



aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 490 000,-
Omkostn.:	Kr 113 640,-
Total ink omk.:	Kr 4 603 640,-
Felleskostn.:	Kr 2 138,-
Selger:	Tom Arne Aamodt
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2020
BRA-i/BRA Total	50/50 kvm
Tomtstr.:	5085.9 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 150, bnr. 657
Snr.	44
Oppdragsnr.:	1411260156

Flott 3-roms med innbydende terrasse | Lave felleskostnader | Mulighet for P-plass

En lekker og moderne leilighet med gjennomgående høy standard. Boligen oppleves lys og luftig, med en god romfølelse som skaper en behagelig atmosfære. Det delikate badet er flislagt i en mørk tone som gir et elegant og eksklusivt preg. Soverommene er smart planlagt hvor det ene soverommet har tilkomst til sengen fra begge sider – en praktisk og romslig løsning som gir god funksjonalitet i hverdagen. Kjøkkenet fra Strai er både stilrent og funksjonelt, med integrerte hvitevarer og rikelig med oppbevaringsplass.

Verdt å merke seg:

- Solrik balkong på ca. 6 m²
- Heis i bygget
- Mulighet for kjøp av parkeringsplass (kr 650.000,-)
- Svært lave felleskostnader
- Ingen avvik (TG2/TG3)
- Sentralt – nærhet til det meste

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	50
Nabolagsprofil	121
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 kvm

BRA totalt: 50 kvm

TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 50 kvm Entrè, bad/vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 kvm Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5085.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med diverse beplantning og asfalterte internveier og parkeringsarealer.

Beliggenhet

BYhaven er et moderne sameie med en svært sentral beliggenhet midt i hjertet av Kristiansand sentrum. Her bor du med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på – med butikker, restauranter, kafeer og andre fasiliteter rett utenfor døren. Kun 50 meter unna finner du den livlige Markens gate, som byr på et bredt utvalg av shopping- og serveringssteder.

Bare 100 meter fra leiligheten ligger Baneheia – et populært turområde med badevann, vakker og variert natur, flotte turstier, lysløyper og utsiktspunkter med sjøutsikt. I nærområdet finner du også Bystranda og Aquarama, som tilbyr treningssenter, klatrevegg og svømmehall. I gangavstand ligger også attraksjoner som Fiskebrygga, Nupenparken og Christiansholm festning.

Adkomst

Se vedlagte kart for veibeskrivelse. Det vil bli skiltet med Aktiv Eiendomsmegling-skilt på fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
- Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.
- Rekkverk av metall og glass.

INNVENDIG

- Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
- Det er plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Det er balansert ventilasjon.
- Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
- Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- Leiligheten har balansert ventilasjon.
- Bygget er tilkoblet fjernvarme. Anlegget er plassert i underetasjen og leverer varmtvann til leiligheten.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja

Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens

nettsider

Boligen ble kjøpt 2020

Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring

Innhold

Leiligheten går over et plan og inneholder følgende:

3.etasje: Gang, bad/vaskerom. stue/kjøkken og 2 soverom

Mulighet for kjøp av parkeringsplass i lukket anlegg.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:

Ingen TG2 eller TG3.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkeringsplass i lukket anlegg kan kjøpes om ønskelig for kr 650.000,-.

Solforhold

Eiendommen byr på gode solforhold.

Forsikringselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring NUF, polisenummer 3801477

Radonmåling

Bygget er opplyst utført med radonsperre.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Bygget er tilkoblet fjernvarme. I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 490 000

Omkostninger kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

113 640 (Omkostninger totalt)

125 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 603 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 615 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 618 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 8 856 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt og abonnement for vann-og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4 254 Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Eiendomsskatt utgjør kr 4 254 og inngår i kommunale avgifter.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer vaktmestertjenester, felles forsikring, strøm fellesareal, renhold fellesareal, drift og vedlikehold, TV/Internett og regnskapsfører.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 138

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Byhaven Kristiansand

Organisasjonsnummer

925944580

Om 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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen fellesgjeld pr. dags dato.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Regnskap/budsjett

Sameiet har god økonomi. Etter samtale med styreleder er det opplyst at det mulig vil forekomme en justering i felleskostnader i 2026.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Forvaltningspartner AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 657, seksjonsnummer 44 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/150/657/44:

06.12.1916 - Dokumentnr: 900338 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1920 - Dokumentnr: 905427 - Bestemmelse om kloakkledn

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1955 - Dokumentnr: 1458 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1956 - Dokumentnr: 1116 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1958 - Dokumentnr: 3415 - Erklæring/avtale

vedr. vinduer.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1958 - Dokumentnr: 3809 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerbygg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1959 - Dokumentnr: 325 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. halvtak

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1959 - Dokumentnr: 1167 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1963 - Dokumentnr: 183 - Erklæring/avtale
vedr. uthengsskilt
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1966 - Dokumentnr: 5487 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1966 - Dokumentnr: 6745 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. om-og til-
bygning
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1969 - Dokumentnr: 10 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1969 - Dokumentnr: 985 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. kiosk
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1970 - Dokumentnr: 10218 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. tilbygg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1972 - Dokumentnr: 2964 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1976 - Dokumentnr: 9918 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerbygg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1979 - Dokumentnr: 12955 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1981 - Dokumentnr: 7869 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerbygg

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1982 - Dokumentnr: 1096 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1984 - Dokumentnr: 7380 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1985 - Dokumentnr: 10537 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. påbygg
over lagerbygg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2005 - Dokumentnr: 4582 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om garasje/parkering på gnr. 150 bnr. 1399

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2019 - Dokumentnr: 1480347 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:653 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:653 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:653 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:655

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Rett til å benytte uteoppholdsareal

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2020 - Dokumentnr: 2185328 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.2023 - Dokumentnr: 831143 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Bestemmelse om anlegg og drift av varmekabler i fortau
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2020 - Dokumentnr: 3160420 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 51/13970

01.12.2021 - Dokumentnr: 1514504 - Reseksjonering
Snr: 44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 51/13999
Endring av tegninger
Endring av sameiebrøk
Deling av seksjon
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Seksjon opprettet fra fellesareal

25.01.2022 - Dokumentnr: 94364 - Reseksjonering
Snr: 44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 51/14000
Seksjon opprettet fra fellesareal
Deling av seksjon
Endring av tilleggsdel
Endring av sameiebrøk
Endring av tegninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 24.10.2022. Ferdigattesten gjelder hele tiltaket - forretninger- parkering og boligblokker.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.10.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål og tilhører reguleringsplan nr. 1280 "Kvartal 2, detaljregulering" datert 09.12.2015. Tilhører kommunedelplan nr. 1264 "Kvadraturen og Veste Havn, Del 1 - Kvadraturen 2011-2022" datert 12.02.2014.

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.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistås av

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

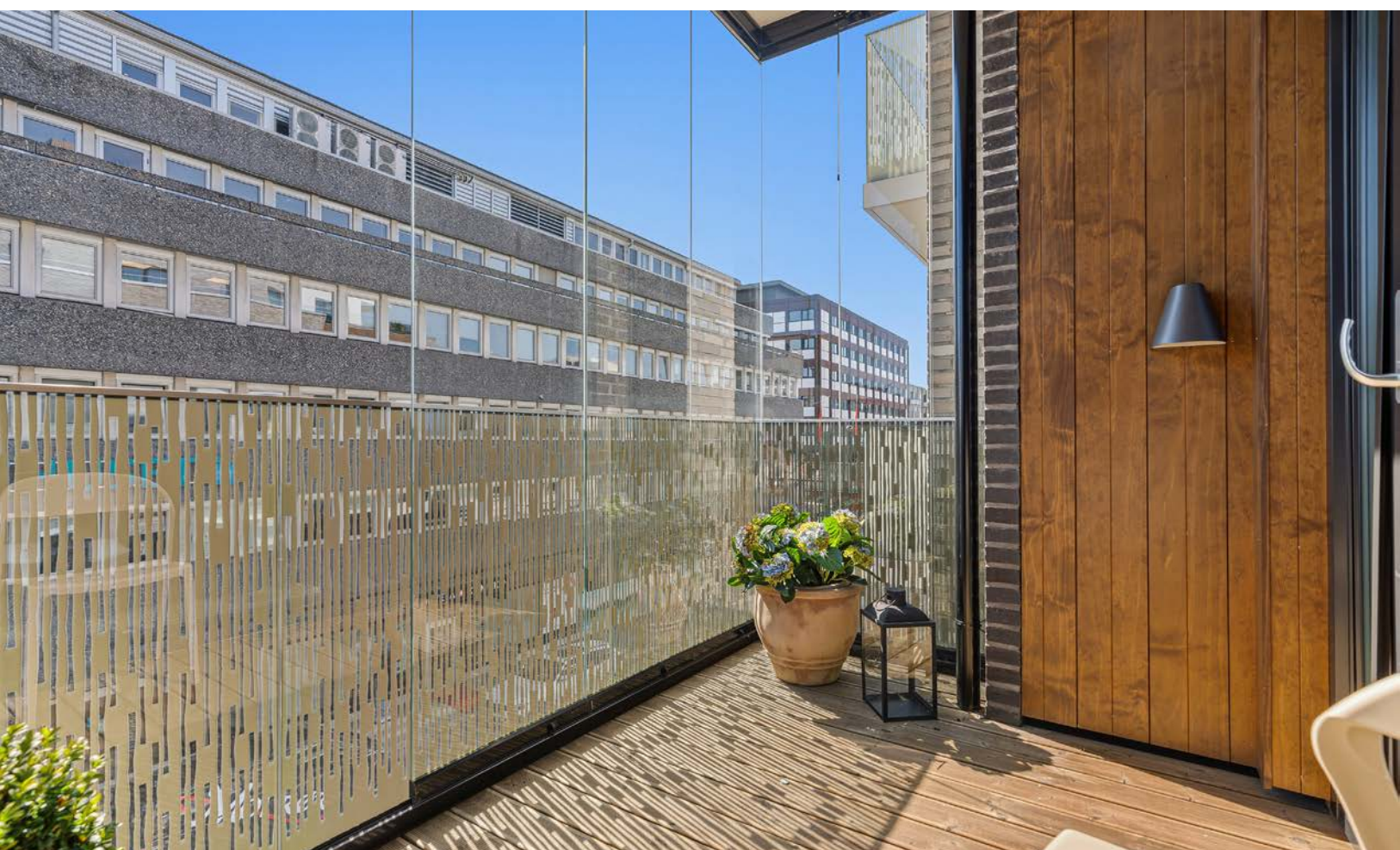
Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

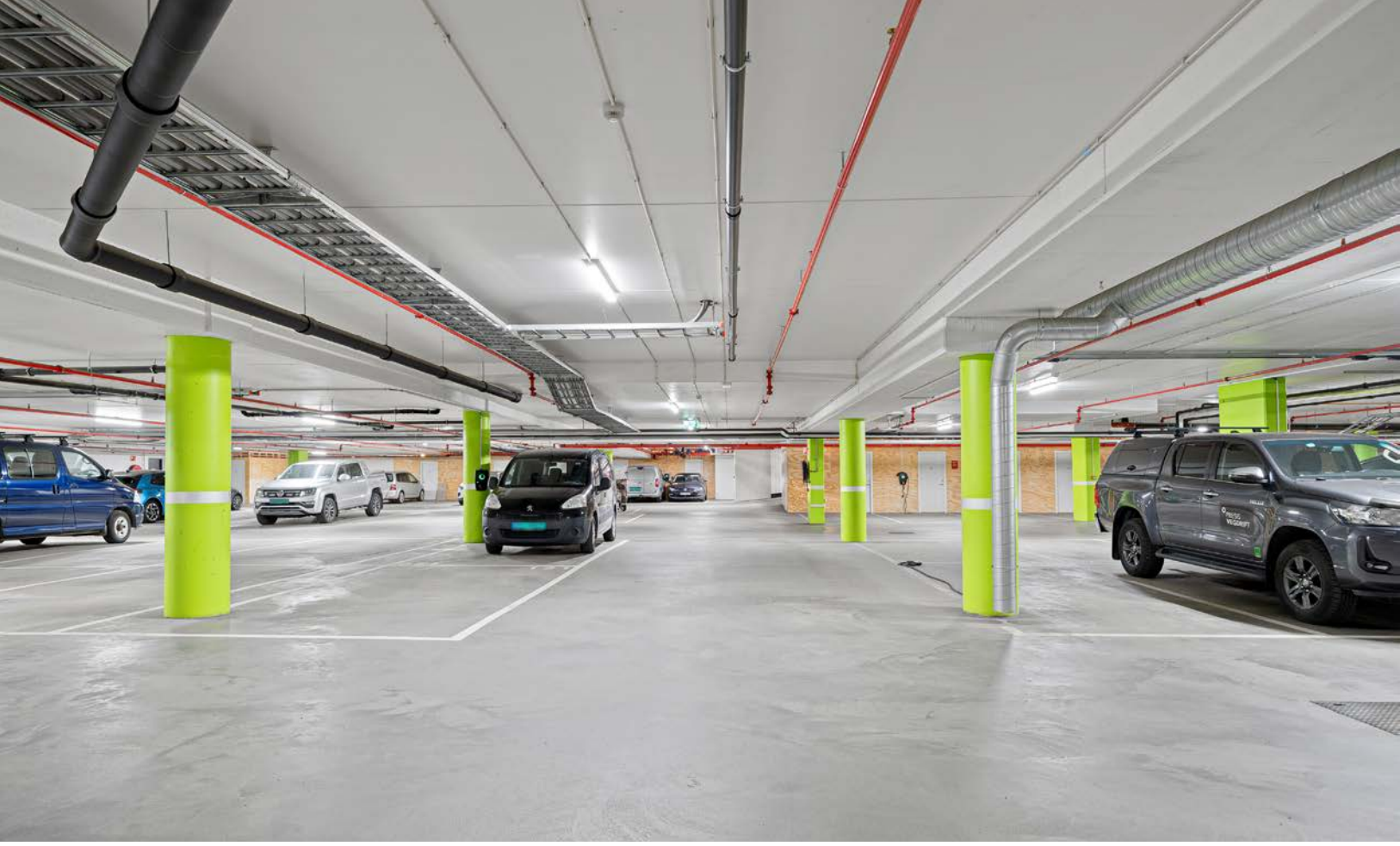
Salgsoppgavedato

07.05.2026















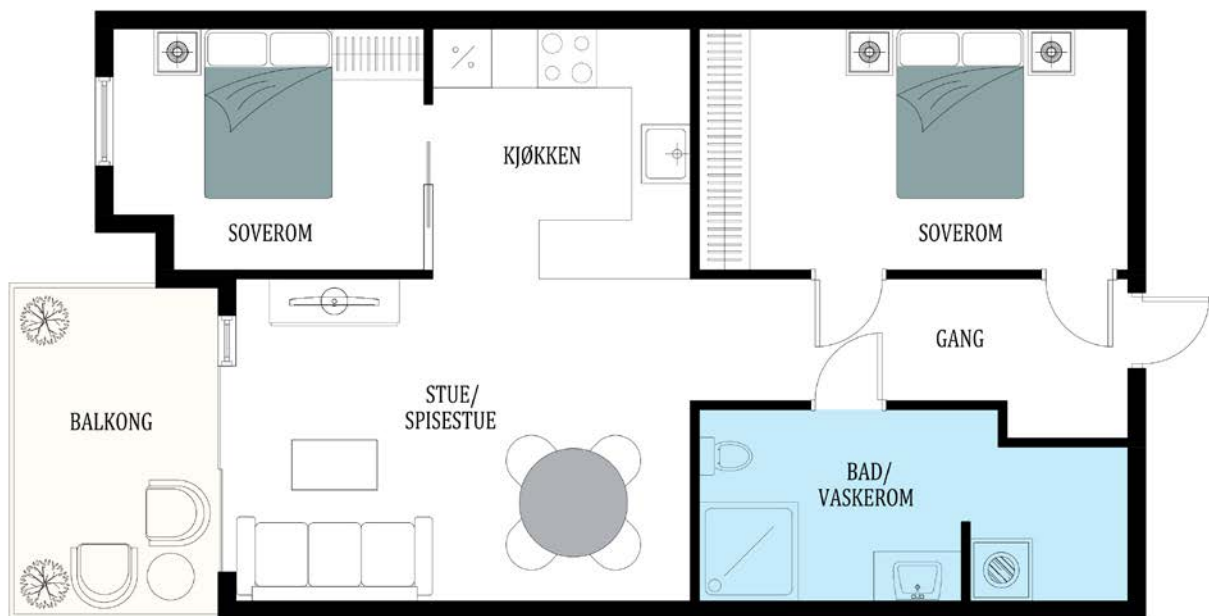












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.


Vedlegg

Tilstandsrapport

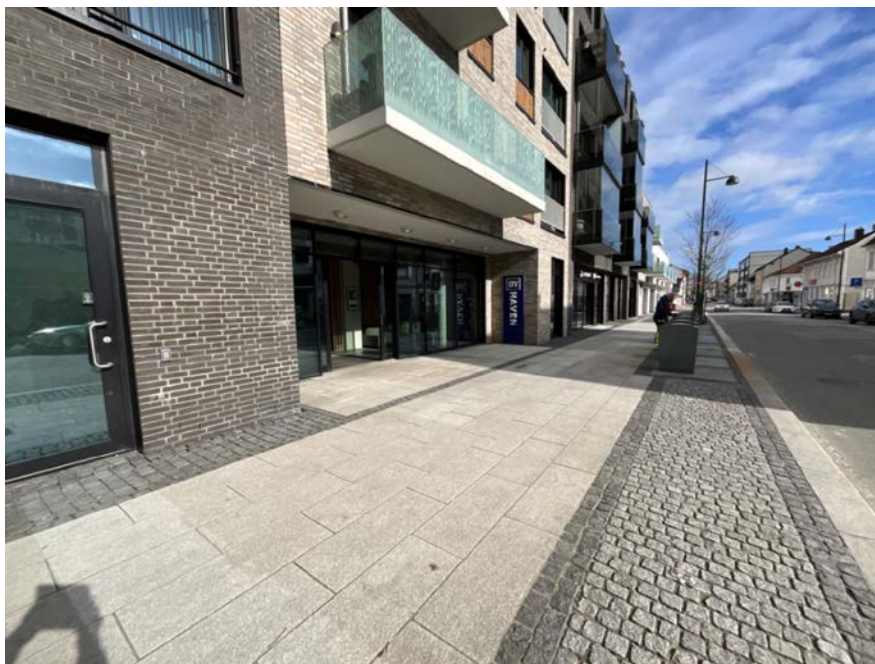
 Boligbygg med flere boenheter

 Kristian IVs gate 21, 4612 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 # gnr. 150, bnr. 657, snr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 20924-2836

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: XU1614

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.
Rekkverk av metall og glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett,
dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Bygget er tilkoblet fjernvarme. Anlegget er plassert i underetasjen og leverer varmtvann til leiligheten.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

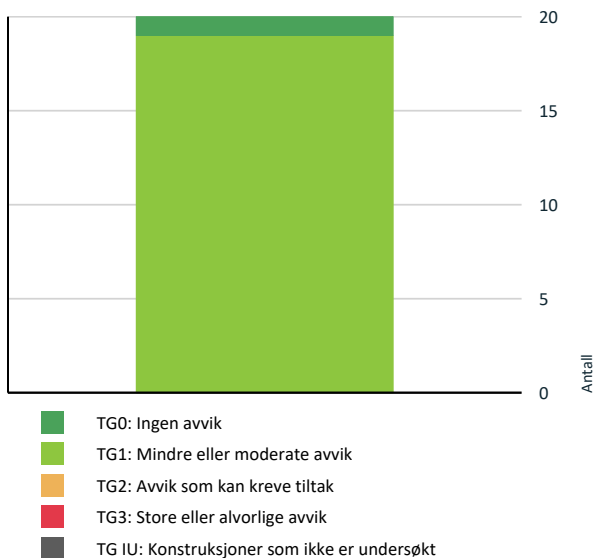
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 27.3.2026 Klokka 10.00

Det var sol og 6 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

TG 1 Dører

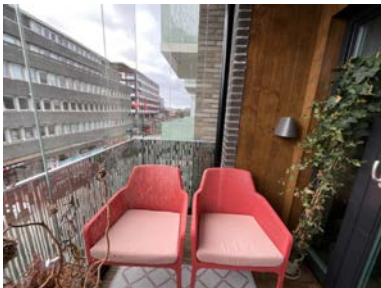
Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av metall og glass.
Innglasset balkonger er noe enklere glasskonstruksjoner der det kan komme vann ved mye nedbør.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.
I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.
Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innwendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Måling utført i stue og kjøkken.

Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard, +5 mm over en avstand mindre enn 2 meter og +-7 mm gjennom hele rommet.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innwendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 40 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen. Dusjnisen er nedsenket med ca 10 mm.

Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitter godt. Det er ingen riss i fugene. Strakstiltak er ikke nødvendig.

Tilstandsrapport



Hulrom registrert ved døren

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi det er unødvendig. Det er tilgang til konstruksjonen via inspeksjonsluke for vannrør. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i taket på badet. Jevnlig bytte av filter må påregnes.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme. Bygget er tilkoblet fjernvarme. Anlegget er plassert i underetasjen og leverer varmtvann til leiligheten. Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i rør og koblinger. Anlegget i sin helhet er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av ingen lekkasjer eller negative opplysninger av eier.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad.

Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i koblinger på synlige deler. Ventiler er ikke funksjonstestet, årlig kontroll av denne typen anlegg må forventes.

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringskapet er plassert i gangen.

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.

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

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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

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



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 bygnings sakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Punktet skal beskrive avvik som kun skal opplyses om og ikke videre vurderes.

Det er ikke funnet vesentlig avvik fra byggeforskrift på oppføringstidpunktet og dagens krav og/eller standard.

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

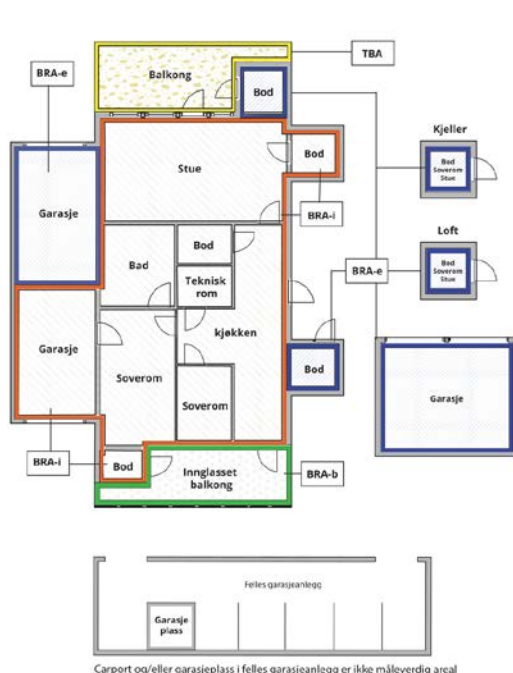
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	50		6	56	
SUM	50		6		
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, gang		Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Leietaker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	657		44	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kristian IVs gate 21

Hjemmelshaver

Byhaven Holding AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.04.2026		Gjennomgått	4	Nei
Byggesak	13.04.2026		Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	
2	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Tom Arne Aamodt

Boligen

Kristian Ivs Gate 21
4612 Kristiansand S

4204-150/657/0/44

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Kristiansand
kommune

BYHAVEN HOLDING AS
C/O FORVALTNINGSPARTNER AS
POSTBOKS 209
4662 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501176235
Kundenr. 4035735
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04035735500005295
Fakturabeløp NOK 2166,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/657/0/44/2421 - KRISTIAN IVS GATE 21
Eier BYHAVEN HOLDING AS

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011025-311025		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011125-301125		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011225-311225		207,60	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2116800,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		1063,50	
							Netto	2022,51
							MVA	143,85
							Øreavrunding	-0,36
							Å betale NOK	2166,00

Grunnlag MVA middel sats: 959,01, MVA: 143,85

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

BYHAVEN HOLDING AS
C/O FORVALTNINGSPARTNER AS
POSTBOKS 209
4662 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/657/0/44/2421 - KRISTIAN IVS GATE 21
Eier BYHAVEN HOLDING AS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501126998
Kundenr. 4035735
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04035735500005139
Fakturabeløp NOK 2166,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA	
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725		112,07	15%	
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825		112,07	15%	
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925		112,07	15%	
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010725-310725		207,60	15%	
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010825-310825		207,60	15%	
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010925-300925		207,60	15%	
EIENDOMSSKATT BOLIG	2116800,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		1063,50		
Grunnlag MVA middel sats: 959,01, MVA: 143,85							Netto	2022,51	
							MVA	143,85	
							Øreavrunding	-0,36	
							Å betale NOK	2166,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

BYHAVEN HOLDING AS
C/O FORVALTNINGSPARTNER AS
POSTBOKS 209
4662 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/657/0/44/2421 - KRISTIAN IVS GATE 21
Eier BYHAVEN HOLDING AS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501077040
Kundenr. 4035735
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04035735500004975
Fakturabeløp NOK 2262,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625		207,60	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2116800,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		1063,50	
			Netto				2022,51	
			MVA				239,76	
			Øreavrunding				-0,27	
			Å betale NOK				2262,00	

Grunnlag MVA høy sats: 959,01, MVA: 239,76

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

BYHAVEN HOLDING AS
C/O FORVALTNINGSPARTNER AS
POSTBOKS 209
4662 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/657/0/44/2421 - KRISTIAN IVS GATE 21
Eier BYHAVEN HOLDING AS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501027877
Kundenr. 4035735
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04035735500004819
Fakturabeløp NOK 2262,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010125-310125		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010225-280225		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010325-310325		207,60	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2116800,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		1063,50	
			Netto				2022,51	
			MVA				239,76	
			Øreavrunding				-0,27	
			Å betale NOK				2262,00	

Grunnlag MVA høy sats: 959,01, MVA: 239,76

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND
POSTBOKS 209
4662 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/657/0/0/1 - KIRKEGATA 39 M.FL.
Eier SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501176191
Kundenr. 4063786
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04063786500000229
Fakturabeløp NOK 81842,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
FORBRUK VANN, 15% MVA	2923,00	m ³	23208,62	1/1	300925-311225		23208,62	15%
VANNMÅLERGEBYR 25 MM, 15% MVA	1,00	stk	143,72	1/1	011025-311025		143,72	15%
4								
VANNMÅLERGEBYR 25 MM, 15% MVA	1,00	stk	143,72	1/1	011125-301125		143,72	15%
4								
VANNMÅLERGEBYR 25 MM, 15% MVA	1,00	stk	143,72	1/1	011225-311225		143,72	15%
4								
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	2923,00	m ³	47527,98	1/1	300925-311225		47527,98	15%
							Netto	71167,76
							MVA	10675,17
							Øreavrounding	-0,93
							Å betale NOK	81842,00

Grunnlag MVA middel sats: 71167,76, MVA: 10675,17

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND
POSTBOKS 209
4662 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/657/0/0/1 - KIRKEGATA 39 M.FL.
Eier SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501126954
Kundenr. 4063786
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04063786500000211
Fakturabeløp NOK 81842,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
FORBRUK VANN, 15% MVA	2923,00	m ³	23208,62	1/1	300625-300925		23208,62	15%
VANNMÅLERGEBYR 25 MM, 15% MVA	1,00	stk	143,72	1/1	010725-310725		143,72	15%
4								
VANNMÅLERGEBYR 25 MM, 15% MVA	1,00	stk	143,72	1/1	010825-310825		143,72	15%
4								
VANNMÅLERGEBYR 25 MM, 15% MVA	1,00	stk	143,72	1/1	010925-300925		143,72	15%
4								
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	2923,00	m ³	47527,98	1/1	300625-300925		47527,98	15%
							Netto	71167,76
							MVA	10675,17
							Øreavrundning	-0,93
							Å betale NOK	81842,00

Grunnlag MVA middel sats: 71167,76, MVA: 10675,17

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND
POSTBOKS 209
4662 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501076996
Kundenr. 4063786
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato **20.05.2025**
Bankkonto **3207 29 38290**
KID **04063786500000203**
Fakturabeløp NOK **163284,00**

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/657/0/0/1 - KIRKEGATA 39 M.FL.
Eier SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
FORBRUK VANN	953,00	m3	7566,82	1/1	310525-300625		7566,82	25%
FORBRUK VANN	152,00	m3	1206,88	1/1	100425-300425		1206,88	25%
FORBRUK VANN	907,00	m3	7201,58	1/1	310325-100425		7201,58	25%
FORBRUK VANN	985,00	m3	7820,90	1/1	300425-310525		7820,90	25%
FORBRUK VANN	752,00	m3	5970,88	1/1	310325-100425		5970,88	25%
FORBRUK VANN	575,00	m3	4565,50	1/1	310325-100425		4565,50	25%
FORBRUK VANN	605,00	m3	4803,70	1/1	310325-100425		4803,70	25%
FORBRUK VANN	150,00	m3	1191,00	1/1	100425-300425		1191,00	25%
FORBRUK VANN	147,00	m3	1167,18	1/1	100425-300425		1167,18	25%
FORBRUK VANN	154,00	m3	1222,76	1/1	100425-300425		1222,76	25%
VANNMÅLERGEBYR 1'' 4	1,00	stk	143,72	1/1	010425-300425		143,72	25%
VANNMÅLERGEBYR 1'' 4	1,00	stk	143,72	1/1	010525-310525		143,72	25%
VANNMÅLERGEBYR 1'' 4	1,00	stk	143,72	1/1	010625-300625		143,72	25%
FORBRUK AVLØP	953,00	m3	15495,78	1/1	310525-300625		15495,78	25%
FORBRUK AVLØP	152,00	m3	2471,52	1/1	100425-300425		2471,52	25%
FORBRUK AVLØP	907,00	m3	14747,82	1/1	310325-100425		14747,82	25%
FORBRUK AVLØP	985,00	m3	16016,10	1/1	300425-310525		16016,10	25%
FORBRUK AVLØP	752,00	m3	12227,52	1/1	310325-100425		12227,52	25%
FORBRUK AVLØP	575,00	m3	9349,50	1/1	310325-100425		9349,50	25%
FORBRUK AVLØP	605,00	m3	9837,30	1/1	310325-100425		9837,30	25%
FORBRUK AVLØP	150,00	m3	2439,00	1/1	100425-300425		2439,00	25%
FORBRUK AVLØP	147,00	m3	2390,22	1/1	100425-300425		2390,22	25%

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND
POSTBOKS 209
4662 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/657/0/0/1 - KIRKEGATA 39 M.FL.
Eier SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501076996
Kundenr. 4063786
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04063786500000203
Fakturabeløp NOK 163284,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
FORBRUK AVLØP	154,00	m3	2504,04	1/1	100425-300425		2504,04	25%
			Netto				130627,16	
			MVA				32656,85	
			Øreavrunding				-0,01	
			Å betale NOK				163284,00	

Grunnlag MVA høy sats: 130627,16, MVA: 32656,85

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND
POSTBOKS 209
4662 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501027833
Kundenr. 4063786
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04063786500000195
Fakturabeløp NOK 79672,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/657/0/0/1 - KIRKEGATA 39 M.FL.
Eier SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
FORBRUK VANN	901,00	m3	7153,94	1/1	311224-310125		7153,94	25%
FORBRUK VANN	901,00	m3	7153,94	1/1	280225-310325		7153,94	25%
FORBRUK VANN	814,00	m3	6463,16	1/1	310125-280225		6463,16	25%
VANNMÅLERGEBYR 1'' 4	1,00	stk	143,72	1/1	010125-310125		143,72	25%
VANNMÅLERGEBYR 1'' 4	1,00	stk	143,72	1/1	010225-280225		143,72	25%
VANNMÅLERGEBYR 1'' 4	1,00	stk	143,72	1/1	010325-310325		143,72	25%
FORBRUK AVLØP	901,00	m3	14650,26	1/1	311224-310125		14650,26	25%
FORBRUK AVLØP	901,00	m3	14650,26	1/1	280225-310325		14650,26	25%
FORBRUK AVLØP	814,00	m3	13235,64	1/1	310125-280225		13235,64	25%
			Netto				63738,36	
			MVA				15934,61	
			Øreavrunding				-0,97	
			Å betale NOK				79672,00	

Grunnlag MVA høy sats: 63738,36, MVA: 15934,61

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22

**Sameiet Byhaven Kristiansand
2025**

Resultatregnskap

Sameiet Byhaven Kristiansand

	Note	2025	2024
Felleskostnader		3 848 724	3 552 266
Garasje		281 981	225 926
Fibernettsabonement		838 432	795 264
Fjernkjøling		310 910	43 450
Fjernvarme, varmt-/kaldtvann og ventilasjon	1	1 587 792	1 066 710
Andre driftsinntekter	2	3 066	180 201
Sum driftsinntekter		6 870 905	5 863 818
Revisjonshonorar	3	17 125	13 500
Rådgivningstjenester	4	208 657	50 875
Styrehonorar	5	400 000	400 000
Forretningsførerhonorar		158 894	226 411
Lønnskostnad	6	56 400	56 400
Vedlikehold og serviceavtaler	7	888 554	1 129 226
Fjernvarme	1	1 221 130	1 300 220
Fjernkjøling næring		340 781	86 900
Snøsmelting		187 152	61 125
Strøm fellesareal		295 857	242 890
Renhold innvendig og utvendig		472 179	302 555
Verktøy, driftsmateriell, inventar, kontorrekvisita		58 032	19 184
Vaktmester		265 325	195 465
Brannvern		107 329	39 717
Snørydding - tak/istapper		19 406	98 187
Kabel-tv / internett		859 103	800 441
Forsikring		534 508	512 938
Kommunale avgifter		406 641	161 918
Andre driftsutgifter	8	69 097	66 413
Sum driftskostnad		6 566 173	5 764 364
Driftsresultat		304 732	99 454
Annen renteinntekt		17 467	12 671
Annen finansinntekt		1 678	2 662
Sum finansinntekter		19 145	15 333
Annen rentekostnad		315	0
Sum finanskostnader		315	0
Sum netto finansposter		18 830	15 333
Ordinært resultat før skattekostnad		323 562	114 787
Ordinært resultat		323 562	114 787
Årsresultat		323 562	114 787
Avsatt til tidligere udekket tap		323 562	114 787
Sum disponert		323 562	114 787

Balanse

Sameiet Byhaven Kristiansand

	Note	2025	2024
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		53 933	257 132
Andre fordringer		350 215	645 095
Sum fordringer		404 148	902 228
Investeringer			
Bankinnskudd,kontanter o.l.	10	1 393 006	404 955
Sum omløpsmidler	10	1 797 154	1 307 183
Sum eiendeler		2 105 824	1 615 853

Balanse

Sameiet Byhaven Kristiansand

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 556 286	1 232 723
Sum opptjent egenkapital		1 556 286	1 232 723
Sum egenkapital	11	1 556 286	1 232 723
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		549 538	383 129
Sum kortsiktig gjeld	10	549 538	383 129
Sum gjeld		549 538	383 129
Sum egenkapital og gjeld		2 105 824	1 615 853

KRISTIANSAND S, 14.04.2026
Styret for Sameiet Byhaven Kristiansand

Berit Matilda Theresia Ahlbäck
Styrets leder

Sigve Svendsen Hagen
Styremedlem

Bjarte Holthe Aluwini
Styremedlem

Suong Thanh Mai
Styremedlem

Sameiet Byhaven Kristiansand

Noter til regnskapet 2025

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.

Korrigerings 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

Lavt beløp på konto for andre driftsinntekter 2025 skyldes at inntekter for fjernkjøling er flyttet til egen konto.

Note 3 Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 revisjonshonorar	17 125	13 500
Sum	17 125	13 500

Note 4 Rådgivningstjenester

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

Note 5 Styrehonorar

	2025	2024
5330 Godtgjørelse til styret	400 000	400 000
Sum	400 000	400 000

Note 6 lønnskostnader

	2025	2024
5000 Lønn	-	-
5150 Opptjente feriepenger	-	-
5400 Arbeidsgiveravgift	56 400	56 400
5401 Arbeidsgiveravgift på feripenger	-	-
Sum	56 400	56 400

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

Note 7 Vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	5 168	252 712
6601 Vedlikehold garasje	3 010	105 863
6603 Vedlikehold VVS	-	42 395
6604 Serviceavtale VVS	73 293	71 300
6605 Vedlikehold elektro	34 382	6 865
6606 Serviceavtale elektro	37 975	42 138
6607 Vedlikehold automatisk dører	9 625	5 071
6608 Serviceavtale automatisk dører	39 416	14 116
6614 Egenandel skader	8 000	1 500
6615 Vedlikehold porter/branngardiner	146 052	91 704
6616 Serviceavtale porter/branngardinger	45 837	32 848
6617 Vedlikehold heis	9 844	54 133
6618 Serviceavtaler heis	59 938	-
6620 Serviceavtale hage 2.etasje	126 535	148 449
6621 Serviceavtale Techem	104 002	-
6622 Serviceavtale brannvern	38 342	9 443
6623 Vedlikehold fjernvarme	-	101 675
6626 Serviceavtale ventilasjon	147 136	145 114
6690 Reperasjon og velikhold annet	-	3 900
Sum	888 555	1 129 226

Serviceavtale Techem er flyttet til egen konto

Note 8 Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesareal - innvendig	-	9 220
6612 Snørydding	1 414	-
6860 Møter, kurs, oppdatering o.l.	2 660	-
6916 SMS i portalen	-	3 460
7350 Representasjon, fradragsberettiget	1 228	6 410
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	-	596
7710 Kostnader vedr. styret	8 764	-
7720 Generalforsamling	31 196	26 261
7770 Bankomkostninger	26 918	14 115
7771 Inkassosalær	-	4 421
7790 Andre kostnader	-3 062	1 918
7799 Øreavrunding	-20	12
Sum	69 097	66 413

Note 9 Anleggsmidler

	Parkeringsplass
	MC
Anskaffelseskost 01.01.25	308 670
Tilgang	0
Avgang/utrangering	0
Anskaffelseskost 31.12.25	308 670
Akkumulerte avskrivninger 01.01.25	0
+ årets avskrivning	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	0
Bokført verdi pr. 31.12.25	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 10 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	924 054	433 521
Årets resultat	323 562	114 787
Kjøp /salg anleggsmidler		0
Korrigering av tidligere års feil		375 746
B. Årets endringer i disponible midler	323 562	490 533
C. Disponible midler UB	1 247 616	924 054
Omløpsmidler	1 797 154	1 307 183
- kortsiktig gjeld	549 538	383 129
Disponible midler 31.12.	1 247 616	924 054

Sameiet har ved årsslutt kr. 1.393.006,- i bankbeholdning.


Note 11 Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	1 232 723	742 191
Korrigering av tidligere års feil		375 746
Årets resultat	323 562	114 787
Egenkapital 31.12.25	1 556 286	1 232 723

Årsregnskap 202...


Name
Aluwini, Bjarte Holthe Date
2026-04-14

Identification

 Aluwini, Bjarte Holthe


Name
Mai, Suong Thanh Date
2026-04-15

Identification

 Mai, Suong Thanh


Name
Ahlback, Berit Matilda Theresia Date
2026-04-14

Identification

 Ahlback, Berit Matilda Theresia

Name
Hagen, Sigve Svendsen Date
2026-04-16

Identification

 Hagen, Sigve Svendsen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedtekter For Sameiet Byhaven Kristiansand

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

Versjon	Dato oppdatert	Endring
1	12.06.2023	Pkt. 3.3 endret
1.1	26.05.2024	Justert sameiebrøk
1.2	09.03.2026	Oppdatert pkt. 2.2 – valg til styret. Etter årsmøte 2025. Endret fra 169 til 175 seksjoner i pkt 1.1

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 175 seksjoner i sameiet.

1.2 Sameiebrøk

Sameiet er delt opp i 175 seksjoner i henhold til nedenstående tabell som viser areal, beliggenhet og sameiebrøk pr seksjon.

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, avstamning, 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 Overordnet om systematikken i vedtektene

Sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene regulerer seksjonseierens 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 GRENSESNIITT 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 forbeholdt 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.

Sameiet 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 sjetten 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 strømförbruk 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. Styret 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 husstandsmedlemmens 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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap 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 utskifting, 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. Bygningmessige utbedringer og vedlikehold knyttet til dekket/taket og den bygningmessige 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/bepantningen 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 Bygningmessige 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

Vedtekter for Sameiet Byhaven Kristiansand, gnr 150, bnr 657 i Kristiansand kommune side 5

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 utskifting 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 FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterrett 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 besluttet 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 unødige 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, resekjoneres, 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, forretningsførere, 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 boligseksjonseierens 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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. Det kan velges en profesjonell styreleder som ikke har tilhørighet eller eier en seksjon i Sameiet Byhaven.

Det er kun personer som eier bolig eller forvalter en næringsseksjon i Sameiet Byhaven som kan velges inn i styret. Personer som kun eier parkeringsplass i Sameiet Byhaven kan ikke velges inn i styret. Bare myndige og fysiske personer kan velges inn i styret. Dersom andre enn fysiske personer velges inn i styret, skal 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 FORRETNINGSFØRER

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 Forretningsførers 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 19.06.2025.

Tabell over seksjoner ved Sameiet Byhaven i Kristiansand							
Seksjon Nr.	Leilighet Nr.	Etasje	Areal BRA m2	Formål	Adresse:	Bolig nr	Sameie-brøk
1	Butikk	1.etg	1329	Næring	Kristian IVs gate	H0101	1350
2	Butikk	1.etg	894	Næring	Kristian IVs gate	H0101	894
3	Butikk	1.etg	763,1	Næring	Tordenskjolds gate	H0101	714
4	Butikk	1.etg	738,8	Næring	Tordenskjolds gate	H0101	337
5	Butikk	1.etg	116,9	Næring	Kristian IVs gate	H0101	88
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

Tabell over seksjoner i Sameiet Byhaven Kristiansand, gnr 150, bnr 657 i Kristiansand kommune Side 1 av 4

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	98,1	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0604	107
		7.etg	9,0				
94	D0605	6.etg	79,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0605	91
		7.etg	12,0				
95	D0606	6.etg	74,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0606	85
		7.etg	10,4				

Tabell over seksjoner i Sameiet Byhaven Kristiansand, gnr 150, bnr 657 i Kristiansand kommune Side 2 av 4

96	E0607	6.etg	79,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0607	89
		7.etg	9,6				
97	E0608	6.etg	66,9	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0608	76
		7.etg	8,8				
98	F0609	6.etg	129,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0609	152
		7.etg	22				
99	B0603	6.etg	80,5	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0603	93
		7.etg	12,4				
100	B0602	6.etg	72,7	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0602	83
		7.etg	10,0				
101	B0601	6.etg	57,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0601	68
		7.etg	10,7				
102	A0611	6.etg	67,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0611	77
		7.etg	9,4				
103	A0610	6.etg	68,9	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0610	79
		7.etg	10,3				
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

Tabell over seksjoner i Sameiet Byhaven Kristiansand, gnr 150, bnr 657 i Kristiansand kommune Side 3 av 4

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	98,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0605	114
		7.etg	16,0				
154	G0601	6.etg	72,9	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0601	84
		7.etg	11,0				
155	G0602	6.etg	77,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0602	85
		7.etg					
156		6.etg	105,4	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0604	122
		7.etg	16,4				
157	H0603	6.etg	101,4	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0603	120
		7.etg	18,4				
158	P-plasser 1. etasje (9 stk.)			Næring	9 p-plasser		9
159	Bod og p-plass 1. etasje			Næring	1 p-plasser - 1 bod		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, 44-49 og mc 2			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
Utgått (169)	P-plass 118, bod 103				Tilleggsareal Seksjon 94		
170	Forretning - 1. etasje			Næring	Kristian IVs gate 27		29
171	Forretning - 1. etasje			Næring	Tordenskjolds gate 41		451
172	P-plass nr MC1,MC3, 119,120,121,122,123			Næring			7
173	Bod - mellom bod 118 og 117			Næring			1
174	P-plass nr 124			Næring			1
175	P-plass nr 83			Næring			1
176	P-plass nr 79			Næring			1
175 Seksjoner				SAMLET BRØK		14 000 / 14 000	

Tabell over seksjoner i Sameiet Byhaven Kristiansand, gnr 150, bnr 657 i Kristiansand kommune Side 4 av 4



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 lyslenser 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 motorsykkelparkeringsplass 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 minst 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 hjemmehjelpstjenester

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 snart.

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 seksjonseierens 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 hæververk, og anmelder forholdene fortløpende. De som blir påvirket av innbrudd og/eller hæververk 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

Vedtast 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:

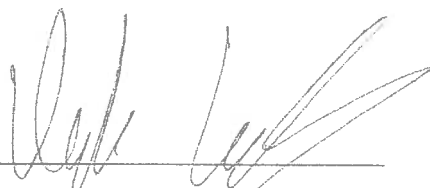
Arild Helland, nytt medlem i valgkomiteen, velges for 2 år.

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling vedtas.

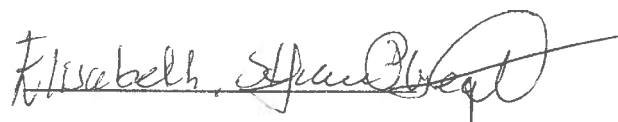
Utfall punkt 6.4: Styrets innstilling vedtas - Arild Helland valgt.

Signering av protokoll

Dato: 27.06.25

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name.

Vegard Launes

A handwritten signature in black ink, featuring a large, circular flourish at the end of the name.

Elisabeth Oliegreen

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 nattesøvn, 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 luften 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. Sigarettneiper, 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.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 06.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Restanser og legalpant

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 150 **Bruksnr.:** 657 **Seksjonsnr.:** 44

Adresse: Kristian IVs gate 21, 4612 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411260156

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar

Eiendommen er ajour pr 31.03.26

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 05.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 150 **Bruksnr.:** 657 **Seksjonsnr.:** 44

Adresse: Kristian IVs gate 21, 4612 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411260156

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 150 **Bruksnr.:** 657 **Seksjonsnr.:** 44**Adresse:** Kristian IVs gate 21, 4612 KRISTIANSAND S**Referanse:** 1411260156

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja

Kommunedelplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	kombinert

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 820852982
Navn KRISTIANSAND KOMMUNE

Adresse Postboks 4, 4685 NODELAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 925944580
Navn SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND
999559549 BYHAVEN HOLDING AS

Bruksenhe Adresse
v/Sørlandet Boligbyggelag, Rådhusgata 14B, 4611 KRISTIANSAND S
c/o Forvaltningspartner AS, Postboks 209, 4662 KRISTIANSAND S

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 4204
Gnr 150
Bnr 657

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Retts kopi bekrefte
May Elin Mariborg

Løpenummer for forretning: 613601216
Vedlegg: Ja



Doknr: 94364 Tinglyst: 25.01.2022
STATENS KARTVERK

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Ny P-plass nr 124 opprettes fra fellesareal og blir ny seksjon 174 som eies av sameiet. Brøken totalt i sameiet økes med 1 fra 13999 til 14000. Brøk for ny seksjon 174 blir 1/14000

P-plass nr 123, del av seksjon 172 utvider p-plassen fra 2 til 2,5 meter. Arealet kommer fra fellesareal.

P-plass nr 83, tilleggsareal til seksjon 90 overføres til ny seksjon nr 175. Seksjon 90 overfører brøk på 1 til den nye seksjon 175. Ny brøk for seksjon 90 endres fra 53/14000 til 52/14000. Brøk for 175 er 1/14000.

Seksjon 90 beholder bod nr 149 som tilleggsareal til seksjon 90.

Det er ingen andre endringer i sameiet.



6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

Eier av seksjon 90 har adkomstrett over p-plass nr 83, tilhørende seksjon 175 for adkomst til sin bod nr 149 som er tilleggsareal til seksjon 90.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

Kristiansand den 15/11 - 2021

Innsenderens underskrift

Paal B. Asbjørnsen
for SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND, V/Paal Bernhard Asbjørnsen

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver
Ny seksjon 174 og seksjon 172		Styret for SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND, Org.nr. 925 944 580 signerer og samtykker til reseksjoneringen under punkt 12, iht firmaattest	
Ny seksjon 175 og seksjon 90	Kr-sand 15/11 - 2021	BYHAVEN HOLDING AS, org nr 999 559 549, har utstedt fullmakt til <i>Gerhard Aamodt</i> Gerhard Aamodt, iht fullmakt	
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato: Kristiansand den 15/11 - 2021

Innsenderens underskrift: *Paal B. Asbjørn*
for SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND, V/Paal Bernhard Asbjørn

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

- Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering **for SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND, iht firmaattest**
og/eller
Signatur: Styrets leder og to styremedlemmer i fellesskap.
- Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato Kr-sand 23/10 - 2021	Underskrift <i>Jarl Sindland</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Jarl Sindland - styreleder
Sted og dato Kr-sand 28/10 - 2021	Underskrift <i>Paal B. Asbjørnsen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Paal Bernhard Asbjørnsen
Sted og dato Kr-sand / - 2021	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver Torkel Tjølland
Sted og dato Kr-sand 28/10 - 2021	Underskrift <i>Knut Nilsen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Knut Nilsen

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

- a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 4204	Kommunens navn Kristiansand	Gårdsnr. 150	Bruksnr. 657	Festenr.	Seksjonsnummer
Dato 17/12-2021	Underskrift <i>Johannes Skjåaa</i>	Stempel Kristiansand kommune Plan og bygg			

Dato Kristiansand den 27/10 - 2021	Innsenderens underskrift <i>Paal B. Asbjørnsen</i> for SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND, V/Paal Bernhard Asbjørnsen
---------------------------------------	---

Vedrørende spørsmål om utformingen av denne reseksjoneringen, vennligst ta kontakt med:

Eivind Hübort 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

Situasjonskart ved reseksjonering av Kirkegata 39-41,
Kristian IVs gate 19-27 og Tordenskjolds gate 34-38.
Gnr 150, bnr 657 i Kristiansand kommune.
175 seksjoner i sameiet.

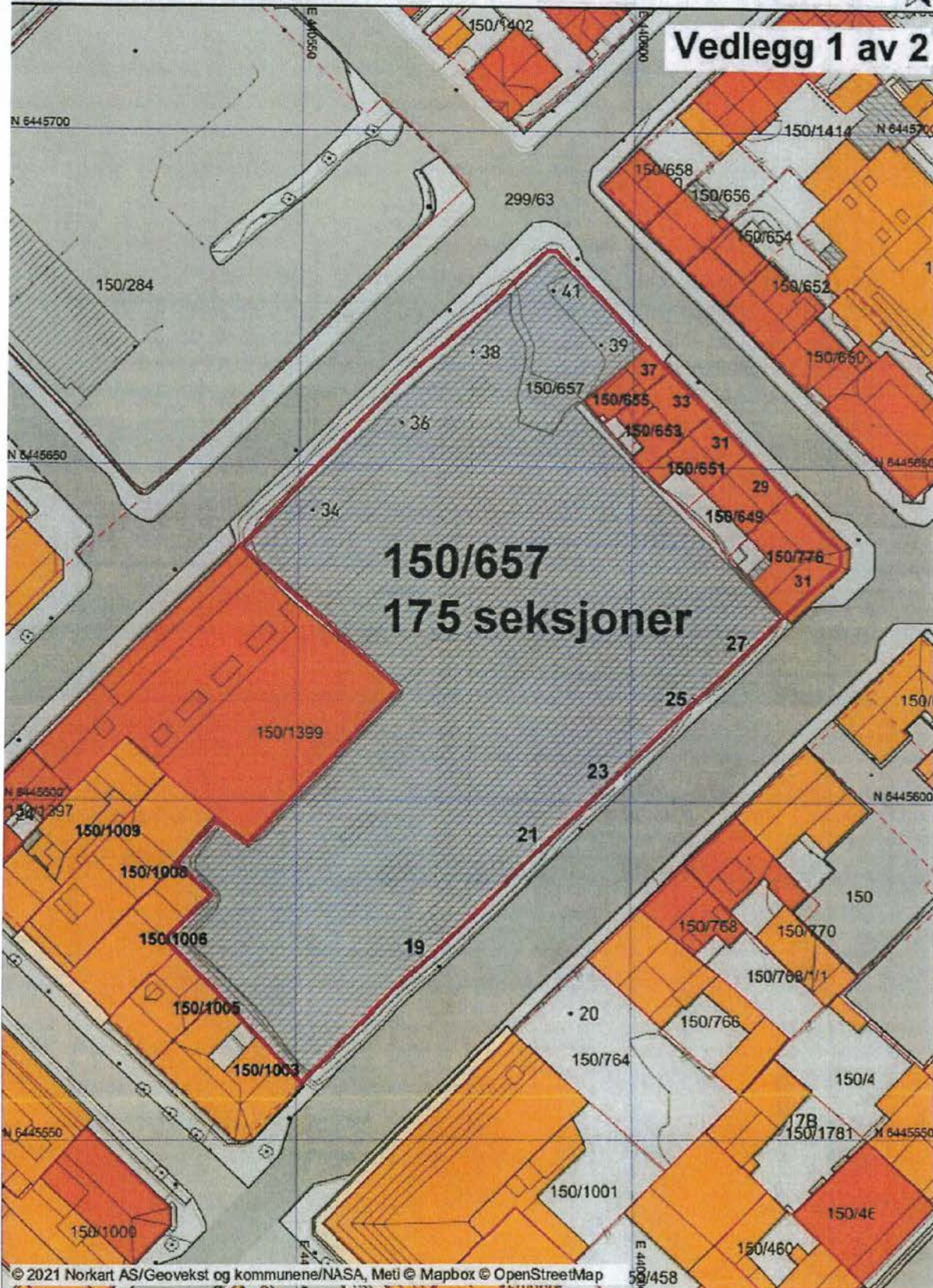


Dato: 20.04.2021

Målestokk: 1:750



Vedlegg 1 av 2

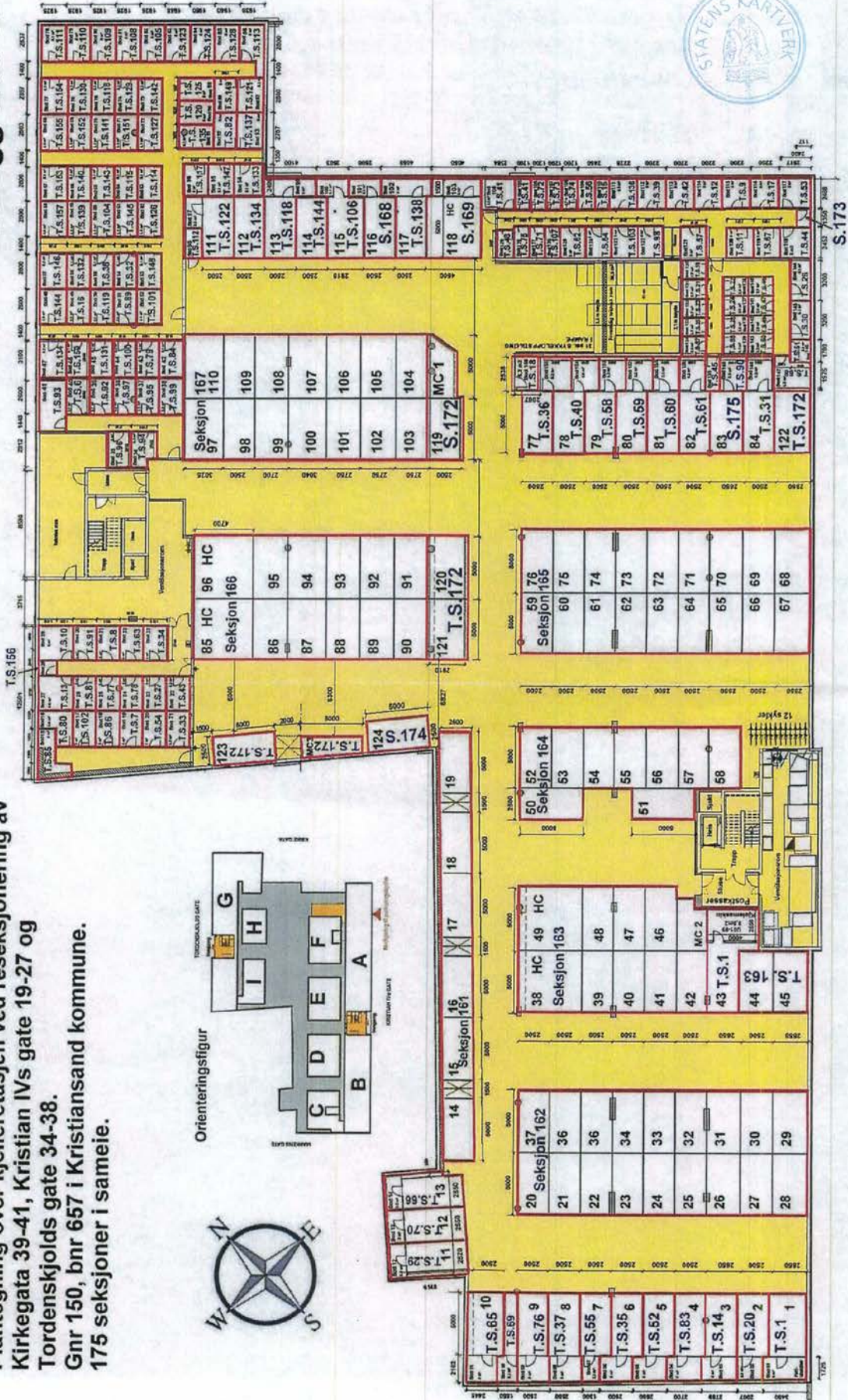
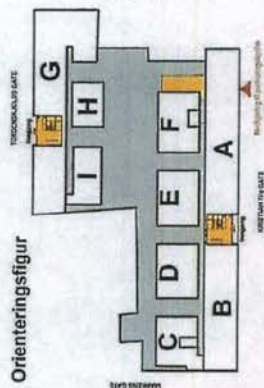


Vedlegg 2 av 2

Plantegning over kjelleretasjen ved reseksjonering av Kirkegata 39-41, Kristian IVs gate 19-27 og Tordenskjolds gate 34-38.
 Gnr 150, bnr 657 i Kristiansand kommune.
 175 seksjoner i sameie.



Orienteringsfigur



S.173

Nabolagsprofil

Kristian IVs gate 21 - Nabolaget Kvadraturen nordvest - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



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

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 1.6 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

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

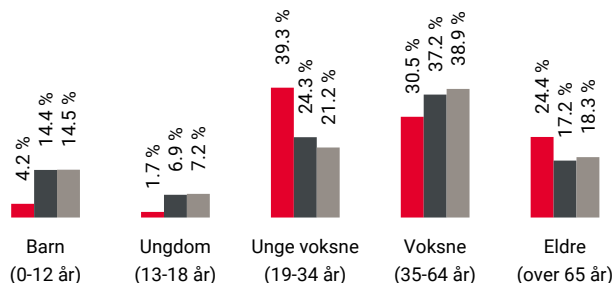
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvadraturen nordvest	1 180	860
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stasjonshaven barnehage A1 (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


Dagligvare

Rema 1000 Tordenskjoldsgate Post i butikk	2 min 0.2 km
Coop Prix Byhaven	2 min





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

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

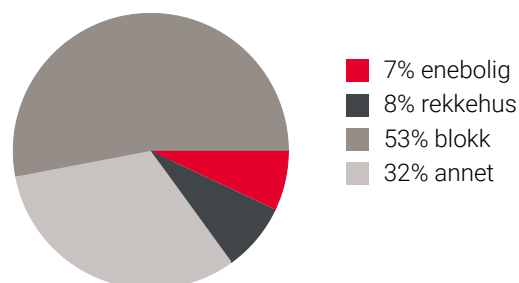
 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 85/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 84/100

Sport

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

Boligmasse



«Nærme byen og dens fasiliteter
:)»

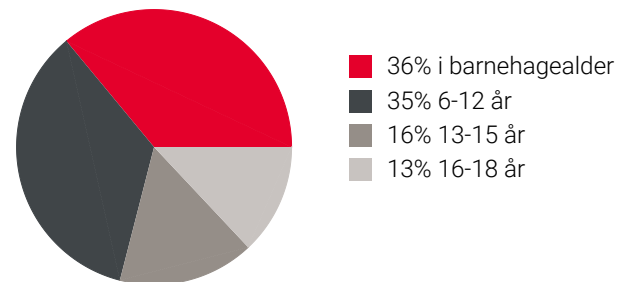
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Slotts Quartalet 3 min 
-  Vitusapotek Markens 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

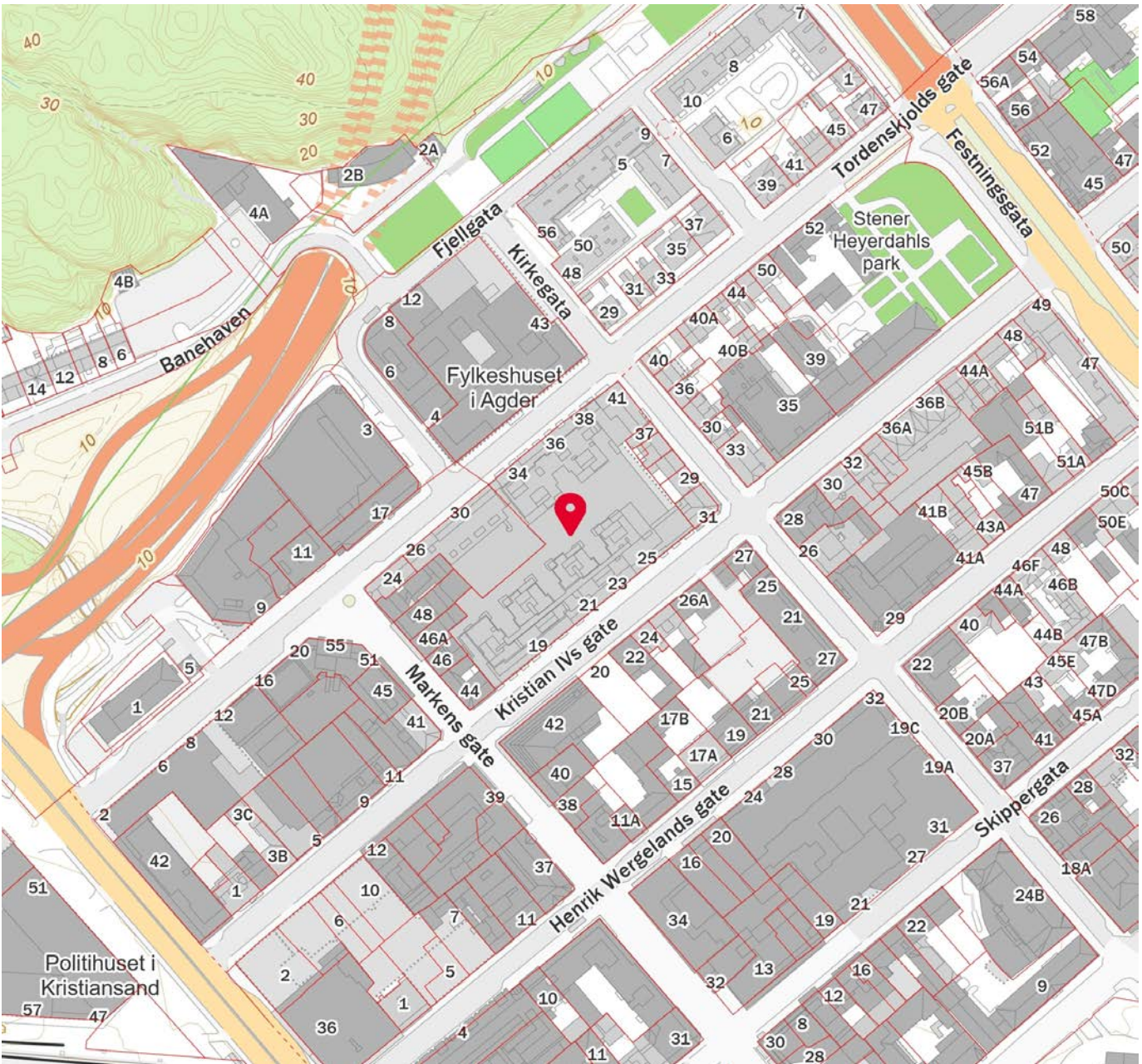
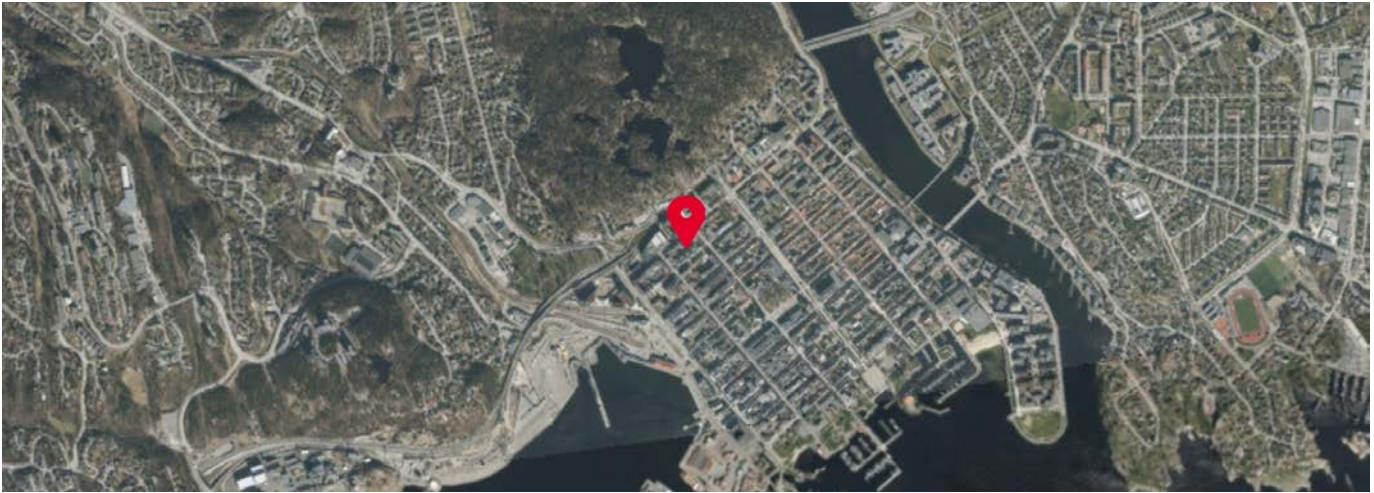


0% 61%

-  Kvadraturen nordvest
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



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	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Kristian IVs gate 21
4612 KRISTIANSAND S**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik**Oppdragsnummer:****Telefon:** 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre