetiden. Opplegg for vaskemaskin.
Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand.
Det er ikke oppkant ved døren. Men det er litt fall på gulvet mot dusjen. (Ikke nok, 3 mm). Og gulvet inne i dusjen er senket ned med tilstrekkelig fall. 27 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.
I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.
Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med ekstra pose til sisterne inne i veggen. Ikke åpning langs gulvet.
Det trakk i fra ventil til ventilasjon.
Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Stålstender/svill. Jeg kunne ikke måle i de. Kikket i hullet. Så fint og tørt ut. Ingen synlige tegn til fukt eller lekkasje.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Vannstopp er koblet til kjøkken. Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut. Komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens.
Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. Stakeluke for avløpsrør er plassert i fellesområde i kjelleren.
Balansert ventilasjon. Lufteventiler er plassert i himlinger. Ventiler trekker og blåser ut luft. Eier opplyser om at ventilasjonsanlegget blir regelmessig sjekket og byttet filter på. Det er plassert motor for det i himlingen i badet.
Vannbåren varme. Takstmann har ikke nok kompetanse til å vurdere rør i rør skap for vannbåren varme og større anlegg. Skal dette kontrollere må rørlegger sjekke anlegget. Takstmann har sjekket etter lekkasjer på synlige deler.
Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har papirer på det elektriske.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

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

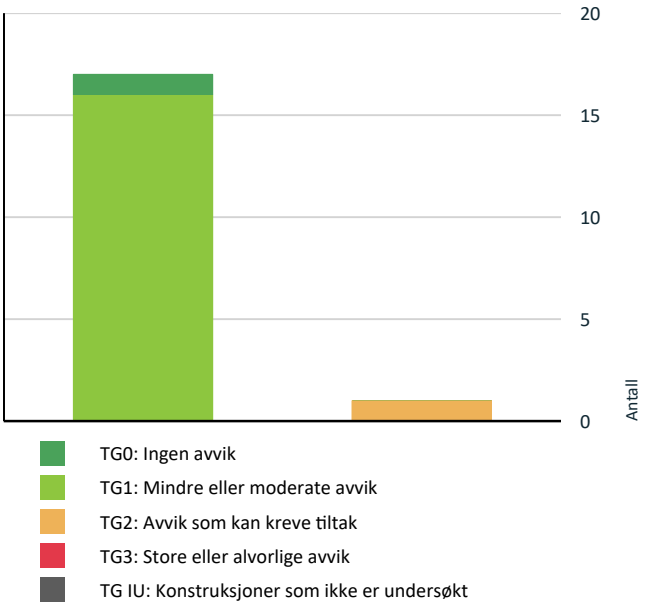
Tegning fra 6.5.2020.

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har informert om boligen. Papirer som eier hadde er sjekket. Tegninger fra kommunen eller godkjente byggetegninger er sjekket opp i mot dagens bruk og innredning. Boligen er sjekket. Bilder er tatt av alt som er synlig.

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

Våtrom > 3.etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Kommentar
I følge tegninger og papirer fra kommunen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer fra byggetiden. Takvinduer av tre. Noen vinduer er sjekket. Åpnet og lukket.

TG 1 Dører

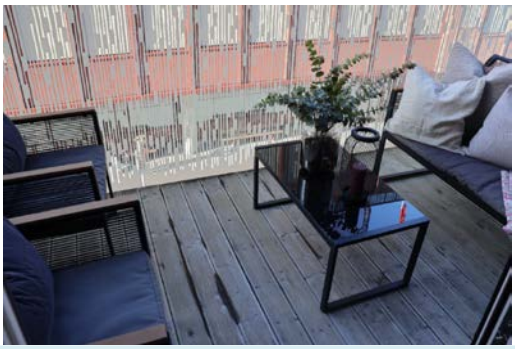
Ytterdører fra byggetiden. Skyvebalkongdør.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i mur ut i fra stuen. Rekkverk i metall og glass. Rekkverkshøyde er 120 cm.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

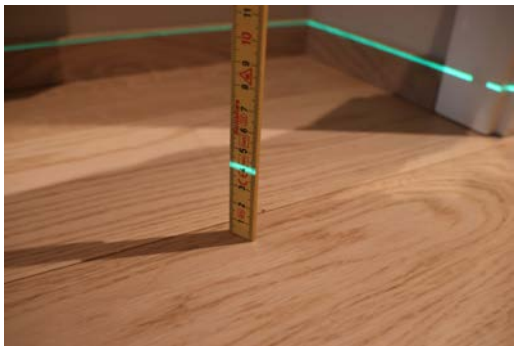
Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc. Bruksmerker på innvendige flater er ikke å regnes som skader på en brukt bolig.



Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong. Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik.

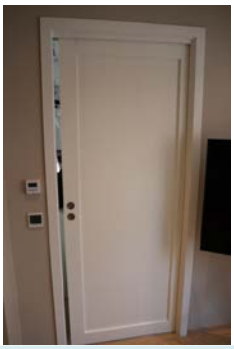




TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører ok.





VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Bad i fra byggetiden. Opplegg for vaskemaskin.



3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand.



3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Det er ikke oppkant ved døren. Men det er litt fall på gulvet mot dusjen. (Ikke nok, 3 mm). Og gulvet inne i dusjen er senket ned med tilstrekkelig fall. 27 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Når våtrommet pusses opp må det lages oppkant og tilstrekkelig fall på gulvet mot sluket i dusjen. Inne i dusjen er det ok fall til sluket.



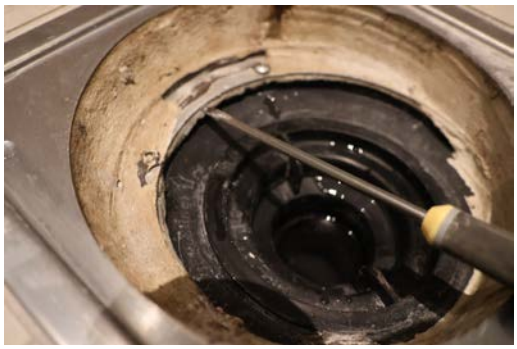




3.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.



Skrujern peker på synlig slukmansjett klemt i hvit klemring.

3.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med ekstra pose til sisterne inne i veggen. Ikke åpning langs gulvet.





Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det trakk i fra ventil til ventilasjon.



Avtrekk testet med papir.

3.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Stålstender/svill. Jeg kunne ikke måle i de. Kikket i hullet. Så fint og tørt ut. Ingen synlige tegn til fukt eller lekkasje.



KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Vannstopp er koblet til kjøkken.





3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut. Komfyrvakt er montert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. Stakeluke for avløpsrør er plassert i fellesområde i kjelleren.



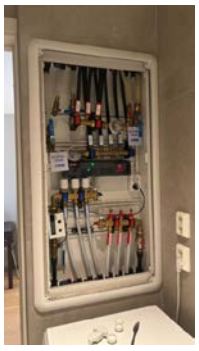
TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Lufteventiler er plassert i himlinger. Ventiler trekker og blåser ut luft. Eier opplyser om at ventilasjonsanlegget blir regelmessig sjekket og byttet filter på. Det er plassert motor for det i himlingen i badet.



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme. Takstmann har ikke nok kompetanse til å vurdere rør i rør skap for vannbåren varme og større anlegg. Skal dette kontrollere må rørlegger sjekke anlegget. Takstmann har sjekket etter lekkasjer på synlige deler.



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.

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har papirer på det elektriske.

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.

Tilstandsrapport

2020

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

   Samsvarserklæring er en dokumentasjon fra elektriker om hva som er gjort på det elektriske anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er kun gjort en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Standard
Boden har normal standard ut i fra byggetiden. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bod nr 97 innforbi parkeringsplass i kjelleren.
Enkel bod i kjelleren. Vegger i mur og tre. Ikke isolert.
Synlige flater ok i forhold til hvordan den er bygget.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

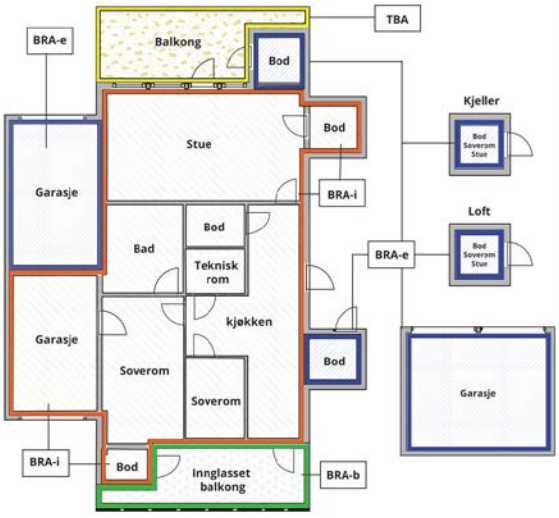
Hva er måleverdig areal?

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)**
3.etasje	34			34	6
SUM	**34**				**6**
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, soverom		

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men cirka opplysning om hvor stor terrasse/balkong er.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegning fra 6.5.2020.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	34	0
Bod	0	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen.
Bod	BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Inga Sindland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	657		122	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tordenskjolds gate 36

Hjemmelshaver
Sindland Inga

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i sentrum av Kristiansand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.10.2022		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.05.2020		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PV9925

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Tordenskjolds gate 36, 4612 KRISTIANSAND S **27 Feb 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tordenskjolds gate 36	Tordenskjolds gate 36	

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?

Leilighet ble kjøpt September 2021. (ny bygg)

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.

Har selv bodd i boligen fom. 01 november 2024. Fra 2021-2024 har leilighet vært utleid til en og samme leietaker.

Informasjon om selger

Selger

Sindland, Inga

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

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært observasjoner, og derfor bekjempelse av sølv/sjeggkre i byggetrinn 1 i ByHaven(motsatt side av bygget mitt). Det ble gjennomført av Anticimex september 2025.

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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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.

Protokoll fra ordinært årsmøte i
SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

Torsdag 19.06.2025 Kl: 18:00
Clarion Ernst Hotel

1. Konstituering

Valg av møteleder 1.1

Forslag til vedtak: Vegard Launes - valgt

Valg av protokollfører 1.2

Forslag til vedtak: Sigve Hagen - valgt

Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder 1.3

Forslag til vedtak: Møteleder Vegard Launes og Elisabeth Oliegreen

Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter 1.4

Forslag til vedtak: 9409 av 14000 mulige. 81 til stede.

Godkjenning av innkalling og dagsorden 1.5

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden er godkjent uten merknader.

Kommentarer:
- Ønske at vi skal fatte lovlige vedtak (innenfor reguleringsplan og regelverk)

Utfall punkt 1.5: Godkjent dagsorden.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

Utfall punkt 2: Årsmelding godkjent

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

Utfall punkt 3: Regnskap og budsjett ble godkjent

4. Saker innmeldt fra eierne

SAKER MELDT INN TIL ÅRSMØTE FRA SEKSJONSEIERE – SAMEIET BYHAVEN

1. Bruk av veranda/balkong

Foreslår å fjerne regel: Ved bruk av lyslenker er det kun tillatt gult varmt lys. Blinkende lys er ikke tillatt.

Kommentar fra innsender: Inngripende regel, det får være opp til hver beboer om hva slags farge de velger på sin balkong/veranda. Dette handler om smak og behag, det er ikke opp til styret å bestemme hva som er pent eller skjemmende.

Forslag til vedtak: Innsender foreslår at husregel fjernes.

Styrets innstilling: Gjeldende husordensregler opprettholdes.

Utfall Sak 1: Styrets innstilling vedtatt.

2. Fellesareal ved heis, korridorer og svalganger

Foreslår å fjerne regel: Dørmatter er ikke tillatt
Foreslår å fjerne regel: pyntegjenstander og blomsterpotter er ikke tillatt

Kommentar fra innsender: Det er ingen gyldig grunn etter min mening til å nekte beboere å ha dørmatte utenfor inngangsdør. Dørmatter er helt normalt å ha i hvert hjem og hindrer ikke fremkommeligheten.

Når det gjelder pyntegjenstander og blomsterpotter, vil disse heller ikke skape hindringer for fri ferdsel i tilfelle brann eller andre nødsituasjoner, forutsatt at hver beboer sørger for at de plasseres forsvarlig og størrelser tilpasset svalgangene.
Byhaven er et hjem for mange, og beboerne bør ha frihet til å skape en hyggelig atmosfære for seg selv og sine naboer. Mangfold og personlige preg gjør nabolaget triveligere og mer levende.

Forslag til vedtak: Innsender foreslår at overnevnte husregler fjernes.

Styrets innstilling: Gjeldende husordensregler opprettholdes.

Utfall sak 2: Styrets innstilling vedtatt.

3. Valg av styremedlemmer i Byhaven

Kommentar fra innsender: Styremedlemmer bør ha en direkte tilknytning til bomiljøet og være involvert i de daglige forholdene som påvirker beboerne. Eier av kun parkeringsplass har ikke samme interesse eller innsikt i saker som angår drift og utvikling av boligområdet. Dette sikrer at styret består av personer med et engasjement for fellesskapet i Byhaven.

Forslag til vedtak: For å velges inn i styret må man være eier av en bolig eller næring seksjon i Byhaven. Eiendomsrett til kun parkeringsplass skal ikke gi adgang til styreverv.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget, og legger opp til vedtektsendring.

Utfall sak 3: Forslaget vedtas, sammen med styrets innstilling, med tillegg at styret kan ha en profesjonell ekstern styreleder.

4. Lys/lamper i svalgangene

Kommentar fra innsender: Jeg har observert at lysene i svalgangene lyser døgnet rundt, tilsynelatende uten skumringsrele. For å redusere unødvendig energiforbruk foreslår jeg at det installeres skumringsreleer eller bevegelsessensorer. Dette vil bidra til lavere strømforbruk og lavere felleskostnader, samtidig som det er et miljøvennlig tiltak.

Forslag til vedtak: Montere skumringsrele på alle lys i svalganger

Styrets innstilling: Styret innhenter tilbud om å montere skumringsrele på alle lys i svalganger, eller tilsvarende løsning, og fremlegges dette for årsmøtet i 2026.

Utfall sak 4: Styrets innstilling vedtatt.

5. TV/Internett

Kommentar fra innsender: Ber om at styret undersøke om leverandøren tillater individuell tilpasning av avtalen.

Forslag til vedtak: Styret ser på muligheten for at hver enkelt seksjonseier står fri til å velge bort TV-pakken og kun betale for internett/fiber.

Styrets kommentar: Innenfor nåværende avtale står eier fritt til å velge bort tv-pakken og/eller internett, men kostnaden forblir uendret. Det er ikke mulig å frikoble tv-pakken fra internett, da tv-pakken leveres gjennom den kollektive avtalen.

Styrets innstilling: Nåværende tv- og internettavtale videreføres.

Utfall sak 5: Styrets innstilling vedtas - Styret skal innhente to nye tilbud og presentere disse ved årsmøtet 2026.

6. Informasjonstavler

Kommentar fra innsender: For å forbedre informasjonsflyten i sameiet foreslås det å installere digitale infotavler i fellesområder. Disse tavlene vil gi beboerne tilgang til oppdatert informasjon om drift, møter, vedlikehold og andre relevante beskjeder.Fordeler med digitale infotavler:
Informasjon oppdateres enkelt og raskt, noe som reduserer udatert innhold.
Mulighet for beboere å melde inn informasjon, salg, arrangementer m.m.
Mer ryddig og oversiktlig enn fysiske oppslagstavler med lapper.
Kan kombineres med TV/Internett-løsning for økt funksjonalitet. Foreslår at styret undersøker kostnader, leverandører og praktiske løsninger for implementering.

Forslag til vedtak: Etablering av elektroniske informasjonstavler

Styrets innstilling: Dagens løsning med analoge informasjonstavler anses tilfredsstillende.

Utfall sak 6: styrets innstilling vedtas.

7. «MISTET» 460.000 I EGENKAPITAL ?

Kommentar fra innsender : Styrets årsberetning beskriver året 2023 som et null resultat - uten samtidig å påpeke/kommentere/forklare hvorfor vi har «mistet» 460.000. (Redusert egenkapitalen direkte da det regnskapsteknisk betegnes som vesentlig feil).
Det kan se ut som at vi (sameierne) i felleskap har betalt kr 460.000 som gjelder næringsdrivende. Dette er – slik regnskapet viser – ikke betalt tilbake fra næringsdrivende til sameiet.
Note 11 tilhørende 2023 regnskapet har følgende tekst: I 2023 er det besluttet at det ikke vil bli foretatt noen avregning mot næringslokale utover det som allerede er avkrevd.
Hvis styret har «ettergitt» disse 460.000 – har vi samtidig «mistet» disse som vi skulle hatt som buffer for fremtidig vedlikehold/reparasjoner etc.
Hverken styret eller årsmøte kan ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning (ref vedtekter og lovverk).
Et styrevedtak som dette (mer enn 5% av felleskostn) krever også samtykke fra generalforsamling med minst 2/3 flertall.

Jeg ber derfor styret om en redegjørelse for status i denne saken på årsmøtet.
Hvordan ligger det an med innkreving av disse pengene nå? Hva er gjort vedr innkreving tidligere år – og hva er gjort etter at saken ble kommentert/tatt opp på forrige årsmøte? Hvilke forsikringsordninger er brukt/vil bli brukt?

Forslag til vedtak: Styret må arbeide videre med denne saken og sørge for at dette ikke blir et tap for oss.

Styrets kommentar: Det vises til årsmeldingen for 2024/2025, hvor dette forholdet er nærmere beskrevet. Det er inndrevet kr. 543 068,- av de seksjonene som har hatt fjernkjøling for næringsseksjonene.

Styrets innstilling: Styret viser til årsmeldingen, og saken tas til orientering.

Utfall sak 7: Styrets innstilling vedtas.

8. 309.000 BRUKT PÅ KJØP AV MC PLASS (MC2)

Kommentar fra innsender: Styret kjøpte i 2023 en motorsykkel parkeringsplass av utbygger for 309.000.
Det ble påpekt på årsmøte at dette var et vedtak som krever samtykke fra generalforsamling med minst 2/3 flertall (mer enn 5% av felleskostnader).
Salg eller kjøp av fast eiendom er også utenfor styrets mandat.
Det ble på forrige årsmøte plutselig på sparket stemt over om sameiet skulle beholde denne parkeringsplassen – noe det ble flertall for.
Men i innkallingen var ikke denne saken angitt som sak til årsmøte. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minsts 2/3 flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Den avstemmingen som ble foretatt «på sparket» var således ikke gyldig og ikke i tråd med gjeldende lovverk/vedtekter.
Begrunnelse fra styret for å kjøpe park.plassen, var at det var trangt der – og samtidig at det kunne være en mulighet for en bod for sameiet der.
Har styret ingen steder/boder de kan sette ting? Kanskje utbygger kan trenge denne plassen pga for lite plass/svingradius på parkplasser ved siden av.
Disse kr 309.000 har vi sameierne betalt inn via felleskostnader – for at de skal brukes til felleskostnader. De var ment å brukes til fremtidige reparasjoner, vedlikehold og annet som er styrets ansvar å sørge for.

Forslag til vedtak: Motorsykkelparkeringsplassen selges (uten tap) og pengene blir stående på sameiets konto til fremtidig vedlikehold og drift.

Styrets kommentar: Forslag 8 og 19 omhandler MC-parkeringen i forskjellige varianter.

Styrets innstilling: MC-plassen beholdes.

Utfall Sak 8: saken utgår - se sak 19

9. Digital nøkkelløsning

Kommentar fra innsender: Som beboere i Byhaven har vi observert et økende fokus på sikkerhet i boområder, og erfart at hendelser i vårt nærområde gir grunn til økt årvåkenhet. Samtidig ser vi at mange sammenlignbare sameier og borettslag nå innfører digitale nøkkelløsninger som et supplement til tradisjonelle låssystemer.

Beskrivelse av løsningen: En digital nøkkelløsning vil ikke erstatte eksisterende nøkler, men fungere som et supplement. Systemet gjør det mulig å:
- Åpne fellesarealer med mobiltelefon
- Fortsette å bruke vanlige nøkler for dem som foretrekker det
- Gi midlertidig tilgang til besøkende, håndverkere eller hjemmehjelptjenester

Fordeler for Byhaven og oss beboere
Økt sikkerhet: Styret får bedre oversikt over hvem som har tilgang til bygget
Midlertidig tilgang til håndverkere eller hjemmetjenester kan tidsbegrenses

Praktiske fordeler
- Slipper å bekymre seg for nøkler som blir borte
- Tryggere å gi tilgang til besøkende eller håndverkere
- Særlig praktisk for småbarnsfamilier, eldre med hjemmehjelp, og ved utleie
- Ingen behov for nøkkelbytter ved inn- og utflytting

Tidsriktig løsning - Mange moderne boligselskap i Kristiansand har allerede innført dette
En digital nøkkelløsning er et effektivt sikkerhetstiltak som flere borettslag og sameier nå implementerer. Det representerer en moderne, fleksibel og brukervennlig løsning som ivaretar alle beboeres behov, uavhengig av alder og teknisk kompetanse.

Forslag til vedtak: Vi foreslår at årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud på og implementere en digital nøkkelløsning for fellesarealer i Byhaven.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget, og legger opp til at min. 2 prisforslag innhentes og fremlegges på neste årsmøtet i 2026.

Utfall sak 9: Styrets innstilling vedtas - det blir innhentet minst 2 prisforslag som fremlegges på neste årsmøte - det skal bes om en sikkerhetsvurdering fra tilbydere.

10. Lyslista i 5 etg bør tennes igjen pga det arkitektoniske.

Forslag til vedtak: Lyslista i 5 etg bør tennes igjen pga det arkitektoniske.

Styrets kommentar: Styret arbeider med saken, og håper at hele lyslenken fungerer igjen snarlig.

Styrets innstilling: Til orientering.

Utfall sak 10: Styrets innstilling vedtas.

11. Ønsker å skifte ut Telia med en annen, bedre leverandør

Forslag til vedtak: Ønsker å skifte ut Telia med en annen, bedre leverandør

Styrets innstilling: Styret legger opp til å innhente tilbud fra to vesentlig store leverandører og fremlegger tilbudet på neste årsmøte i 2026.

Utfall sak 11: Styrets innstilling vedtas.

12. Det bør vedtas at styremedlemmer eier leilighet i byhaven.

Forslag til vedtak: Det bør vedtas at styremedlemmer eier leilighet i byhaven.

Styrets kommentar: Forslaget legger opp til at det kun er eiere av leiligheter som kan være medlem av styret. Det betyr at eiere av næringsseksjonene ikke kan være medlem av styret. Dette mener styret er en for vidtgående endring, og næringsseksjonene utgjør store deler av sameiet. Styret anbefaler at sak nummer 3, sees i sammenheng med denne saken.

Styrets innstilling: Kun eiere av næringsseksjoner, eller leilighetseiere, kan være medlem i styret i byhaven.

Utfall sak 12: Vises til sak nr. 3 - denne saken utgår.

13. Det bør jevnlig sjekkes at alle beboere har navnskilt på dør og postkasse.

Forslag til vedtak: Det bør jevnlig sjekkes at alle beboere har navnskilt på dør og postkasse.

Kommentar fra styret: Styret henviser til årsmeldingen.

Styrets innstilling: Styret foreslår et nytt vedtak som lyder følgende:

Postkasseskilt/skilt på ringeklokker skal være i ens format og utseende. Seksjonseier pålegges at det for sin boenhet er riktig skiltning i forhold til skiltplan. Dersom seksjonseier ikke tar hånd om riktig skiltning, vil styret bestille skilt og fakturere seksjonseier direkte, for både skilt og admingebyr.

Utfall sak 13: Styrets innstilling vedtas.

14. Publisering av avtaledokumenter og andre viktige dokumenter

Kommentar fra innsender: Som seksjonseiere er vi interessert i daglig drift av hele anlegget. Driften utføres av innleide selskaper og det er skrevet en kontrakt/avtale med hvert selskap som vi benytter. Dette gjelder tjenester for forretningsfører, vaktmesteroppgaver, rengjøring, heisdrift, gartner, TV/data osv. Disse avtalene gir oss informasjon om hva vi kan forvente av omfanget av og kvaliteten på tjenesten. Vi har i tillegg en portal hvor vi kan legge inn dokumenter som vi som eiere kan ha interesse av å få innsyn i. Dette gjelder avtaler, innkallinger, protokoller, beretninger osv. som da gjøres tilgjengelig for eierne. Denne portalen er passord beskyttet, og dette bør borge for stor datasikkerhet og at informasjonen ikke kommer på uønskede hender.

Prisene på tjenestene kan blankes ut. Dette gjøres på samme måte som vi i dag gjør med innkallinger til årsmøte og protokoller fra årsmøte.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å publisere alle avtaler som inngås slik at vi som eiere får innsyn i disse hvis vi ønsker det.

Styrets kommentar: Denne saken ble behandlet på årsmøtet i fjor, og det var ikke tilslutning fra årsmøtet til at dette skulle gjøres. Flere leverandører begrunner også en motvilje mot dette, fordi de ønsker å forholde seg til styret, og ikke den enkelte beboere. Erfaringsmessig blir enkelte beboere meget pågående, over grensen for hva som kan tolereres. Flere leverandører gir også uttrykk for at en offentliggjøring av avtalene vil være brudd på avtalenes punkt om konfidensialitet, og være en konkurranseulempe for dem.

Styrets innstilling: Sameiet viderefører dagens praksis om å ikke publisere alle avtaler som inngås.

Utfall Sak 14: Styrets innstilling vedtas.

15. Historiske data

Kommentar fra innsender: Vi har byttet vår forretnings- og forvaltningspartner. I denne prosessen MÅ det inngå at alle historiske data flyttes fra SØBO og over til ny partner og dennes portal. Det ser ikke ut til at dette arbeider er fullstendig utført. Det gjelder f.eks. tidligere innkallinger, protokoller og års oppgaver.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å nøye gjennomgå dataene og påse at alle historiske data er flyttet over fra SØBO sin portal til ny portal og gjort tilgjengelig for eierne.

Styrets kommentar: Styret har oppdatert portalen hos Forvaltningspartner med dokumentene som tilhører sameiet.

Styrets innstilling: Saken tas til orientering.

Utfall sak 15: Styrets innstilling vedtas.

16. Kommunens tilsynsrapport

Kommentar fra innsender: Kommunen har gjennomført et omfattende tilsyn av kjellerarealet i Byhaven. Tilsynsrapporten er gjort offentlig og inneholder en rekke graverende punkter. Det er viktig at styret arbeider målrettet og fokusert med å få utbygger til å rette opp og utbedre det som

Kristiansand kommunes tilsynsrapport påpeker.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å iverksette nødvendige tiltak for å få utbygger til å rette opp punktene beskrevet i kommunens tilsynsrapport innen de lovmessige fristene for reklamasjon er overskredet. Avvik utbedres og rapporteres av utbygger.

Styrets kommentar: Styret har lest kommunens tilsynsrapport, både den første og den andre. Det er sterk motstrid mellom utbygger og kommune, hva gjelder det som er avvik og ikke. Kommunen har konkludert med at forholdene nevnt i deres rapport er privatrettslige. Styret følger opp alle relevante avvik mot utbygger.

Det er i forslaget siste punkt foreslått å pålegge utbygger å rapportere tilbake til styret/sameiet. Årsmøtet har ikke kompetanse/myndighet til å pålegge en utbygger å rapportere til sameiet eller styret.

Styrets innstilling: Styret følger opp eventuelle avvik mot utbygger.

Utfall sak 16: Styrets innstilling vedtas.

17. Utlevering av protokoller fra ett års befaring og annet.

Kommentar fra innsender: Byhaven er et nytt bygg og styret skal gjennomføre befaringer for å sjekke om leveransen er fullstendig, kvalitetsmessig utført og i samsvar med offentlig lover og forskrifter. 1 års befaring er svært viktig. Alle feil og mangler skal rettes opp og utbedres. Befaringene skal dokumenteres i en protokoll og skal følges opp av styret. Hvis vi ikke via styret følger opp dette innen de frister som gjelder så kan det få store økonomiske konsekvenser for oss som eiere.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å utlevere protokollen fra befaringene til eierne som ber om dem. 3 parts kontroll fra inspektør.

Styrets kommentar: Styret henviser til innkallingen, hvor protokollene fra 1-årsbefaringen er lagt ved. Protokollene er utarbeidet i samarbeid med uavhengige takstmenn.

Styrets innstilling: Styret legger opp til at alle beboere får informasjonen samtidig, enten ved oppdateringer i portalen, eller ved innkalling til årsmøtet.

Utfall sak 17: Styrets innstilling vedtas.

18. Fem års kontroll

Kommentar fra innsender: Byhaven er et nytt bygg og styret skal gjennomføre uavhengig teknisk kontroll for å sjekke om leveransen er fullstendig, kvalitetsmessig utført og i samsvar med offentlig lover og forskrifter. Etter 5 år utløper reklamasjonsretten. Denne fristen nærmer seg, Før fristen utløper må styret ha engasjert uavhengig konsulent for å gjennomgå bygget. 5 års kontroll er svært viktig. Alle feil og mangler skal rettes opp og utbedres. Resultatet av en slik kontroll skal dokumenteres i en rapport og skal følges opp av styret. Mangler skal fremlegges for utbygger slik at disse utbedres. Hvis vi ikke via styret følger opp dette innen de frister som gjelder så kan det få store økonomiske konsekvenser for oss som eiere.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å engasjere uavhengig konsulent for gjennomgang av bygget og utarbeide en teknisk rapport i god tid før fristen utløper og følge opp resultatet av den tekniske rapporten overfor utbygger.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget og legger opp til en 5-årskontroll med en uavhengig konsulent, på begge byggetrinn.

Utfall sak 18: Styrets innstilling vedtas. Det skal også innkalles til ekstraordinært årsmøte etter at 5 års kontrollen er gjennomført - men før fristen for innmelding.

19. Anskaffelse av parkeringsplass for motorsykkel

Kommentar fra innsender: Styret har investert i en parkeringsplass for motorsykkel med en kostnad på rundt NOK 310,000 kroner uten årsmøtets godkjenning.
Drift av et sameie reguleres av Eierseksjonsloven som sier.
«Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.»
Her har styret gått utover hva loven krever og som er en kostnad for seksjonseierne. En slik anskaffelse skal være vedtatt på et årsmøte med to tredjedeler av de avgitte stemmene.
Det skal bemerkes den anskaffede parkeringsplassen medfører ingen fordeler for alle seksjonseierne. Dette er kun en kostnad uten nytte for oss som eiere.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å gjennomføre heving av dette kjøpet med støtte i Eierseksjonsloven. I tillegg pålegges Styret å gi en avklaring på hvem og hvorfor dette kjøpet er initiert.
I alle slike investeringer skal saken presenteres i forkant slik at sameiet er informert ang. pris og hensikt.

Styrets kommentar: Styret viser til sak nr. 8, som omhandler samme type problemstilling. Styret er fortsatt av den oppfatning at MC-plassen er til nytte for sameiet, og mener at den bør beholdes.

Styrets innstilling: MC-plassen beholdes.

Utfall sak 19: Forslag fra innmelder vedtas med flertall. MC plassen skal heves.

20. Styrehonorar

Kommentar fra innsender: Styrehonoraret har vært meget høyt i forhold til tilvarende sameier i området. Det er ingen rimelig grunn til at honoraret skal være så høyt som NOK 400,000. Styrehonoraret bør harmoniseres med tilsvarende sameier i området.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret settes ned til NOK 300,000.

Styrets kommentar: Styret henviser til innkallingens punkt 5.

Styrets innstilling: Styret foreslår at saken behandles under punkt 5.

Utfall sak 20: Saken utgår - se punkt 5

21. Fordelsavtaler

Kommentar fra innsender: På det nåværende tidspunkt er det inngått få eller ingen fordelsavtaler for seksjonseierne med bedrifter, butikker eller bedrifter i Kristiansand.
Det er inngått slike avtaler for flere sameier i Kristiansand. Dette gjelder blant annet, men ikke begrenset til:

- Overnatting
- Restaurant og uteliv
- Bilvask
- Reise

Avtaler kan i omfang gi fra 15%-30% ved kjøp fra aktuelle bedrifter.

Forslag til vedtak: Etter forslag fra seksjonseierne om aktuelle bedrifter pålegges styret å kontakte og forhandle frem gode avtaler for seksjonseierne.

Styrets kommentar: Det anses ikke hensiktsmessig at styret bruker tid og ressurser på å inngå denne type avtaler, og viser til at det i dag er mulig å inngå og/eller benytte seg av gode avtaler på egen hånd.

Styrets innstilling: Styret kontakter ikke bedrifter for å inngå egne fordelsavtaler.

Utfall sak 21: Styrets innstilling vedtas.

22. Innbrudd og tyveri

Kommentar fra innsender: Vi har hatt gjentatte besøk av uvedkommende i bygget. Styret må være aktiv i dette, og ha en prosedyre for anmeldelse og oppfølging.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å utarbeide egen prosedyre og informere seksjonseierne.

Styrets kommentar: Styret følger opp alle innbrudd og hærverk, og anmelder forholdene fortløpende. De som blir påvirket av innbrudd og/eller hærverk blir tatt med i prosessene vedr. anmeldelse. Det ansees ikke hensiktsmessig å informere samtlige seksjonseiere om enhver anmeldelse. Som de fleste vet henlegges de fleste slike saker, og dette rår dessverre ikke styret over.

Styrets innstilling: Styrets praksis fortsetter.

Utfall sak 22: Styrets innstilling vedtas.

23. Fasadestein ved Vung Tau skaller av og ned på fortau

Kommentar fra innsender: Observert av beboere. Mulig frostsprengning

Forslag til vedtak: Styret pålegges å ta dette videre mot utbygger. Alle fasader sjekkes.

Styrets kommentar: Styret vil forut for 5-årskontrollen gjennomgå fasader mv. på sameiets bygg.

Styrets innstilling: Styret medtar å sjekke fasader mv. i femårskontrollen.

Utfall sak 23: Styrets innstilling vedtas.

24. Sluk i hagen

Kommentar fra innsender: Mange sluk i hagen ligger for høyt. Vann dreneres ikke.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å ta dette videre med utbygger.

Styrets kommentar: Styret vil forut for 5-årskontrollen foreta gjennomgang sluk mv. i fellesarealene.

Styrets innstilling: Styret medtar å sjekke fellesarealene mv. i femårskontrollen.

Utfall sak 24: Styrets innstilling vedtas.

25. Bærebjelke i kjeller har mange og til dels store riss

Kommentar fra innsender: Det er montert flattjern i stål. Antar dette er utført av utbygger. Det må gis utvidet garanti fra utbygger. Riss må utbedres i hele bygget. Bærende element må sjekkes.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å ta dette videre mot utbygger.

Styrets kommentar: Styret vil forut for 5-årskontrollen foreta gjennomgang av riss mv. i parkeringskjelleren og andre steder dette eventuelt er synlig.

Styrets innstilling: Styret medtar å sjekke riss. mv. i femårskontrollen.

Utfall sak 25: Styrets innstilling vedtas.

26. Manglende sykkelparkering

Kommentar fra innsender: Det er etablert for få areal til sykkelparkering. Ift. regulering. Regulering tilsier 1 sykkelparkering per leilighet. Det er et minimum.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å ta dette videre mot utbygger.

Styrets kommentar: Tegning over Byhavens sykkelparkering viser at det skal være prosjektert areal for: 105 sykler i kjeller/rampe, 49 sykler i 1.etg. Dette gir totalt 154 sykkelplasser til leiligheter. Kravet er - iht. kommunens rapport - 153 plasser. Dette er dermed oppfylt.

For næringsseksjonene er kravet i reguleringsbestemmelse at: «Det avsettes areal på bakkeplan til sykkelstativ(er) for min. 1,5 sykler pr 100 m2 forretning/kontor/tjenesteyting». Det er avsatt plass til 36 sykler for næring inne ved p-plassene i 1.etg hvor det i dag blant annet brukes til søppelhåndtering, for næringsseksjonene. Så er det 28 sykkelplasser i gaten foran bygget.. Utbygger har oppfylt kravet til sykkelparkeringsplasser.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at dagens sykkelparkering anses tilfredsstillende, og at det ikke utsettes sykkelstativer i nedkjøringsrampen.

Utfall sak 26: Styrets innstilling vedtas med flertall.

27. HC parkering og salg

Kommentar fra innsender: Utbygger har videresolgt HC parkering ut i markedet. Det strider mot regulering og byggetillatelse. Dette må reverseres da dette er et krav. Plassene kan muligens brukes midlertidig, men det skal være 5 stk. HC parkering tilgjengelig for beboere og kan ikke selges i markedet.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å ta dette videre mot utbygger, samt informere at byggetillatelse overholdes.

Styrets kommentar: Eierseksjonsloven § 26 regulerer dette forhold. Det er ikke et brudd på eierseksjonsloven § 26 å selge en HC-parkering. Det vises for øvrig til vedtektenes punkt 2.5 som har inntatt en tilsvarende bestemmelse som fremgår av eierseksjonsloven § 26.

Styrets innstilling: Styret og årsmøtet har ikke myndighet til å nekte salg av HC-parkeringer til privatpersoner. Styret tar kontakt med kommuner og forespør en juridisk rådgivning.

Utfall sak 27: Styrets innstilling vedtas.

28. Det er byttet glass i fasade fra frosta glass til vanlig glass.

Kommentar fra innsender: Dette er å regne som endring av fasade mot gate.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å ta dette videre mot seksjonseier.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget og vil følge opp saken mot seksjonseier.

Utfall sak 28: Styrets innstilling vedtas.

29. Vannposter i hage

Kommentar fra innsender: Vannslanger mangler på vannposter

Forslag til vedtak: Styret ordner vannslange på alle vannposter.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget og handler inn en vannslange til hver post.

Utfall sak 29: Styrets innstilling vedtas

30. Seksjonerte parkeringsplasser

Kommentar fra innsender: Hvilke parkeringsplasser er seksjonert? Viktig i forbindelse med videresalg og for å overholde sameiets regler.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å henvende seg til utbygger og får en oversikt.

Styrets kommentar: Styret har oversikt over alle seksjonene til enhver tid.

Styrets innstilling: Til orientering.

Utfall sak 30: Styrets innstilling vedtas.

31. Snø og brøytekanter vinterstid

Kommentar fra innsender: Enkelte dager er det vanskelig å komme inn/ ut av parkeringskjeller.

Forslag: Styret etablerer snøskuffe og strøsand på innsiden av kjøreport tilgjengelig for sameiet-

Styrets kommentar: Styret har avtale med Hålands vaktmesterservice om jevnlig snømåking, og er tilfreds med deres arbeid. Styret anser det derfor ikke nødvendig med å handle inn egne snøskuffer og strøsand. Det er verdt å nevne at styret ikke har innvirkning på kommunens snømåking, som til tider kan finne sted etter at vår vaktmester har brøytet.

Styrets innstilling: Saken er til orientering.

Utfall sak 31: Saken er til orientering.

32. Lekkasjer og avrenning fra terrasser

Kommentar fra innsender: Det drypper og renner vann fra terrasser både på utvendig og innvendig fasade.

Forslag til vedtak: Styret får sjekket om utvendig overvann og avrenning fungerer som tiltenkt. Hvis dette kommer av noen seksjonseieres manglende vedlikehold av sluker tas styret opp med disse.

Styrets innstilling: Styret undersøker problemstillingen jevnlig, og utbedrer fortløpende dersom mulig.

Utfall sak 32: Styrets innstilling vedtas.

33. Akutte problemer som oppstår

Kommentar fra innsender: Det kan skje akutte hendelser som krever umiddelbare tiltak fra styret eller vaktmester.

Forslag til vedtak: Etablere en form for «vakttelefon» via styret eller gjennom de avtaler vi har.

Styrets kommentar: Styret kan kontaktes ved akutte problemer. Det etableres ikke egen vakttelefon for dette, da det kun blir et ekstra lag med byråkrati.

Styrets innstilling: Vakttelefon etableres ikke.

Utfall sak 33: Styrets innstilling vedtas.

34. Fremkommelighet i Hagen

Kommentar fra innsender: Hellene i Hagen er vanskelig å forsere for dem av beboerne i Sameiet som er bevegelseshemmet.
Problemet med tilgjengelighet for dem med bevegelseshemning kan løses bla.a med at hellene skyves sammen slik at det ikke er gliper imellom dem. Det suppleres med flere heller slik at gangvei blir uten gliper og Hagen blir tilgjengelig for alle beboere.

Norges Handikapforbund har utarbeidet en rapport etter befaring i Hagen. De konkluderer med at den ikke er tilfredsstillende.
Rapporten sendes som vedlegg.

Forslag til tiltak: vi foreslår at styret undersøker og sørger for rask iverksetting av tiltak for å utbedre dette.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget om å undersøke en mulig løsning, men med forbehold om at kostnaden denne endringen kan medføre ikke er urimelig for et sameie.

Endret styrets innstilling til: Styret støtter forslaget om å undersøke en mulig løsning.

Utfall sak 34: Revidert innstilling vedtas - Styret støtter forslaget om å undersøke en mulig løsning.

5. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag.
Styret foreslår at dagens honorar videreføres. Det er kommet forslag på kr. 300 000,-. og dette settes opp mot styrets innstilling.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i

dag fastsettes til kr. 400 000

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.
Alternativt forslag: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 300 000
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Utfall punkt 5: Det vedtas at styrehonorar forblir kr. 400 000.

6. Valg

Det nåværende styret består av følgende medlemmer,

Styreleder, Berit Ahlbäck - på valg i 2026,
Mads Jørgensen, på valg i 2025,
Isabella Biedrawa, på valg i 2025,
Kåre Simonsen, på valg i 2026.

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg før i 2026.

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Mads Jørgensen og Isabella Biedrawa er på valg. De har flyttet ut av sameiet og tar ikke gjenvalg.
Valgkomiteen har følgende innstilling til nye styremedlemmer:
Sigve Hagen, nytt styremedlem, velges for to år.
Bjarte Holthe Aluwini, nytt styremedlem, velges for to år.

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling vedtas.

Henrik Earle Smith Stiller mot Sigve Hagen:
Utfall: Sigve Hagen valgt til nytt styremedlem.

Henrik Earle Smith stiller mot Bjarte Holthe Aluwini
Utfall: Bjarte Holthe Aluwini valgt til nytt styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Eivind Pedersen er på valg. Han tar ikke gjenvalg.
Varamedlem Sigve Svendsen Hagen er foreslått som nytt styremedlem, noe han har sagt ja til. Valgkomiteen har vurdert behovet for to varamedlemmer og har landet på at i praksis er det ett varamedlem som deltar på styremøter. Derfor er det ikke foreslått to varamedlemmer i dette valget.

Valgkomiteen har følgende innstilling til nytt varamedlem:
Suong Thanh Mai, nytt varamedlem, velges for to år.
Dermed blir næring representert i styret.

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling vedtas.

Utfall punkt 6.3: Styrets innstilling vedtas - Suong Thanh Mai vedtas som vara.

6.4 Valg av valgkomite

Marcus Solås og Eivind Pedersen er på valg.
Anne Louise Tønnessen er på valg i 2026.
Valgkomiteens kommentar er at erfaringer fra valgene i 2023 og 2024 sier at det er tilstrekkelig med to medlemmer i valgkomiteen.

Valgkomiteens forslag til nytt medlem i valgkomiteen:
Arild Helland, nytt medlem i valgkomiteen, velges for 2 år.

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling vedtas.

Utfall punkt 6.4: Styrets innstilling vedtas - Arild Helland valgt.

Resultatregnskap

Sameiet Byhaven Kristiansand

	Note	2024	2023
Felleskostnader		3 552 266	3 390 000
Garasje		225 926	159 100
Fibernett abonnoment		795 264	731 540
Fjernkjøling		43 450	0
Fjernvarme, varmt-/kaldtvann og ventilasjon	1	1 066 710	1 490 823
Andre driftsinntekter	2	180 201	84 877
Sum driftsinntekter		**5 863 818**	**5 856 340**
Revisjonshonorar	3	13 500	12 500
Rådgivningstjenetser	4	50 875	211 432
Styrehonorar	5	400 000	300 000
Forretningsførerhonorar		226 411	191 966
Lønnskostnad	6	56 400	42 300
Vedlikehold og serviceavtaler	7	1 129 226	1 117 136
Fjernvarme	1	1 300 220	1 739 892
Fjernkjøling næring		86 900	0
Snøsmelting		61 125	0
Strøm fellesareal		242 890	314 405
Renhold innvendig og utvendig		302 555	234 859
Verktøy, driftsmateriell, inventar, kontorrekvisita		19 184	0
Vaktmester		195 465	154 332
Brannvern		39 717	0
Snørydding - tak/istapper		98 187	0
Kabel-tv / internett		800 441	753 230
Forsikring		512 938	439 977
Kommunale avgifter		161 918	275 901
Andre driftsutgifter	8	66 413	76 768
Sum driftskostnad		**5 764 364**	**5 864 698**
Driftsresultat		**99 454**	**-8 358**
Annen renteinntekt		12 671	3 701
Annen finansinntekt		2 662	1 651
Sum finansinntekter		**15 333**	**5 352**
Sum netto finansposter		**15 333**	**5 352**
Ordinært resultat før skattekostnad		**114 787**	**-3 006**
Ordinært resultat		**114 787**	**-3 006**
Årsresultat		**114 787**	**-3 006**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse

Sameiet Byhaven Kristiansand

	Note	2024	2023
Avsatt til tidligere udekket tap		114 787	-3 005
Sum disponert		**114 787**	**-3 005**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse

Sameiet Byhaven Kristiansand

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Andre fellesanlegg	9	308 670	308 670
Sum varige driftsmidler		**308 670**	**308 670**
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**308 670**	**308 670**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		257 132	378 224
Andre fordringer	10	645 095	58 556
Sum fordringer		**902 228**	**436 780**
Investeringer			
Bankinnskudd,kontanter o.l.	11	404 955	416 557
Sum omløpsmidler	**11**	**1 307 183**	**853 337**
Sum eiendeler		**1 615 853**	**1 162 007**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse

Sameiet Byhaven Kristiansand

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 232 723	742 191
Sum opptjent egenkapital		1 232 723	742 191
Sum egenkapital	**12**	**1 232 723**	**742 191**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		383 129	386 994
Annen kortsiktig gjeld		0	32 823
Sum kortsiktig gjeld	**11**	**383 129**	**419 817**
Sum gjeld		**383 129**	**419 817**
Sum egenkapital og gjeld		**1 615 853**	**1 162 008**

KRISTIANSAND S, 20.05.2025
Styret for Sameiet Byhaven Kristiansand

Berit Matilda Theresia Ahlbäck
Styrets leder

Mads Jørgen Hjetland Jørgensen
Styremedlem

Isabella Sandra Biedrawa
Styremedlem

Kåre Simonsen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Byhaven Kristiansand

Noter til regnskapet 2024

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.

Korrigering av tidligere års feil
Korreksjon av feil fra tidligere år korrigeres direkte mot egenkapitalen under forutsetning at feilkorreksjonen er vesentlig.

Note 1 Fjernvarme, varmt-/kaldtvann og ventilasjon

Fjernvarme, varmt-/ og kaldtvann og ventilasjon avregnes månedlig etter faktisk forbruk. Kostnader tilknyttet oppvarming som fremkommer i resultatregnskap er den reelle kostnaden til kraftleverandøren. Inntekten som fremkommer i resultatregnskapet er inntekt tilknyttet avregningen som er foretatt.

Note 2 Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter knytter seg til andelen av restkrav for 2024 på fjernkjøling til næringsseksjonene, samt administrasjonsgebyr.

Note 3 Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 revisjonshonorar	13 500	12 500
Sum	**13 500**	**12 500**

Note 4 Rådgivningstjenester

Rådgivningstjenester består i hovedsakt av juridisk rådgivning i forbindlese med forberedelse til årsmøtet og teknisk rådgivning i forbindelse med oppfølging av ettårsbefaring av fellesarealer.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Styrehonorar

	2024	2023
5330 Godtgjørelse til styret	400 000	300 000
Sum	**400 000**	**300 000**

Note 6 lønnskostnader

	2024	2023
5000 Lønn	-	-
5150 Opptjente feriepengfer	-	-
5400 Arbeidsgiveravgift	56 400	42 300
5401 Arbeidsgiveravgift på feripenger	-	-
Sum	**56 400**	**42 300**

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsperioden, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 7 Vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	252 712	266 076
6601 Vedlikehold garasje	105 863	128 526
6603 Vedlikehold VVS	42 395	74 300
6604 Serviceavtale VVS	71 300	
6605 Vedlikehold elektro	6 865	-
6606 Serviceavtale elektro	42 138	
6607 Vedlikehold automatisk dører	5 071	
6608 Serviceavtale automatisk dører	14 116	
6614 Egenandel skader	1 500	40 049
6615 Vedlikehold porter/branngardiner	91 704	
6616 Serviceavtale porter/branngardinger	32 848	
6617 Vedlikehold heis	54 133	94 651
6619 Vedlikehold hage 2.etasje	-	121 755
6620 Serviceavtale hage 2.etasje	148 449	
6622 Serviceavtale brannvern	9 443	146 239
6623 Vedlikehold fjernvarme	101 675	97 039
6626 Serviceavtale ventilasjon	145 114	148 501
6690 Reperasjon og velikhold annet	3 900	
Sum	**1 129 226**	**1 117 136**

Note 8 Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 Kostnader fellesareal - innvendig	9 220	1 250
6800 Kontorrekv./kopier	-	1 558
6916 SMS i portalen	3 460	9 875
7350 Representasjon, fradragsberettiget	6 410	-
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	596	-
7710 Kostnader vedr. styret	-	6 952
7720 Generalforsamling	26 261	14 199
7770 Bankomkostninger	14 115	14 570
7771 Inkassosalær	4 421	4 200
7790 Andre kostnader	1 918	24 164
7799 Øreavrunding	12	-
Sum	**66 413**	**76 768**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 Anleggsmidler

	Parkeringsplass MC
Anskaffelseskost 01.01.24	308 670
Tilgang	0
Avgang/utrangering	0
Anskskaffelseskost 31.12.24	308 670
Akkumulerte avskrivninger 01.01.24	0
+ årets avskrivning	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	0
Bokført verdi pr. 31.12.24	308 670

Sameiet kjøpte i desember 2023 MC-plass nr. 2 fra Byhaven Holding AS. Kjøpet av parkeringsplassen, kr. 308.670,- inkl. omkostninger er aktivert i balansen.

Note 11 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	433 521	745 196
Årets resultat	114 787	-3 005
Kjøp /salg anleggsmidler		-308 670
Korrigering av tidligere års feil	375 746	
B. Årets endringer i disponible midler	490 533	-311 675
C. Disponible midler UB	**924 054**	**433 521**
Omløpsmidler	1 307 183	853 337
- kortsiktig gjeld	383 129	419 817
Disponible midler 31.12.	**924 054**	**433 520**

Sameiet har ved årsslutt kr. 404.955,- i bankbeholdning.

Note 12 Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	742 191	745 196
Korrigering av tidligere års feil	375 746	
Årets resultat	114 787	-3 005
Egenkapital 31.12.24	1 232 724	742 191

Det er i 2024 avdekket feil i forbindelse med den regnskapsmessige behandlingen av fjernkjøling til næringsseksjonene, som har gitt et restkrav på kr. 543 068,-. Andelen som knytter seg til regnskapsperioder før 2024 er kr. 375 746,- og er korrigert over egenkapitalen i år. Resterende knytter seg til 2024 og er således resultatført med kr. 167 321,- .

Dokumentet er elektronisk signert

Vedtekter For Sameiet Byhaven Kristiansand

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Overordnet om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Byhaven Kristiansand. Adressen er Tordenskjolds gate 36, Kristian IVs gate 21 mfl. i Kristiansand kommune (heretter benevnt «Sameiet»).

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen gnr 150, bnr 657 i Kristiansand kommune, med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Sameiet er et kombinasjonssameie bestående av nærings- og boligseksjoner (heretter omtalt som «næringsseksjoner» og «boligseksjoner»). Sameiet består av bod- og garasjekjeller i underetasjen, nærings-og adkomstareal i 1. etasje, og boligseksjoner fra 2.- til 7. etasje. Det er to oppganger for boligseksjonene som har tilgang til kjeller- og utomhus arealer i 2. etasje via trapp og/eller heis.

I sameiet er det 152 boligseksjoner som er beliggende fra 2. til 7. etasje og 5 næringsseksjon for butikker beliggende i 1. etasje. I tillegg er det opprettet 12 næringsseksjoner i 1. etasje og kjelleretasjen for organisering av bod- og p-plasser i sameiet.
Til sammen er det 169 seksjoner i sameiet.

1.2 Sameiebrøk

Sameiet er delt opp i 169 seksjoner i henhold til nedenstående tabell som viser areal, beliggenhet og sameiebrøk pr seksjon.

Seksjon Nr.	Leilighet Nr.	Etasje	Areal BRA m2	Formål	Adresse:	Bolig nr	Sameie-brøk
1	Butikk	1.etg	1329	Næring	Kristian IVs gate	H0101	1329
2	Butikk	1.etg	894	Næring	Kristian IVs gate	H0101	894
3	Butikk	1.etg	763,1	Næring	Tordenskjolds gate	H0101	763
4	Butikk	1.etg	738,8	Næring	Tordenskjolds gate	H0101	739
5	Butikk	1.etg	116,9	Næring	Kristian IVs gate	H0101	117
6	C0210	2.etg	66,9	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0210	**67**
7	C0211	2.etg	66,4	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0211	**66**
8	D0212	2.etg	86,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0212	**87**
9	D0213	2.etg	89,4	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0213	**89**
10	E0214	2.etg	86,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0214	**86**
11	E0215	2.etg	79,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0215	**79**
12	F0216	2.etg	84,7	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0216	**85**
13	F0217	2.etg	93,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0217	**93**
14	B0209	2.etg	75,5	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0209	**76**
15	B0208	2.etg	37,7	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0208	**38**
16	B0207	2.etg	50,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0207	**50**
17	B0206	2.etg	52,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0206	**53**
18	B0205	2.etg	51,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0205	**51**
19	B0204	2.etg	36,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0204	**36**

20	B0203	2.etg	34,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0203	**34**
21	B0202	2.etg	36,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0202	**36**
22	B0201	2.etg	34,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0201	**34**
23	A0227	2.etg	40,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0227	**41**
24	A0226	2.etg	34,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0226	**34**
25	A0225	2.etg	36,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0225	**36**
26	A0224	2.etg	50,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0224	**51**
27	A0223	2.etg	52,8	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0223	**53**
28	A0222	2.etg	36,1	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0222	**36**
29	A0221	2.etg	37,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0221	**37**
30	A0220	2.etg	52,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0220	**52**
31	A0219	2.etg	52,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0219	**53**
32	A0218	2.etg	64,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0218	**64**
33	C0310	3.etg	60,4	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0309	**60**
34	C0311	3.etg	60,5	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0310	**61**
35	D0312	3.etg	79,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0311	**79**
36	D0313	3.etg	83,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0312	**83**
37	E0314	3.etg	79,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0313	**79**
38	E0315	3.etg	73,4	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0314	**73**
39	F0316	3.etg	77,4	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0315	**77**
40	F0317	3.etg	84,9	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0316	**85**
41	B0308	3.etg	114,8	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0308	**115**
42	B0307	3.etg	50,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0307	**50**
43	B0306	3.etg	52,5	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0306	**53**
44	B0305	3.etg	51,1	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0305	**51**
45	B0304	3.etg	36,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0304	**36**
46	B0303	3.etg	33,9	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0303	**34**
47	B0302	3.etg	36,1	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0302	**36**
48	B0301	3.etg	34,5	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0301	**35**
49	A0326	3.etg	43,5	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0325	**44**
50	A0325	3.etg	34,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0324	**34**
51	A0324	3.etg	36,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0323	**36**
52	A0323	3.etg	50,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0322	**51**
53	A0322	3.etg	52,8	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0321	**53**
54	A0321	3.etg	59,1	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0320	**59**
55	A0320	3.etg	46,7	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0319	**47**
56	A0319	3.etg	45,8	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0318	**46**
57	A0318	3.etg	59,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0317	**59**
58	C0409	4.etg	97,7	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0409	**98**
59	D0410	4.etg	79,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0410	**79**
60	D0411	4.etg	83,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0411	**83**
61	E0412	4.etg	79,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0412	**79**
62	E0413	4.etg	73,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0413	**73**
63	F0414	4.etg	77,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0414	**77**
64	F0415	4.etg	85,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0415	**85**
65	B0408	4.etg	80,1	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0408	**80**
66	B0407	4.etg	33,9	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0407	**34**
67	B0406	4.etg	52,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0406	**53**
68	B0405	4.etg	51,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0405	**51**
69	B0404	4.etg	36,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0404	**36**
70	B0403	4.etg	34,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0403	**34**

71	B0402	4.etg	36,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0402	**36**
72	B0401	4.etg	34,8	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0401	**35**
73	A0421	4.etg	43,8	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0421	**44**
74	A0420	4.etg	34,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0420	**34**
75	A0419	4.etg	36,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0419	**36**
76	A0418	4.etg	50,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0418	**51**
77	A0417	4.etg	58,9	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0417	**59**
78	A0416	4.etg	87,4	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0416	**87**
79	C0506	5.etg	104,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0506	**104**
80	D0507	5.etg	79,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0507	**79**
81	D0508	5.etg	83,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0508	**83**
82	E0509	5.etg	79,4	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0509	**79**
83	E0510	5.etg	73,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0510	**73**
84	F0511	5.etg	138,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0511	**139**
85	B0505	5.etg	94,9	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0505	**95**
86	B0504	5.etg	71,4	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0504	**71**
87	B0503	5.etg	36,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0503	**36**
88	B0502	5.etg	36,1	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0502	**36**
89	B0501	5.etg	54,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0501	**54**
90	A0514	5.etg	52,7	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0514	**53**
91	A0513	5.etg	52,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0513	**52**
92	A0512	5.etg	96,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0512	**96**
93	C0604	6.etg 7.etg	98,1 9,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0604	**107**
94	D0605	6.etg 7.etg	79,2 12,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0605	**91**
95	D0606	6.etg 7.etg	74,6 10,4	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0606	**85**
96	E0607	6.etg 7.etg	79,0 9,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0607	**89**
97	E0608	6.etg 7.etg	66,9 8,8	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0608	**76**
98	F0609	6.etg 7.etg	129,2 22	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0609	**152**
99	B0603	6.etg 7.etg	80,5 12,4	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0603	**93**
100	B0602	6.etg 7.etg	72,7 10,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0602	**83**
101	B0601	6.etg 7.etg	57,3 10,7	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0601	**68**
102	A0611	6.etg 7.etg	67,3 9,4	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0611	**77**
103	A0610	6.etg 7.etg	68,9 10,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0610	**79**
	Byggetrinn 2						
104	G0213	2.etg	85,8	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0213	**86**
105	G0214	2.etg	62,9	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0214	**63**
106	G0215	2.etg	49,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0215	**49**
107	G0201	2.etg	42,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0201	**42**
108	G0202	2.etg	63,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0202	**64**
109	G0203	2.etg	64,4	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0203	**64**

110	G0204	2.etg	62,7	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0204	**63**
111	G0205	2.etg	55,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0205	**55**
112	G0206	2.etg	39,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0206	**39**
113	G0207	2.etg	105,2	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0207	**105**
114	I0212	2.etg	66,1	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0212	**66**
115	I0211	2.etg	69,9	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0211	**70**
116	H0210	2.etg	61,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0210	**62**
117	H0209	2.etg	58,2	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0209	**58**
118	G0208	2.etg	106,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0208	**107**
119	G0311	3.etg	85,8	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0311	**86**
120	G0312	3.etg	63,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0312	**63**
121	G0313	3.etg	52,2	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0313	**52**
122	G0301	3.etg	35,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0301	**36**
123	G0302	3.etg	63,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0302	**64**
124	G0303	3.etg	64,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0303	**65**
125	G0304	3.etg	62,7	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0304	**63**
126	G0305	3.etg	118,7	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0305	**119**
127	I0310	3.etg	65,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0310	**66**
128	I0309	3.etg	64,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0309	**64**
129	H0308	3.etg	57,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0308	**57**
130	H0307	3.etg	51,8	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0307	**52**
131	G0306	3.etg	96,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0306	**97**
132	G0410	4.etg	72,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0410	**73**
133	G0411	4.etg	55,1	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0411	**55**
134	G0412	4.etg	71,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0412	**72**
135	G0401	4.etg	67,2	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0401	**67**
136	G0402	4.etg	63,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0402	**64**
137	G0403	4.etg	55,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0403	**56**
138	G0404	4.etg	65,2	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0404	**65**
139	I0409	4.etg	65,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0409	**66**
140	I0408	4.etg	64,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0408	**64**
141	H0407	4.etg	57,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0407	**57**
142	H0406	4.etg	51,9	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0406	**52**
143	G0405	4.etg	59,1	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0405	**59**
144	G0508	5.etg	93,9	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0508	**94**
145	G0509	5.etg	67,7	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0509	**68**
146	G0501	5.etg	83,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0501	**84**
147	G0502	5.etg	55,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0502	**56**
148	G0503	5.etg	83,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0503	**83**
149	I0507	5.etg	65,8	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0507	**66**
150	I0506	5.etg	64,4	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0506	**64**
151	H0505	5.etg	57,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0505	**57**
152	H0504	5.etg	51,8	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0504	**52**
153	G0605	6.etg 7.etg	98,3 16,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0605	**114**
154	G0601	6.etg 7.etg	72,9 11,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0601	**84**
155	G0602	6.etg 7.etg	77,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0602	**85**
156		7,4I0604 6.etg 7.etg	105,4 16,4	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0604	**122**

157	H0603	6.etg 7.etg	101,4 18,4	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0603	**120**
SUM BOLIG AREAL			10 016,4				**10 023**
SUM BUTIKK AREAL			3 841,8				**3 842**
158	**P-plasser 1. etasje (9 stk.)**			Næring	**9 p-plasser**	196 m2	9
159	**Bod og p-plass 1. etasje**			Næring	**1 p-plasser - 1 bod**	69,8	2
160	**Boder i** Kjeller (nr 101)			Næring	1 bod		1
161	**P-plasser** Kjeller (nr 14-19)			Næring	6 P-plasser		6
162	**P-plasser** Kjeller (nr 20-37)			Næring	18 P-plasser		18
163	**P-plasser** Kjeller (nr 38-42, 44-46 og mc plass 119)			Næring	12 P-plasser		12
164	**P-plasser** Kjeller (nr 50-58)			Næring	9 P-plasser		9
165	**P-plasser** Kjeller (nr 59-76)			Næring	18 P-plasser		18
166	**P-plasser** Kjeller (nr 85-96)			Næring	12 P-plasser		12
167	**P-plasser** Kjeller (nr 97-110)			Næring	14 P-plasser		14
168	**P-plasser/Bod** Kjeller (nr 116/101)			Næring	1 P-plasser – 1 bod		2
169	**P-plasser/Bod** Kjeller (nr 118/103)			Næring	1 P-plasser – 1 bod		2
SUM Brøk for boder og p-plasser							**105**
SUM SAMLET BRØK						**13 970 / 13 970**	

1.3 Endringer i sameiebrøk mv.

Deling- og sammenslåing av seksjoner kan forekomme. En endring ved reseksjonering kan forekomme for å endre antall seksjoner.

Vedtektenes punkt 1.2 vil bli oppdatert ved reseksjonering.

1.4 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

1.5 Overordet om systematikken i vedtektene

Sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene regulerer seksjonseiernes rettigheter og plikter i sameiet.

Del A nedenfor inneholder bestemmelser som gjelder særskilt for boligseksjonene. Del B inneholder bestemmelser som gjelder særskilt for næringsseksjonene, mens Del C inneholder fellesbestemmelser som gjelder for både bolig- og næringsseksjonene. Endelig inneholder Del D enkelte avsluttende bestemmelser.

DEL A SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR BOLIGSEKSJONER

1 GRENSESNITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONER

Nærings- og boligseksjonene skal i størst mulig utstrekning være uavhengig av hverandre i alle henseender, med mindre annet fremgår uttrykkelig av disse vedtektene.

Grensesnittet mellom nærings- og boligseksjonene er næringsseksjonene som ligger i 1. etasje – seksjon 1 til 5 og de øvrige boligseksjonene fra seksjon 6 til 157.
Alle næringsseksjoner har eget adkomstareal fra gateplan i 1. etasje til egen seksjon, samt at noen har i tillegg

direkte adkomst til bod/parkeringsareal i 1. etasje. Dette arealet i 1. etasje er forbeholdet næringsseksjonen og innbefatter også seksjon 158 og 159 samt adkomstarealet for dette bod- og p-arealet.

Boligseksjonene har bod- og parkeringsplasser i underetasjen med adkomstareal, felles adkomstareal i 1. etasje, utomhus areal i 2. etasje og alle andre arealer fra 2. til 7. etasje.
Bestemmelsene i denne Del A gjelder arealer angitt som boligseksjoner med tilhørende fellesarealer.

Det aktuelle grensesnittet innebærer at boligseksjonene stemmer alene over saker som gjelder for boligseksjonene og fellesarealene som er avsatt til boligseksjonene. Næringsseksjonen stemmer alene over saker som gjelder arealer som er avsatt til næringsseksjonene og dekker alle kostnadene knyttet til disse. Alle seksjonene stemmer i henhold til brøk og dekker kostnader fordelt etter brøk.

Dette grensesnittet endrer ikke på utgangspunktet om at alle seksjoner har adgang til alle fellesarealer. Det vises til del C pkt. 1.12.

2 DISPOSISJONSRETT

2.1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Boligseksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

2.2 Seksjonseierens rettslige råderett

Seksjonseieren har full rettslig råderett over egen seksjon, med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter, og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameie BYhaven er regulert til bolig- og næringsformål, og styret skal i forkant orienteres om alle planlagte overdragelser og utleieforhold. Ved eierskifte kan det kreves et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Kortidsutleie som definert i eierseksjonsloven § 24 sjette ledd kan kun gjøres for inntil 60 døgn. Ved kortidsutleie kan styret nekte utleie dersom det foreligger saklig grunn. Det vil blant annet være saklig grunn dersom utleien har karakter av døgnutleie og hotellvirksomhet og/eller utleien er av kortere og hyppigere varighet.

2.3 Seksjonseierens bruksrett til bruksenhet

Seksjonseierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

De boligseksjoner som har et privat uteareal på balkong er organisert som en del av seksjonen. Hekker og annen beplantning i 2. etg, i boligseksjonenes fellesområder, er felles for alle boligseksjoner. Klipping av hekk og plen inngår i sameiets vedlikeholdsplan. Styret skal utarbeide retningslinjer for blant annet høyder på hekk/beplantning.

Installasjon av kontakt i sportsbod må avklares med styret, denne kontakten blir koplet opp til fellesområde. Alle som har fryseboks/skap i kjeller blir belastet for strømforbruk med kr. 500,- pr. år.

Videre har alle boligseksjoner bruksrett til 1 bod i felles kjeller som blir organisert som tilleggsareal til seksjonen. Det kan kjøpes garasjeplass, denne plassen blir organisert enten som tilleggsareal til seksjonen eller

som andel av en seksjon.

Tildelingen av bod- og parkeringsplass foretas av utbygger før overtakelse av den enkelte seksjonseier, og kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte parter samtykker i det. Dog kan det finne sted en midlertidig omplassering, jf. punkt 2.5 nedenfor.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene eller næringsseksjonene, er fellesarealer.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke fellesareal

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

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

Det blir utarbeidet system for ladning av el. biler med felles infrastruktur for strømkabel. Styre utarbeider retningslinjer i forhold til tilkoblingskostnader og drift.

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

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

2.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Det er dimensjonert for 5 stk. HC plasser for forflytningshemmende i garasjekjelleren, og dersom følgende vilkår er til stede, kan det forekomme en midlertidig omplassering:

Tilrettelagte HC parkeringsplasser i garasjekjeller er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Dokumentert behov skal ansees å foreligge dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som leier en seksjon, er av Kristiansand kommune tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede. Seksjonen med denne beboeren har da krav på å få tilgang til ledig HC plass mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass i garasjekjelleren. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av denne vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

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

Sameiet kan lage regler for annen bruk av parkeringsplassen til andre ting enn bil. Det må under ingen omstendighet lagres/settes noe på parkeringsplassen som stikker utenfor parkeringsplassens definerte areal.

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3 VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 3.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 4. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av grøntområde i 2. etg., som ikke er en del av seksjonene. Bygningsmessige utbedringer og vedlikehold knyttet til dekket/taket og den bygningsmessige konstruksjonen på takterrassen med grøntområde dekkes av hele sameiet etter brøk, med mindre kostnaden skyldes en skade knyttet til den særskilte bruk av grøntområde. I disse tilfellene fordeles kostnaden mellom boligseksjonene etter brøk.

Hekken/beplantningen rundt markterrassene i 2. etasje er sameiets eiendom, og det er sameiets ansvar å vedlikeholde disse. Styret kan utarbeide retningslinjer for blant annet høyden på disse hekkene.

3.3 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter dette punktet, eller etter vedtektenes punkt C 1.11 og C 1.10, eller etter eierseksjonsloven krever 2/3-dels flertall av årsmøtets avgitte stemmer, må ikke igangsettes før samtykke fra et 2/3-dels flertall av årsmøtet har vedtatt dette. Sameierne må altså først fremlegge saken for årsmøtet, og så få sin tilslutning av et flertall som nevnt. Dersom en eller flere sameiere får gjennomslag for endringene som nevnt i dette punkt, må man så søke bygningsmyndighetene om tillatelse til å gjennomføre de ønskede endringene. Forut for søknad om endring til bygningsmyndighetene, skal søknaden – som er blitt godkjent av årsmøtet – sendes til styret for gjennomsyn, for å sikre at det omsøkte samsvarer med det som årsmøtet har vedtatt. Styret kan ikke nekte sameiere å fremme søknaden uten saklig grunn. Endringer fra det som årsmøtet har godkjent med et 2/3-dels flertall, enten som følge av avslag eller justeringer fra bygningsmyndighetene, eller fordi man ønsker å endre tiltaket, skal legges frem på nytt for årsmøtet, som da eventuelt må gi sin tilslutning til endring med 2/3-dels flertall.

Det tillates å montere mindre balkongflagg der disse monteres uten at det bores hull/skrus i fasaden. Eier har vedlikeholdsansvar for disse, og ansvar for at de monteres trygt. Herunder ansvar for skader disse måtte påføre bygningen uansett grunn, og skader de måtte påføre gjenstander eller personer dersom flagg og/eller innfestingsmekanisme skulle løsne og falle ned.

3.4 Mislighold mv.

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

4 FELLEKOSTNADER OG - INNTEKTER

Boligseksjonene er ansvarlige for alle kostnader knyttet til arealer som ikke omfattes av næringsseksjonene, jf. grensesnittet beskrevet i punkt A 1 over.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, eller andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, er felleskostnader. Felleskostnader skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av andre ledd.

Styret fastsetter et beløp per måned per parkeringsplass og per bod i kjelleretasjen. Dette beløpet skal dekke drift og vedlikehold av bod- og p-plassene i kjelleretasjen. Dette beløpet kommer i tillegg til de ordinære felleskostnader fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Kostnadene fordeles etter innbyrdes sameiebrøk, hvis ikke det avtales noe annet i forhold til bruk.

Alle kostnader til bruk av strøm til permanente installasjoner i fellesarealer, herunder boder og parkeringsplasser i kjelleretasjen skal avtales med styret.

Felles uteareal/atrium for boligseksjonene i 2. etasje dekkes av boligseksjonene alene. Vedlikehold av hekker/beplantning for boligseksjonene driftes av boligseksjonene.

Drift/vedlikehold, herunder utskifting av tekniske anlegg som kun betjener næringsseksjonene og eller en av næringsseksjonene, betales av seksjonseieren(e) som har rettigheten til anlegget. Tilsvarende gjelder for teknisk anlegg for boligseksjonene.

Avfallshåndtering mellom bolig- og næringsseksjonene fastsettes etter bruk hvis det er avtalt felles ordning.

Drift, vedlikehold og eventuell utskiftning av heiser i sameiet, er uvedkommende for næringsseksjonene og skal bekostes og utføres av boligseksjonene og rettighets havere til parkeringsseksjonene.
Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret kan beslutte annen fordelingsnøkkel mellom boligseksjonene enn sameiebrøken ut fra en rimelighetsvurdering.

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

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av esl § 29 (4) andre eller tredje eller tolvte ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye, med mindre det er avtalt eller fastsatt en annen fordeling Jf. pkt 4 tredje ledd.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom boligseksjonseierne etter den innbyrdes sameiebrøken. Dersom inntekten også stammer fra fellesarealer som næringsseksjonen også er med å bekoste fordeles inntektene på alle seksjonene inklusiv næringsseksjonene. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

5 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSER

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

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

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 4 femte ledd.

DEL B SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR NÆRINGSSEKSJONER

1 INNLEDNING

Det er avtalt for nåværende og fremtidig seksjonseiere, særskilte bestemmelser som regulerer forholdet mellom bolig- og næringsseksjonen, seksjon nr. 1 til 5. Disse bestemmelsene kan ikke endres uten samtykke fra den/de til enhver tid berørte eiere av næringsseksjonen, seksjon nr. 1 til 5.

2 GRENSESNITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONEN

Tilsvarende grensesnitt som beskrevet i punkt A 1 skal gjelde motsatt for næringsseksjonen.

Bestemmelsene i denne Del B gjelder arealer angitt som næringsseksjonen med tilhørende fellesarealer.

3 RETTLIG RÅDERETT

Næringsseksjonseieren har full rettslig råderett over sin seksjon, og kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

4 FAKTISK RÅDERETT

Næringsseksjonseieren har enerett til bruk av sin seksjon. Virksomhetene skal drives i henhold til de til enhver tid gjeldende offentligrettslige reguleringer/tillatelser.

Næringsseksjonen har rett til å gjøre fremtidige endringer innenfor seksjonen med tilhørende tilleggsareal, herunder kan næringsseksjonen fritt deles opp, slås sammen, reseksjoneres, leies ut mv. uten å innhente samtykke fra sameiet eller styret. Sameiet og styret plikter å yte nødvendig medvirkning til slike disposisjoner. Næringsseksjonseierne står videre fritt til å utforme egen seksjon, herunder etablere nye eller flytte adkomster.

Endringene må være i henhold til gjeldene regler/godkjenninger gitt av plan- og bygningsloven. Seksjonen må kun benyttes til det som fremgår av de gjeldene reguleringsbestemmelsene eller senere godkjente endringer.

Næringsseksjonen skal ha rett til skilting/profilering på sin næringsseksjon i samsvar med den aktuelle virksomhets standarder og skiltplan vedtatt av Kristiansand kommune og til enhver tid gjeldende offentligrettslige reguleringer og tillatelser.

Næringsseksjonene har felles infrastruktur for VA, el kabler etc. i underetasjen og har fri adkomst og tilgang til å utbedre og vedlikeholde disse innretningene.

5 VEDLIKEHOLD

Næringsseksjonene er ansvarlige for alt vedlikehold av arealer som ikke omfattes av boligseksjonene, jf. grensesnittet beskrevet i punkt A 1 over.

Den enkelte næringsseksjonseier skal for egen regning vedlikeholde sin egen bruksenhet inklusive tilleggsarealer, slik at det ikke oppstår skader eller ulemper på andre seksjoner eller fellesarealer.

Næringsseksjonene er aleneansvarlig for å vedlikeholde fellesarealer innenfor arealene angitt punkt B 2 over.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ved behov for utbedring/oppgradering/utskifting av infrastruktur, fasader eller andre bygningsdeler som har

nær estetisk eller bruksmessig sammenheng, kan årsmøtet fastsette at bolig- og næringsseksjonene skal utføre arbeidet innenfor et bestemt tidsrom og på en bestemt måte for å oppnå helhetlige løsninger.

Næringsseksjonen skal kun dekke kostnader knyttet til arbeider som gjelder bruksenheter og fellesarealer knyttet til næringsseksjonene.

Arbeider knyttet til konstruksjoner som er felles for bolig- og næringsseksjonen, eksempelvis etasjeskille mellom næringsarealer og 2. etasje, etasjeskille mellom næringsarealer og parkeringskjeller, felles røropplegg mv., skal dekkes etter den totale sameiebrøken i sameiet.

7 FELLESKOSTNADER OG -INNTEKTER

Næringsseksjon 1 til 5 har eksklusiv bruksrett til arealer som angitt i punkt B 2 over, og skal alene dekke kostnadene med disse arealene. Næringsseksjonen skal ikke dekke kostnader knyttet til areal som er tillagt boligseksjonene.

Næringsseksjonen skal dekke en forholdsmessig andel av sameiets kostnader forbundet med administrasjon, forsikring og tilsvarende kostnader som gjelder både bolig- og næringsseksjoner i henhold til den totale sameiebrøken.

Så langt det er mulig skal næringsseksjonen betale sine egne utgifter direkte. Vann/avløp, strøm og -energiløsninger og andre tekniske løsninger for næringsseksjonene skal derfor være slik at næringsseksjonene skal inngå egne kontrakter/avtaler som dekker dette selv.

Næringsseksjonene må kun driftes iht. formålet samt offentlige godkjenninger.

8 ÅPNINGSTIDER

Næringsseksjonen skal selv kunne bestemme åpningstidene.

DEL C FELLESBESTEMMELSER

1 ÅRSMØTE

1.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

1.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

1.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

1.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om

nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 1.2.

1.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning, hvis det er utarbeidet.
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

1.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 1.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 1.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

1.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

1.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

1.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

1.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene basert på sameiebrøken, dog slik at ved saker som utelukkende gjelder bolig eller næringsseksjonene vises til de særskilte stemmerettsreglene i pkt. 1.12.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet. Det presiseres at dette gjelder ikke næringsseksjonenes faktiske råderett som nedfelt i punkt B 4 ovenfor.
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum. Det presiseres at dette gjelder ikke næringsseksjonenes faktiske råderett som nedfelt i punkt B 4 ovenfor.

1.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Kostnader til særlige bomiljøtiltak dekkes av boligseksjonene. Tiltak som har sammenheng med boligseksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for boligseksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for boligseksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte boligseksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse boligseksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

1.12 Særskilte stemmerettsregler

For saker som utelukkende gjelder boligseksjonene, skal avstemning kun skje mellom boligseksjonseierne og hver boligseksjon har en (1) stemme.

Tilsvarende gjelder for saker som utelukkende gjelder næringsseksjonene, hvor avstemning skal skje kun mellom eierne av næringsseksjonene og stemmegivning skjer etter sameiebrøken.

I saker som gjelder både bolig- og næringsseksjonene gjelder de alminnelige stemmerettsreglene i punkt 1.10.

For de næringsseksjonene som er opprettet for å organisere bod- og parkeringsplasser i kjelleretasjen, stemmer eierne av disse seksjonene kun i saker som gjelder driften av kjelleren og stemmer sammen med boligseksjonene med en stemme pr seksjon.

1.13 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Det kreves tilslutning fra samtlige næringsseksjoner for å endre vedtektsbestemmelser i Del B og andre vedtektsbestemmelser som gjelder forholdet mellom boligseksjonene og næringsseksjonene.

1.14 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon stemmer iht. sin sameiebrøk, og flertallet regnes etter antall stemmer. Se dog de særskilte stemmerettsregler som fremkommer i pkt. 1.12 foran.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1.15 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

2 STYRET

2.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 1 - en styreleder og 3 - tre styremedlemmer. Næringsseksjonen kan kreve å utpeke 1 styrerepresentant.

2.2 Valg av styre, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Den som er 1. varamedlem innkalles uavhengig av hvem av de faste medlemmer som melder forfall. Er det flere forfall innkalles 2. varamedlem, hvis det er valgt.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

2.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

2.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

2.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

2.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

2.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

3 FORETNINGSFØRER

3.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.
En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

3.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 2.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

3.3 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

4 REGNSKAP OG REVISJON

4.1 Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

4.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

5 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR NÆRINGSSEKSJONEN

5.1 Endring av ordensregler

Næringsseksjonen har rett til å utøve sin drift, kun begrenset av offentligrettslige lover og regler. Det betyr at sameiet ikke kan vedta ordensregler som begrenser næringsseksjonens drift utover ovennevnte.

5.2 Adkomstrett over boligseksjonenes fellesarealer

Næringsseksjonen skal ha tilgang gjennom boligseksjonenes fellesarealer for drift og vedlikehold av sitt utstyr, sin infrastruktur, f.eks. felles teknisk anlegg i kjelleretasjen etc.

6 SÆRSKILTE RETTIGHETER FOR NABOEIENDOMMERE

Naboeiendommene Kirkegata 33 og 37 har tinglyst adkomst- og bruksrett til utearealet i 2. etasje i sameiet.

7 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav, eller at vedtektene bestemmer at endringer tillattes kun ved samtykke av den/de berørte seksjonseiere.

DEL D AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

1 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Sist endret på ordinært årsmøte 12.06.2023.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

Vedtatt av styret 9. februar 2022 – oppdatert i årsmøte 12. juni 2023

Sameiet og eiendommen

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

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

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

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Arbeid i boligen slik som håndverksmessige arbeider, reparasjoner ved flytting og oppussing som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer og tillates på hverdager i tidsrommet kl 07.00-20.00, men ikke på søn- og helligdager.

Dugnad

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

Renovasjon og søppel

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

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

b Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom, dersom de vil være til sjenanse for andre.

Parkering

Parkering av biler skal skje innenfor det planlagte system. En plass per kjøretøy er utgangspunktet. Sykler plasseres i sykkelrom eller i fastmonterte sykkelstativ.

Det må bare parkeres på avgrensede plasser. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare.
Det er ikke anledning til å vaske biler/motorsykler eller annet utstyr i parkeringsarealene.
Parkeringskjelleren er ikke lagringsplass for andre gjenstander enn nevnt her.

El-bil eiere må selv sørge for godkjent opplegg for lading av egen bil i garasjen. Ladeboksen skal være basert på felles system.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra svalganger, verandaer/balkonger eller i haven.
Det er ikke tillatt å lufte kjæledyr i haven med den hensikt at kjæledyret skal gå på do.

Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere.

Bruk av veranda/balkong

Det er tillatt å grille under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektrisk grill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet.
Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekker, men plasseres på balkonggulvet. Risting av tøy, matter og lignende fra veranda og balkong er ikke tillatt. Snøskuffing fra veranda og balkong er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret. Sigarettsneiper, snusposer, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaer og balkonger eller på sameiets fellesareal.
Ved bruk av lyslenker er det kun tillatt gult varmt lys. Blinkende lys er ikke tillatt.

Terrasse- og balkonggulv må ikke endres. Dette grunnet bygningstekniske installasjoner.
Bygningsendringer skal godkjennes av styret.

Navneskilt/postkasseskilt

Hver dør og postkasse skal ha navneskilt merket med navn til beboer.
Design og mal er fastsatt og skiltene bestilles hos Xpressprint i Kristian IVs gate 23.
Åpningstid man-fre 08-16. Telefon 38 04 04 66. Mail post@xpressprint.no.
Navneskilt til leiligheter på utleie skal til enhver tid være oppdaterte med leietakers navn.

Postkasserom

Postkasserommene skal holdes ryddige. Seksjonseier er ansvarlig for riktig merking av postkassen.
Beboere kan bruke informasjonstavlen til oppslag. Eks. for å varsle om parkeringsplasser til leie.

Fellesareal ved heis, korridorer og svalganger

Fellesareal ved heis, korridorer og svalganger er rømningsveier og skal holdes frie og åpne til enhver tid. Styret fastsetter retningslinjer for møblering og dekorering i andre fellesareal.
Dørmatter, pyntegjenstander og blomsterpotter er ikke tillatt.

Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som er synlige for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Med gjenstander menes flaggstenger, antenner, markiser etc.
Det er ikke anledning til å feste gjenstander på fasadevegger og ytterdør til leilighet.

Bruksoverlating/utleie

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, må styret orienteres. Det forutsettes da at leietakere blir orienterte om sameiets husordensregler.

Seksjonseier må til enhver tid melde til styret om hvem som leier/bor i leiligheten.
Styret skal ha kontaktinformasjon til leietaker, telefon og mailadresse samt leieperiode.
Dette gjøres via Portalen sameiet har på https://sobo.no
Logg inn på «Min Side» og registrer leieforholdet under fanen «Min bolig».
https://sobo.bbl.no/minside/minbolig/utleie

Røyking

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

Adgang og låsing

Ytterdører og alle felles dører skal holdes låst.
Kun personer som skal besøke en selv skal kunne slippes inn via ringeklokke og åpningssystem.
Når man benytter garasjeporter må den enkelte være ekstra påpasselig med at ingen uvedkommende kommer inn i sameiet samtidig. Porter kan kun åpnes med kodelåser.

Overholdelse av fastsatte husordensregler

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

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

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Gnr.: 150 **Bnr.: 657** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Tordenskjolds gate 36

Areal i m2: 5085

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m

Dato: 27.10.2025

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Tordenskjolds gate 36

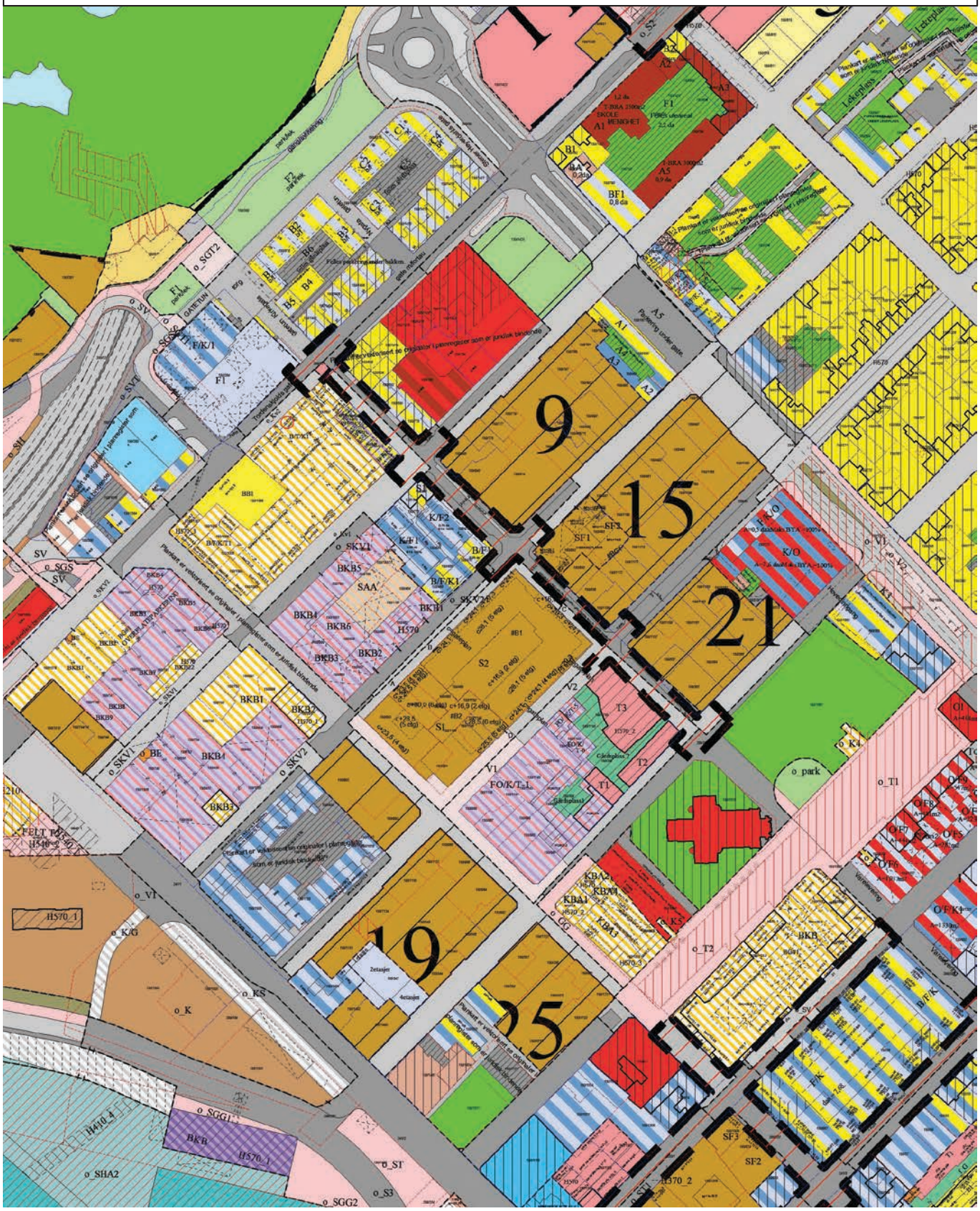
Dato: 27.10.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



OPPM-20/05015-1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
4204 Kristiansand kommune	Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
BYHAVEN HOLDING AS, V/Paal Bernhard Asbjørnsen	999 559 549	pba@a-asbjornsen.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
c/o Forvaltningpartner AS, Postboks 209	4662	KRISTIANSAND S	+47 901 54 445

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4204	Kristiansand kommune	150	657	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
999 559 549	BYHAVEN HOLDING AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	1329	B	13	B	93	B	25	B	36	B	37	B	79	B	49	B	44	B
2	N	894		14	B	76	B	26	B	51	B	38	B	73	B	50	B	34	B
3	N	763		15	B	38	B	27	B	53	B	39	B	77	B	51	B	36	B
4	N	739		16	B	50	B	28	B	36	B	40	B	85	B	52	B	51	B
5	N	117	B	17	B	53	B	29	B	37	B	41	B	115	B	53	B	53	B
6	B	67	B	18	B	51	B	30	B	52	B	42	B	50	B	54	B	59	B
7	B	66	B	19	B	36	B	31	B	53	B	43	B	53	B	55	B	47	B
8	B	87	B	20	B	34	B	32	B	64	B	44	B	51	B	56	B	46	B
9	B	89	B	21	B	36	B	33	B	60	B	45	B	36	B	57	B	59	B
10	B	86	B	22	B	34	B	34	B	61	B	46	B	34	B	58	B	98	B
11	B	79	B	23	B	41	B	35	B	79	B	47	B	36	B	59	B	79	B
12	B	85	B	24	B	34	B	36	B	83	B	48	B	35	B	60	B	83	B
Sum tellere:		13 970		Nevner =		13 970													

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 19/08 - 2020	Paal B. Asbjørnsen for BYHAVEN HOLDING AS V/Paal Bernhard Asbjørnsen

RETT KOPI
Kristiansand kommune
Plan og bygg

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	79	B	85	B	95	B	109	B	64	B	133	B	55	B	157	B	120	B
62	B	73	B	86	B	71	B	110	B	63	B	134	B	72	B	158	N	9	
63	B	77	B	87	B	36	B	111	B	55	B	135	B	67	B	159	N	2	
64	B	85	B	88	B	36	B	112	B	39	B	136	B	64	B	160	N	1	
65	B	80	B	89	B	54	B	113	B	105	B	137	B	56	B	161	N	6	
66	B	34	B	90	B	53	B	114	B	66	B	138	B	65	B	162	N	18	
67	B	53	B	91	B	52	B	115	B	70	B	139	B	66	B	163	N	12	B
68	B	51	B	92	B	96	B	116	B	62	B	140	B	64	B	164	N	9	
69	B	36	B	93	B	107	B	117	B	58	B	141	B	57	B	165	N	18	
70	B	34	B	94	B	91	B	118	B	107	B	142	B	52	B	166	N	12	
71	B	36	B	95	B	85	B	119	B	86	B	143	B	59	B	167	N	14	
72	B	35	B	96	B	89	B	120	B	63	B	144	B	94	B	168	N	2	
73	B	44	B	97	B	76	B	121	B	52	B	145	B	68	B	169	N	2	
74	B	34	B	98	B	152	B	122	B	36	B	146	B	84	B	170			
75	B	36	B	99	B	93	B	123	B	64	B	147	B	56	B	171			
76	B	51	B	100	B	83	B	124	B	65	B	148	B	83	B	172			
77	B	59	B	101	B	68	B	125	B	63	B	149	B	66	B	173			
78	B	87	B	102	B	77	B	126	B	119	B	150	B	64	B	174			
79	B	104	B	103	B	79	B	127	B	66	B	151	B	57	B	175			
80	B	79	B	104	B	86	B	128	B	64	B	152	B	52	B	176			
81	B	83	B	105	B	63	B	129	B	57	B	153	B	114	B	177			
82	B	79	B	106	B	49	B	130	B	52	B	154	B	84	B	178			
83	B	73	B	107	B	42	B	131	B	97	B	155	B	85	B	179			
84	B	139	B	108	B	64	B	132	B	73	B	156	B	122	B	180			
Sum tellere:		13 970				Nevner =		13 970											

Dato: Kristiansand 19 / 08 - 2020

Innsenderens underskrift: Paal B. Asbjørnsen for BYHAVEN HOLDING AS V/Paal Bernhard Asbjørnsen

Spørsmål vedr. utformingen av denne seksjoneringen kan rettes til :

Eivind Hübert Skajaa | eiendomsmegler MNEF |
Eiendomsforvaltning Sør AS | org.nr. 980 225 216
Østerveien 22, 4631 Kristiansand
mob. +47 91 32 46 77 | Mail: eivind@skajaa.no

RETT KOPI
Kristiansand kommune
Plan og bygg

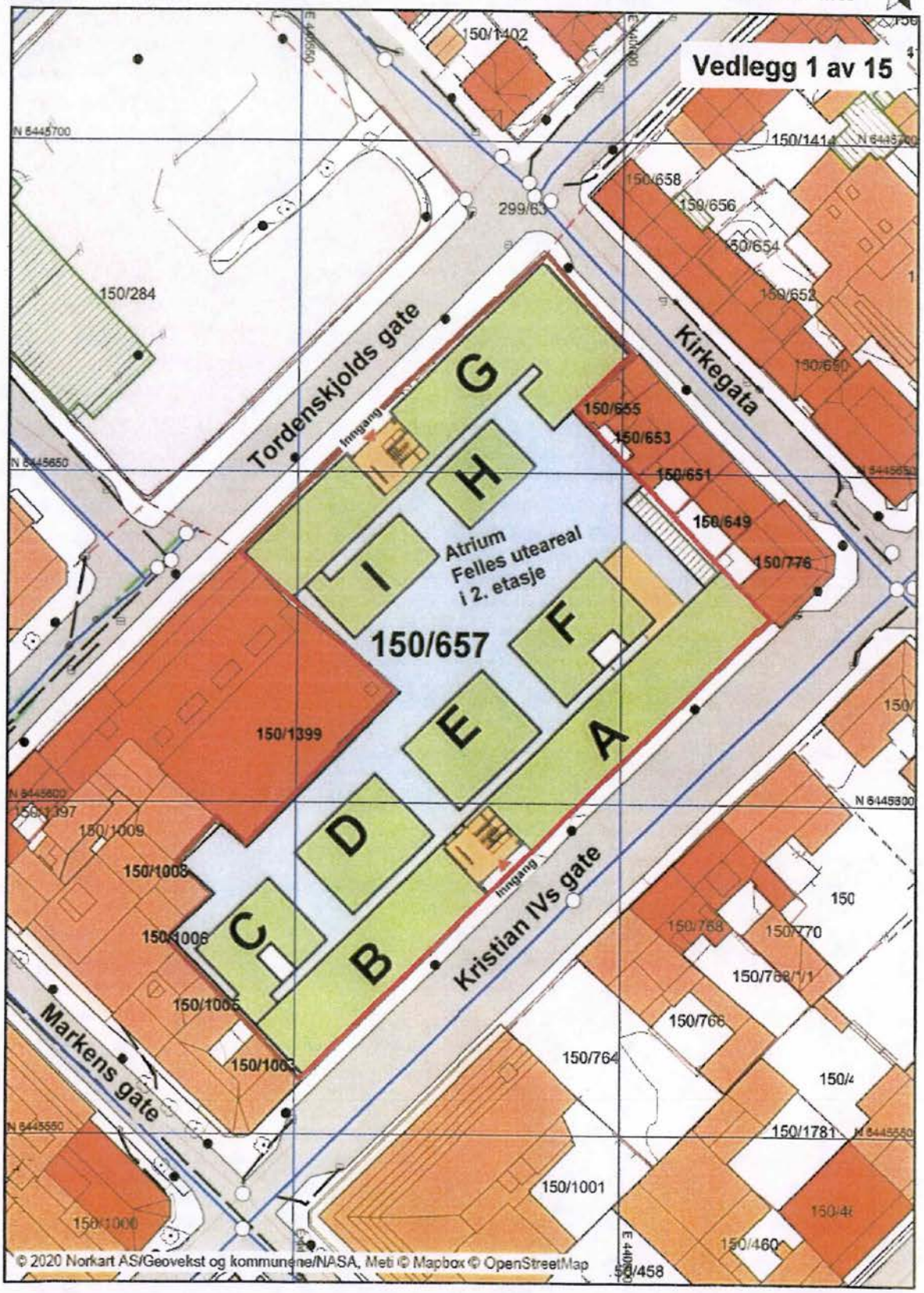
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Situasjonskart ved sekjsnering av Tordenskjolds gate 36, Kristian IVs gate 21 m/fl, Gnr 150, bnr 657 i Kristiansand kommune.
169 seksjoner i sameiet.

Dato: 31.07.2020 Målestokk: 1:750

N

Vedlegg 1 av 15



Kristiansand kommune

VALDAL AS
Hommeren 64
4618 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/02198-31
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
24.10.2022

Kvartal 2 - Byhaven - Kristian IVs gate 13-29, Kirkegata 39 og 41 samt Tordenskjolds gate 34 - 38A Ferdigattest for hele tiltaket gjelder forretninger - parkering og boligblokker med totalt 161 boenheter.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	150 / 657 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	VALDAL AS
Tiltakshaver:	Byhaven Holding AS

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for hele bygget med unntak av en næringsseksjon. Denne siste seksjonen kunne ikke innredes før det var leietaker for seksjonen, derfor har det tatt tid før helebygget ble ferdig. Det sendes nå inn ferdigattest for hele tiltaket da næringsseksjonen mot nord-øst i 1. etasje kalt Byhaven 03 er utleid og ferdig innredet.
For næringsseksjonen som nå er ferdigstilt legger plan- og bygningssjefen til grunn at det foreligger samtykke fra Arbeidstilsynet.

Ferdigattesten som nå gis gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse av 05.07.2018 i sak 201803513.
Det vises også til øvrige tillatelser som er gitt for tiltaket og de vilkår som der er beskrevet, samt til brukstillatelse for byggetrinn 1 av 26.11.2020 og brukstillatelse for byggetrinn 2 datert 06.09.2021 i sak BYGG-20/02198.

Ved ferdigattest som nå gis legger plan- og bygningssjefen til grunn at vilkår som er beskrevet i ovennevnte tillatelser er ivaretatt for tiltaket.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers telefonnummer:
48109308

Telefon
38 07 50 00

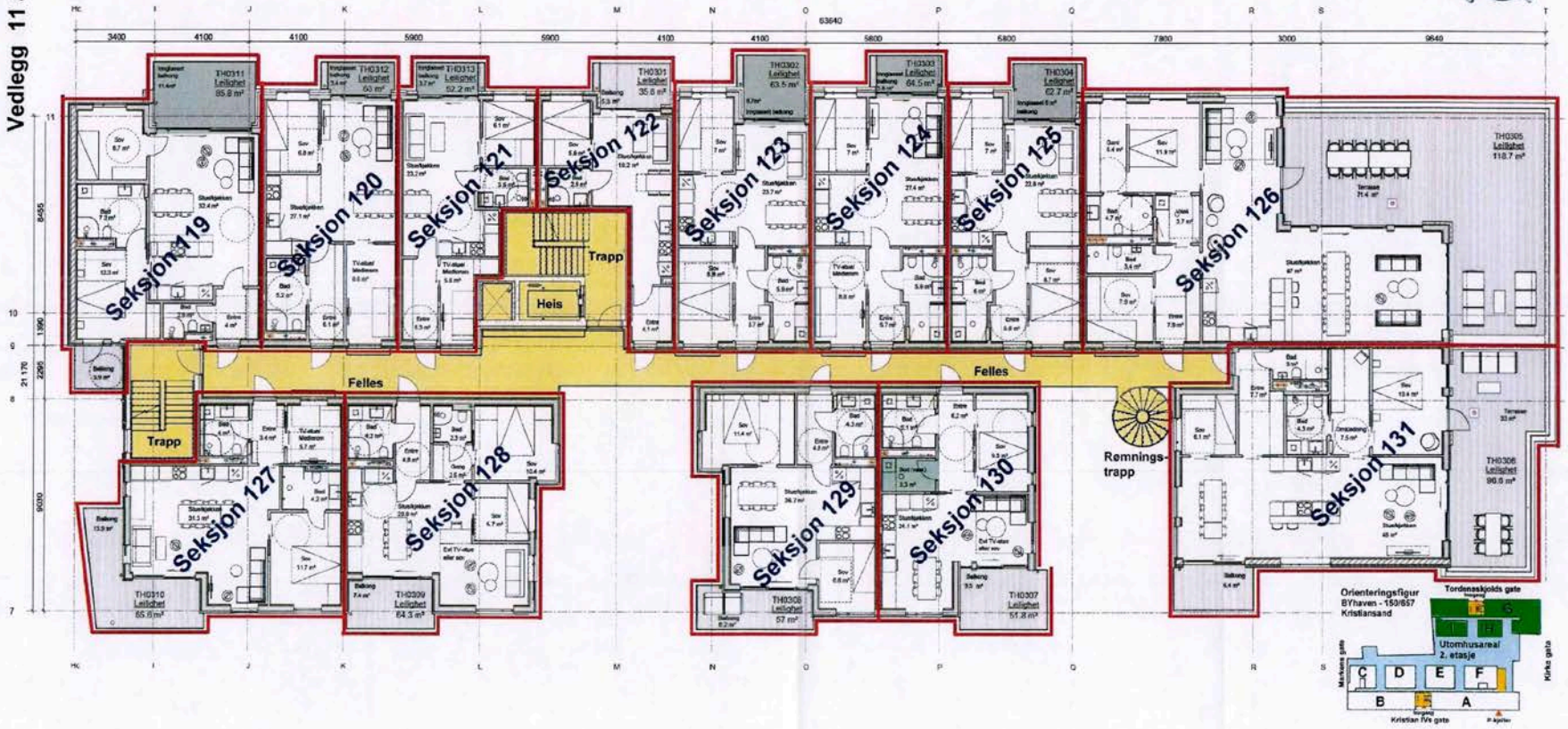
Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Vedlegg 11 av 15
Gnr.150, bnr.657
Tordenskjolds gate 36
3.etasje

Vedlegg 11 av 15

Plantegning over 3. etasje ved seksonering av Tordenskjolds gate 36, gnr 150, bnr 657, seksjon 119 til 131 i Kristiansand kommune. 169 seksjoner i sameiet.



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Budskjema

Eiendom:
Tordenskjolds gate 36, 4612 KRISTIANSAND S. Gnr. 150, bnr. 657, snr. 122 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.



Eiendomsmegler Norge

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