

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 4 690 000,-
Omkostn.: Kr 118 600,-
Total ink omk.: Kr 4 808 600,-
Felleskostn.: Kr 3 029,-
Selger: Tomas Holmen Nyberg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 72/75 kvm
Tomtstr.: 3500.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 150, bnr. 2015
Snr. 86
Oppdragsnr.: 1411250513

Flott 3-roms hjørneleilighet med stor markterrasse - Heis i bygget - Garasjeplass

Moderne og attraktiv 3-roms hjørneleilighet på Tangen – et av Kristiansands mest ettertraktete områder! Leiligheten ligger i 1. etasje og byr på entré, bad/vaskerom, kjøkken, bod, stue og to soverom. Fra stuen er det utgang til en markterrasse på ca. 12 m² – perfekt for sommerdager og sosiale sammenkomster. Bygget har heis og bod medfølger. Her bor du i hjertet av byen, omgitt av sjø, strand, byliv og kultur. Kort vei til Bystranda, Aquarama, Kilden, butikker, restauranter og kollektivtransport. En moderne bolig som kombinerer det urbane og maritime – her får du både komfort og livsstil!

Verdt å merke seg:

- 2 gode soverom
- Nærhet til "Alt"!
- Stor markterrasse på 12m²
- Garasjeplass
- Bod
- Felles takterrasse!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	48
Energiattest	112
Nabolagsprofil	118
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 72 m² Entré, bad/vaskerom, kjøkken, bod, stue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3500.7 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet.

Beliggenhet

Velkommen til Tangen/Bystranda - et av Kristiansands mest attraktive boligområder!

Her bor du i hjertet av byen, omgitt av sjø, strand, kultur og byliv, i en helt ny og moderne leilighet som setter standarden for urban komfort.

Tangen er Kristiansands kanskje mest komplette bydel. I nærområdet finner du nyåpnede La Recette. Rett utenfor døren har du alt du kan ønske deg: sand mellom

tærne på Bystranda, en forfriskende dukkert i Aquarama, og kort vei til shopping i Markens gate samt et bredt utvalg av restauranter, kafeer og utesteder. Du har også Kilden Teater og Konserthus rett i nabolaget - et av Sørlandets kulturelle flaggskip.

Beliggenheten kombinerer det beste fra to verdener: Det urbane og det maritime. Her kan du starte dagen med en kaffekopp på balkongen og utsikt mot sjøen, spasere en rolig tur langs brygga, eller slappe av i grønne omgivelser ved Tangenparken - alt uten å forlate nabolaget.

Verven 8 har nærhet til kollektivtransport og gangavstand til togstasjon og fergeterminal. Det gjør området perfekt både for pendlere og for deg som setter pris på å ha alt lett tilgjengelig, uten behov for bil.

Dette er stedet for deg som ønsker en bolig med det lille ekstra - i et område som tilbyr det aller meste. Her får du ikke bare en ny leilighet, men en livsstil du vil sette pris på hver eneste dag.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
- Terrasse med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
- 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 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
- Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken.
- Bygget er tilkoblet fjernvarme.
- I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Lovlighet

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2014

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ladeboks ved garasjeplass

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Entré, bad/vaskerom, kjøkken, bod, stue og 2 soverom
Utgang til en herlig markterrasse på 12m².

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring AS

Polisenummer

6635756

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er tilkoblet fjernvarme.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk.

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 690 000

Eiendomsskatt

Kr 4 760

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 913 231

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 652 923

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud 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

Eierbrøk

72/7760

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader kr 2 491,-
Parkeringsplass kr 125,-
Avregning varme kr 0,-
Telia kr 328,-
Måleravtale fjernvarme kr 85,-

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 029

Andel fellesformue

Kr 9 757

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Bystranda terrasse

Organisasjonsnummer

911631946

Om sameiet

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

Regnskap/budsjett

Saker fra styret:

Styret innhenter bekreftelser på eierskap til alle parkeringsplasser og boder, slik at vi har helt oppdatert dokumentasjon. Styret har blitt forespurt om det er mulig å selge parkeringsplasser/boder internt i sameiet, og slik sameiet er organisert (realtilknytning) er dette ikke mulig uten en endring av §19 i vedtektene våre. En slik endring krever mer enn 50% oppmøte/fullmakter og et enstemmig vedtak.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

- Dugnad hvor det ble vasket, feid, malt og klargjort takterrassen.
- Årskontroll og oppfølging av brannanlegget.
- Diverse driftsoppgaver utført av Brabo - både ute og inne.
- Vedlikehold og service på heiser når det har vært behov.
- Filterskift på ventilasjonsanlegg.
- Vask av parkeringskjeller.
- Vask av deler av fasaden.
- Vedlikehold av inngangsdører og terrassedører av Bico

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne ekstra midler for vedlikehold da byggene våre nå er passert 12 år.

Alle utvendige vinduskarmer ble malt i 2023, og det neste som står for tur er trolig deler av fasaden som ikke består av teglstein. Styret jobber med en vedlikeholdsplan for dette og innhenter tilbud/anbud på reparasjon av pussvegger som krakkelerer.

Vi jobber også med å innhente anbud på rens av ventilasjonsanlegget.

Det er nå kommet led lys rør som passer i armaturene vi har i garasjeanlegget. De gamle lysrørene vil bli byttet ut med nye. Årsmeldingen er godkjent av styret.

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

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 2015, seksjonsnummer 86 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:

4204/150/2015/86:

28.02.2012 - Dokumentnr: 168392 - Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:2015

Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2025 - Dokumentnr: 1334303 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS

Org.nr: 834 475 162

Elektronisk innsendt

28.02.2012 - Dokumentnr: 167903 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1125

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1126

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1128
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1131
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1284
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:150 Bnr:2015

01.02.2013 - Dokumentnr: 92619 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 86
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/7760

01.01.2020 - Dokumentnr: 1586248 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:2015

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bygård datert 26.05.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.05.2014.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 1473, reguleringsbestemmelser for Tangen - delfelt B2-4 og B2-5. Detaljregulering, datert: 03.04.18 og plan nr 1264: Bestemmelser til kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, del 1 - Kvadraturen 2011-2022.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

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 panterett 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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

118 600 (Omkostninger totalt)

129 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 808 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 819 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 822 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 118 600

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.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 000 Fotograf
- 3 700 Kommunale opplysninger
- 8 990 Markedspakke
- 9 990 Oppgjørshonorar
- 4 956 Opplysninger fra forretningsfører
- 19 990 Tilretteleggingsgebyr
- 1 990 Visninger per stk.
- 0 Eierskiftegebyr belastes selger, beløp ikke mottatt
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 96 516

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

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

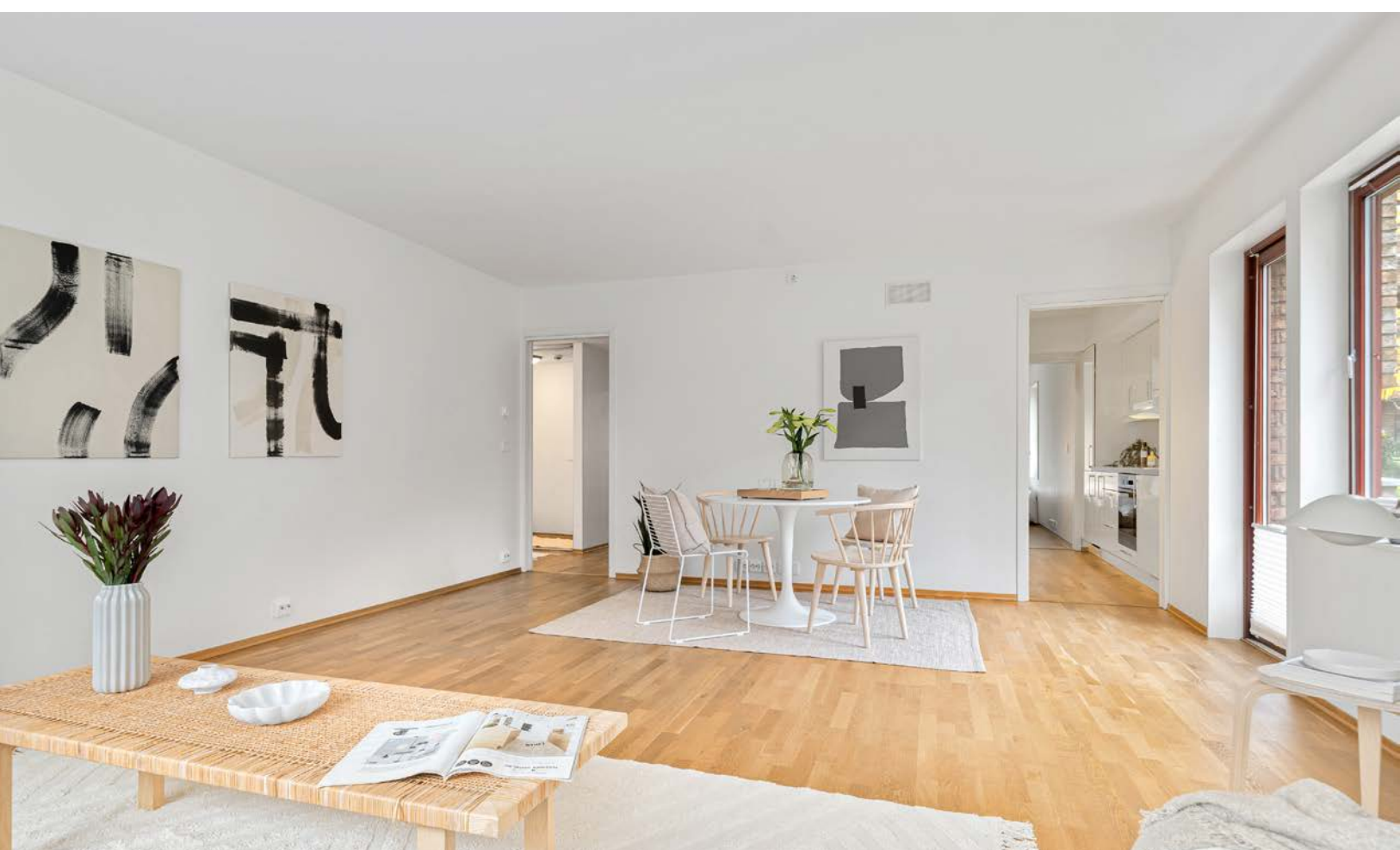
Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

07.11.2025



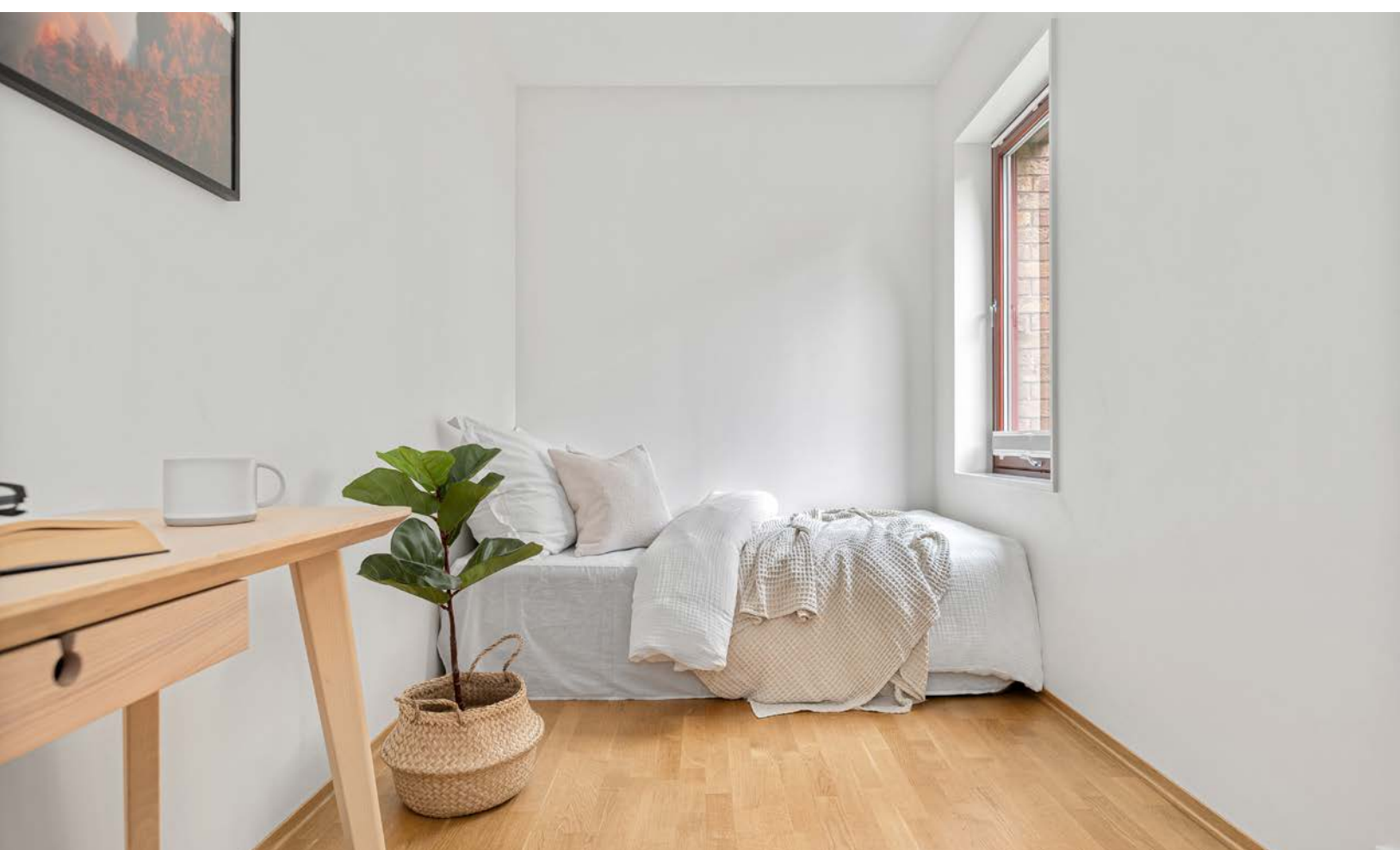


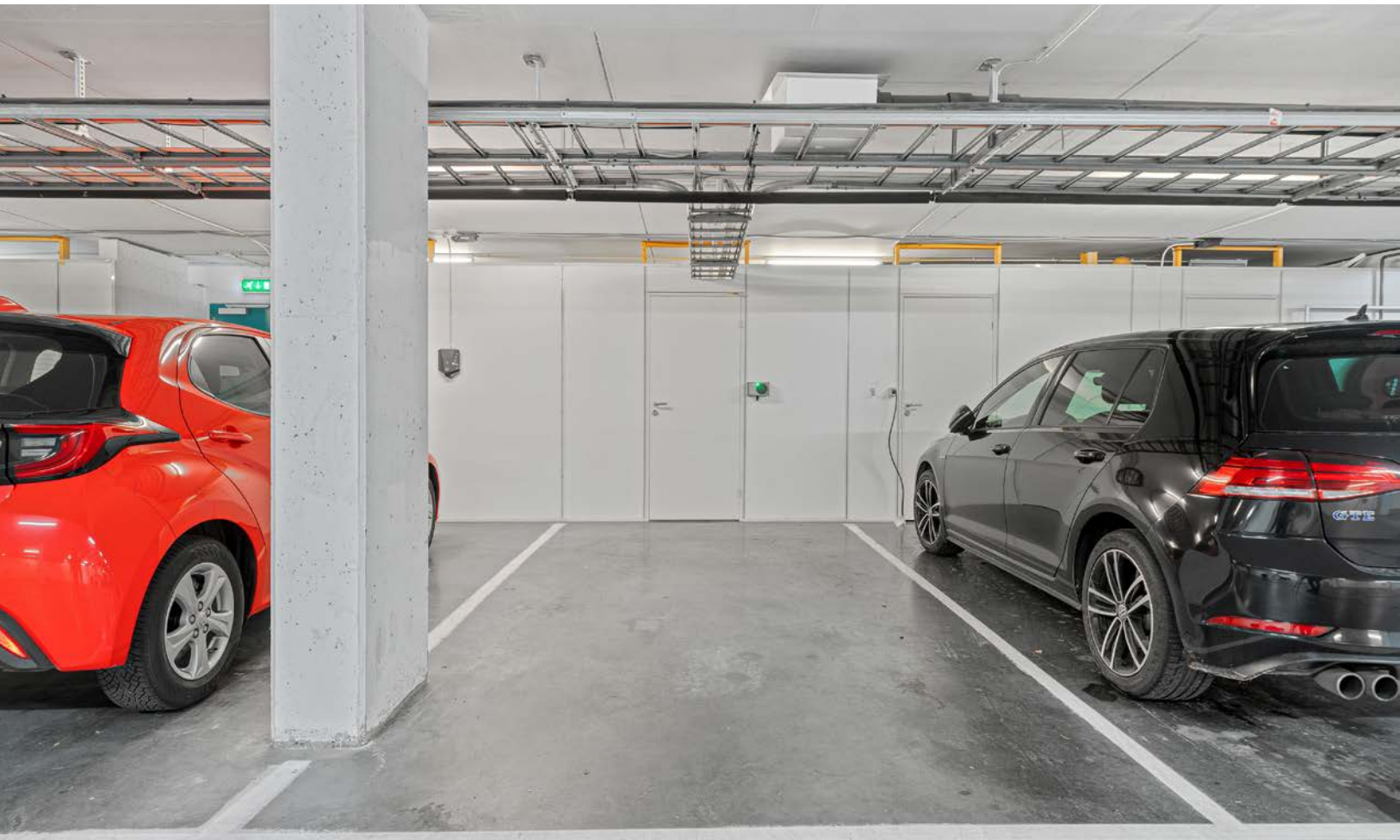
















Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Verven 8, 4608 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 150, bnr. 2015, snr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 04.11.2025

Rapportdato: 06.11.2025

Oppdragsnr.: 20924-2606

Referansenummer: ZG8171

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
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 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken.
Bygget er tilkoblet fjernvarme.
I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

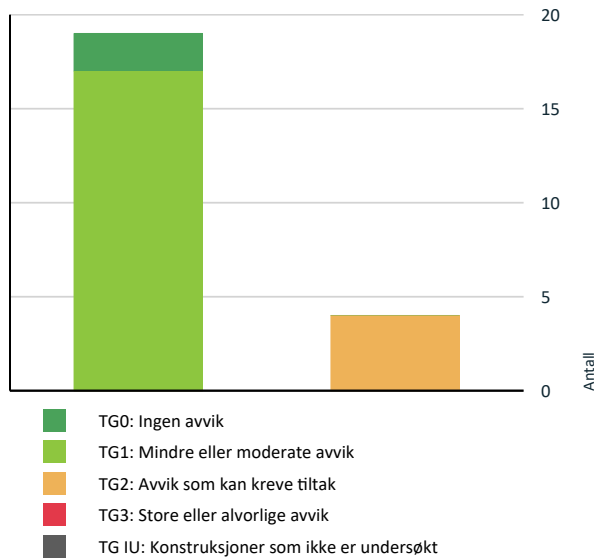
[Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 4.11.2025 Klokka 12.00

Det var skyer/regn og 13 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 fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Kommentar

Ambita infoland opplyser, søknad om oppføring 2011, ferdigattest 2014.

Anvendelse
Leilighet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

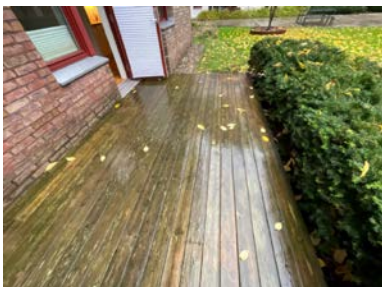


TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.
Normalt vedlikehold i form av vask må forventes.



TG 1 Andre utvendige forhold

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.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig 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.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i stuen viser over 15 mm gjennom hele rommet.

Årsak til skjevhetene er ikke videre vurdert og kan skyldes at det har vært sånn fra byggeår, det er nå ingen tegn på svikt eller andre sig i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Avviket kan gjøre at gulvet har lettere for å begynne å knirke. Lokal utbedring før nytt gulv legges anbefales.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Enkle bygningsmessige tiltak kan innebære tetting av konstruksjonen mot grunnen, for eksempel ved å pusse utette vegger mot terreng, tette hull og sprekker i betong, samt fuger mellom ulike bygningsdeler og i støpeskjøter.

Ventilasjonen kan også forbedres ved å benytte eksisterende ventiler mer aktivt eller ved å installere vifter for å øke luftutskiftningen.

I uttalte tilfeller kan det legges en radonbrønn med kontinuerlig avsug av radon fra grunnen. Undertrykk under kjellergulvet ved bruk av kontinuerlig mekanisk avsug hindrer gassen i å trenge inn i huset der det ellers alltid blir et lett undertrykk på grunn av ventilasjonen.

TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

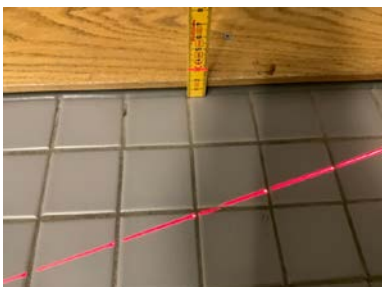
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler tett dusjkabinett for å minimere vannbelastning på en aldrende membran.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap på kjøkken bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



Liten skade på innredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Det er ikke registrert avvik på anlegget.
Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.

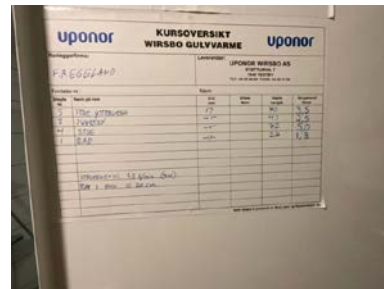
TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Bygget er tilkoblet fjernvarme. Anlegget er plassert i underetasjen og leverer varmtvann og vann til gulvvarme i leiligheten. Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i rør og koblinger. Anlegget i sin helhet er ikke vurdert. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av ingen lekkasjer eller negative opplysninger av eier.



TG 1 Vannbåren varme

I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue, kjøkken 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.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet 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.
2012
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

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

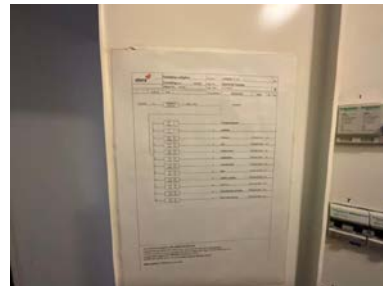
Ja

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget. Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

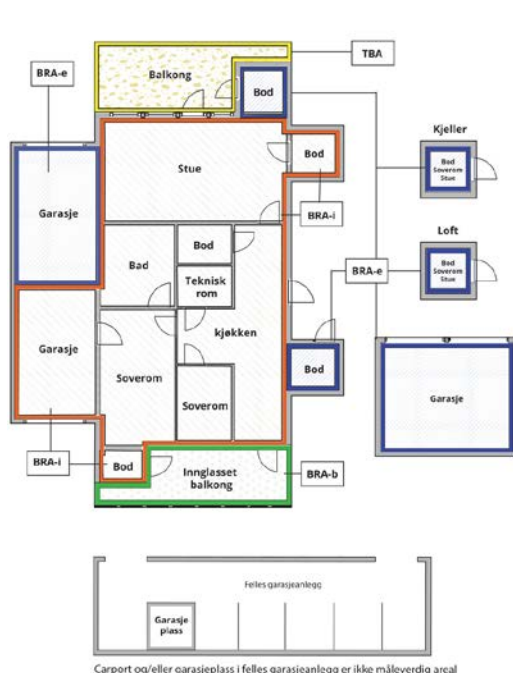
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	72			72	12
Kjeller		3		3	
SUM	72	3			12
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Soverom 1, soverom 2, stue, bod, entré, bad/vaskerom, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	2015		86	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Verven 8							
Hjemmelshaver							
Nyberg Tomas Holmen							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	04.11.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggesak	26.05.2014		Gjennomgått	26	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZG8171>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250513	

Selger 1 navn
Tomas Holmen Nyberg

Gateadresse	
Verven 8	

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4608

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250513

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250513

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250513

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tomas Nyberg	34a9bda1f6db1a9186f273 8b90e83d0b4a8c1651	04.11.2025 09:56:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250513

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 05.11.25 Side 1 av 2

BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE	V ³ r ref.:	337/86	Fjdselsdato eier:	28.11.1978
Verven 8	Type:	Sameie		
4608 KRISTIANSAND	Eiere:	Tomas Holmen Nyberg		
Organisasjonsnr: 911 631 946	Seksjonsnr:	86		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	3 029		
Felleskostnader:	Driftskostnader		2 491
Tilleggsytelser:	Parkeringsplass		125
	Avregning m ³ leravtale Techem (forfall hver 12. md.)	(-301,00 i Mai. 25)	0
	Telia		328
	M ³ leravtale fjernvarme -Techem		85

Varmtvann og fjernvarme faktureres m³ nedlig etter forbruk.**2: Registrerte endringer felleskostnader**

Neste endring:	01.05.2026	Tot. utg. i kr.:	3 029	
Felleskostnader:	Driftskostnader			2 491
Tilleggsytelser:	Parkeringsplass			125
	Avregning m ³ leravtale Techem (forfall hver 12. md.)	(-301,00 i Mai. 25)		0
	Telia			328
	M ³ leravtale fjernvarme -Techem			85

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Atle Frivold
Adresse: Skansen 9
Postnr/-sted: 4608 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: +4790011612
E-post: bystrandaterrasse@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.11.2025

Utest ³ ende saldo:	417		
Felleskostnader:	0	Restanse:	417
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0
Andre krav:	417		

6: Ligning - 2024

Annen formue:	9 757	Gjeld:	0	Andre inntekter:	155
		Utgifter:	1		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 86		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 150/2015 - seksjon:86
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 05.11.25 Side 2 av 2

BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE	V ³ r ref.:	337/86	Fjdselsdato eier:	28.11.1978
Verven 8	Type:	Sameie		
4608 KRISTIANSAND	Eiere:	Tomas Holmen Nyberg		
Organisasjonsnr:	911 631 946			

9: Forsikring

Forsikret i:	Storebrand Forsikring AS	Polisenr:	6635756
--------------	--------------------------	-----------	---------



Kristiansand
kommune

NYBERG TOMAS HOLMEN
DVERGSNESÅSEN 121
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/2015/0/86/1 - VERVEN 8
Eier NYBERG TOMAS HOLMEN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501031536
Kundenr. 4033093
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04033093500000615
Fakturabeløp NOK 1190,00

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
EIENDOMSSKATT BOLIG	2369500,00 kr	2,01 1/1 010125-310325	1190,50
		Netto	1190,50
		MVA	0,00
		Øreavrunding	-0,50
		Å betale NOK	1190,00

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 eFakturareferanse 04033093 AvtaleGiroreferanse 04033093500000615



Kristiansand
kommune

NYBERG TOMAS HOLMEN
DVERGSNESÅSEN 121
4639 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501080695
Kundenr. 4033093
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04033093500000649
Fakturabeløp NOK 3588,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/2015/0/86/1 - VERVERN 8
Eier NYBERG TOMAS HOLMEN

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

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 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	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%
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	2369500,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		1190,50	

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

eFakturareferanse

04033093

AvtaleGiroreferanse

04033093500000649



Kristiansand
kommune

NYBERG TOMAS HOLMEN
DVERGSNESÅSEN 121
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/2015/0/86/1 - VERVEN 8
Eier NYBERG TOMAS HOLMEN

Grunnlag MVA høy sats: 1918,02, MVA: 479,52

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501080695
Kundenr.	4033093
Fakturadato	02.05.2025
Forfallsdato	20.05.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04033093500000649
Fakturabeløp NOK	3588,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	02	01.04.25-30.06.25
--------	----	-------------------

Netto	3108,52
MVA	479,52
Øreavrunding	-0,04
Å betale NOK	3588,00

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



Kristiansand
kommune

NYBERG TOMAS HOLMEN
DVERGSNESÅSEN 121
4639 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501130656
Kundenr. 4033093
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04033093500000672
Fakturabeløp NOK 2293,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

Eiendom 150/2015/0/86/1 - VERVEN 8
Eier NYBERG TOMAS HOLMEN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

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	2369500,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		1190,50	
Grunnlag MVA middel sats: 959,01, MVA: 143,85							Netto	2149,51
							MVA	143,85
							Øreavrunding	-0,36
							Å betale NOK	2293,00

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

eFakturareferanse

04033093 AvtaleGiroreferanse

04033093500000672



Kristiansand
kommune

NYBERG TOMAS HOLMEN
DVERGSNESÅSEN 121
4639 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501179903
Kundenr. 4033093
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04033093500000698
Fakturabeløp NOK 2293,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

Eiendom 150/2015/0/86/1 - VERVERN 8
Eier NYBERG TOMAS HOLMEN

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	2369500,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		1190,50	
Grunnlag MVA middel sats: 959,01, MVA: 143,85							Netto	2149,51
							MVA	143,85
							Øreavrunding	-0,36
							Å betale NOK	2293,00

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 eFakturareferanse 04033093 AvtaleGiroreferanse 04033093500000698



Kristiansand
kommune

BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE
911631946
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500924318
Kundenr. 4033068
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04033068500000260
Fakturabeløp NOK 47786,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 25.10.24-24.11.24

Eiendom 150/2015/0/0/1 - VERVEN 8
Eier BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
FORBRUK VANN	543,00	m3	4023,63	1/1	300924-311024		4023,63	25%
FORBRUK VANN	543,00	m3	4023,63	1/1	301124-311224		4023,63	25%
FORBRUK VANN	525,00	m3	3890,25	1/1	311024-301124		3890,25	25%
FORBRUK AVLØP	525,00	m3	8568,00	1/1	311024-301124		8568,00	25%
FORBRUK AVLØP	543,00	m3	8861,76	1/1	300924-311024		8861,76	25%
FORBRUK AVLØP	543,00	m3	8861,76	1/1	301124-311224		8861,76	25%
Netto							38229,03	
MVA							9557,26	
Øreavrounding							-0,29	
Å betale NOK							47786,00	

Grunnlag MVA høy sats: 38229,03, MVA: 9557,26

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no
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

BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE
911631946
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 150/2015/0/0/1 - VERVEN 8
Eier BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

NY, KORRIGERT 3.TERMIN 2024

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500893189
Kundenr. 4033068
Fakturadato 21.08.2024
Forfallsdato 05.09.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04033068500000252
Fakturabeløp NOK 47371,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
FORBRUK VANN	6388	m3	7,41	1	010724	300924	11833,77	25%
Målernr: 4433								
FORBRUK AVLØP	6388	m3	16,32	1	010724	300924	26063,04	25%
Målernr: 4433								
Grunnlag MVA høy sats: 37896,81, MVA: 9474,20							Netto	37896,81
							MVA	9474,20
							Øreavrunding	-0,01
							Å betale NOK	47371,00

Kontroll/tilsyn private avløpsanlegg: tlf 90 50 93 75
Vann/avløpsgebyr, se 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

BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE
911631946
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500826863
Kundenr. 4033068
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04033068500000237
Fakturabeløp NOK 168660,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/2015/0/0/1 - VERVEN 8
Eier BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Termin 02 01.04.24-30.06.24

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	102	stk	1324,80	1	010424	300624	33782,40	25%
FORBRUK VANN	6388	m3	7,41	1	010424	300624	11833,77	25%
<i>Målernr: 4433</i>								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	102	stk	2479,20	1	010424	300624	63219,60	25%
FORBRUK AVLØP	6388	m3	16,32	1	010424	300624	26063,04	25%
<i>Målernr: 4433</i>								
FORSINKELSESENTE	Gjelder faktura 500778117, periode 20.03.2024-21.03.2024						37,00	
<i>Rentesats 20.03.2024 - 21.03.2024 8,00% - NOK 37,00</i>								
Grunnlag MVA høy sats: 134898,81, MVA: 33724,70							Netto	134935,81
							MVA	33724,70
							Øreavrunding	-0,51
							Å betale NOK	168660,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se 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

BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE
911631946
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500778117
Kundenr. 4033068
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04033068500000229
Fakturabeløp NOK 168686,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/2015/0/0/1 - VERVEN 8
Eier BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Termin 01 01.01.24-31.03.24

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	102	stk	1324,80	1	010124	310324	33782,40	25%
FORBRUK VANN	6388	m3	7,41	1	010124	310324	11833,77	25%
<i>Målernr: 4433</i>								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	102	stk	2479,20	1	010124	310324	63219,60	25%
FORBRUK AVLØP	6388	m3	16,32	1	010124	310324	26063,04	25%
<i>Målernr: 4433</i>								
FORSINKELSESENTE	Gjelder faktura 500729619, periode 20.11.2023-22.						63,00	
<i>Rentesats 20.11.2023 - 22.11.2023 8,00% - NOK 63,00</i>								
Netto							134961,81	
MVA							33724,70	
Øreavrunding							-0,51	
Å betale NOK							168686,00	

Grunnlag MVA høy sats: 134898,81, MVA: 33724,70

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se 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

BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE
911631946
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 150/2015/0/0/1 - VERVEN 8
Eier BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500875563
Kundenr. 4033068
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04033068500000245
Fakturabeløp NOK 168623,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	102	stk	1324,80	1	010724	300924	33782,40	25%
FORBRUK VANN	6388	m3	7,41	1	010724	300924	11833,77	25%
Målernr: 4433								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	102	stk	2479,20	1	010724	300924	63219,60	25%
FORBRUK AVLØP	6388	m3	16,32	1	010724	300924	26063,04	25%
Målernr: 4433								
Netto							134898,81	
MVA							33724,70	
Øreavrunding							-0,51	
Å betale NOK							168623,00	

Grunnlag MVA høy sats: 134898,81, MVA: 33724,70

Kontroll/tilsyn private avløpsanlegg: tlf 90 50 93 75
Vann/avløpsgebyr, se 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

BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE
911631946
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 150/2015/0/0/1 - VERVEN 8
Eier BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

KREDITNOTA

Kreditnotanr. 500893188
Opprinnelig fakturanr. 500875563
Kundenr. 4033068
Fakturadato 21.08.2024

Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290

Kreditert beløp NOK 168623,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 -

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN				33782,40	25%
102 stk 1324,80 1 010724 300924					
FORBRUK VANN				11833,77	25%
6388 m3 7,41 1 010724 300924					
Målernr: 4433					
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP				63219,60	25%
102 stk 2479,20 1 010724 300924					
FORBRUK AVLØP				26063,04	25%
6388 m3 16,32 1 010724 300924					
Målernr: 4433					

Grunnlag MVA høy sats: 134898,81, MVA: 33724,70

Netto 134898,81
MVA 33724,70
Øreavrunding -0,51
Kreditert beløp NOK 168623,00

Kontroll/tilsyn private avløpsanlegg: tlf 90 50 93 75
Vann/avløpsgebyr, se 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

BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE
911631946
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500924318
Kundenr. 4033068
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04033068500000260
Fakturabeløp NOK 47786,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 25.10.24-24.11.24

Eiendom 150/2015/0/0/1 - VERVEN 8
Eier BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
FORBRUK VANN	543,00	m3	4023,63	1/1	300924-311024		4023,63	25%
FORBRUK VANN	543,00	m3	4023,63	1/1	301124-311224		4023,63	25%
FORBRUK VANN	525,00	m3	3890,25	1/1	311024-301124		3890,25	25%
FORBRUK AVLØP	525,00	m3	8568,00	1/1	311024-301124		8568,00	25%
FORBRUK AVLØP	543,00	m3	8861,76	1/1	300924-311024		8861,76	25%
FORBRUK AVLØP	543,00	m3	8861,76	1/1	301124-311224		8861,76	25%
Netto							38229,03	
MVA							9557,26	
Øreavrounding							-0,29	
Å betale NOK							47786,00	

Grunnlag MVA høy sats: 38229,03, MVA: 9557,26

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no
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

BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE
911631946
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 150/2015/0/0/1 - VERVEN 8
Eier BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

NY, KORRIGERT 3.TERMIN 2024

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500893189
Kundenr. 4033068
Fakturadato 21.08.2024
Forfallsdato 05.09.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04033068500000252
Fakturabeløp NOK 47371,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
FORBRUK VANN	6388	m3	7,41	1	010724	300924	11833,77	25%
Målernr: 4433								
FORBRUK AVLØP	6388	m3	16,32	1	010724	300924	26063,04	25%
Målernr: 4433								
Grunnlag MVA høy sats: 37896,81, MVA: 9474,20							Netto	37896,81
							MVA	9474,20
							Øreavrunding	-0,01
							Å betale NOK	47371,00

Kontroll/tilsyn private avløpsanlegg: tlf 90 50 93 75
Vann/avløpsgebyr, se 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

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE
911631946
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Fakturanr. 500826863
Kundenr. 4033068
Fakturadato 29.04.2024

Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04033068500000237
Fakturabeløp NOK 168660,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/2015/0/0/1 - VERVEN 8
Eier BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Termin 02 01.04.24-30.06.24

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	102	stk	1324,80	1	010424	300624	33782,40	25%
FORBRUK VANN	6388	m3	7,41	1	010424	300624	11833,77	25%
<i>Målernr: 4433</i>								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	102	stk	2479,20	1	010424	300624	63219,60	25%
FORBRUK AVLØP	6388	m3	16,32	1	010424	300624	26063,04	25%
<i>Målernr: 4433</i>								
FORSINKELSESENTE	Gjelder faktura 500778117, periode 20.03.2024-21.03.2024						37,00	
<i>Rentesats 20.03.2024 - 21.03.2024 8,00% - NOK 37,00</i>								
Grunnlag MVA høy sats: 134898,81, MVA: 33724,70							Netto	134935,81
							MVA	33724,70
							Øreavrunding	-0,51
							Å betale NOK	168660,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se 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

BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE
911631946
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500778117
Kundenr. 4033068
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04033068500000229
Fakturabeløp NOK 168686,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/2015/0/0/1 - VERVEN 8
Eier BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Termin 01 01.01.24-31.03.24

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	102	stk	1324,80	1	010124	310324	33782,40	25%
FORBRUK VANN	6388	m3	7,41	1	010124	310324	11833,77	25%
<i>Målernr: 4433</i>								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	102	stk	2479,20	1	010124	310324	63219,60	25%
FORBRUK AVLØP	6388	m3	16,32	1	010124	310324	26063,04	25%
<i>Målernr: 4433</i>								
FORSINKELSESENTE	Gjelder faktura 500729619, periode 20.11.2023-22.11.2023						63,00	
<i>Rentesats 20.11.2023 - 22.11.2023 8,00% - NOK 63,00</i>								
Netto							134961,81	
MVA							33724,70	
Øreavrunding							-0,51	
Å betale NOK							168686,00	

Grunnlag MVA høy sats: 134898,81, MVA: 33724,70

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se 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

BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE
911631946
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 150/2015/0/0/1 - VERVEN 8
Eier BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500875563
Kundenr. 4033068
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04033068500000245
Fakturabeløp NOK 168623,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	102	stk	1324,80	1	010724	300924	33782,40	25%
FORBRUK VANN	6388	m3	7,41	1	010724	300924	11833,77	25%
Målernr: 4433								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	102	stk	2479,20	1	010724	300924	63219,60	25%
FORBRUK AVLØP	6388	m3	16,32	1	010724	300924	26063,04	25%
Målernr: 4433								
Netto							134898,81	
MVA							33724,70	
Øreavrunding							-0,51	
Å betale NOK							168623,00	

Grunnlag MVA høy sats: 134898,81, MVA: 33724,70

Kontroll/tilsyn private avløpsanlegg: tlf 90 50 93 75
Vann/avløpsgebyr, se 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

BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE
911631946
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 150/2015/0/0/1 - VERVEN 8
Eier BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

KREDITNOTA

Kreditnotanr. 500893188
Opprinnelig fakturanr. 500875563
Kundenr. 4033068
Fakturadato 21.08.2024

Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290

Kreditert beløp NOK 168623,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 -

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN				33782,40	25%
102 stk 1324,80 1 010724 300924					
FORBRUK VANN				11833,77	25%
6388 m3 7,41 1 010724 300924					
Målernr: 4433					
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP				63219,60	25%
102 stk 2479,20 1 010724 300924					
FORBRUK AVLØP				26063,04	25%
6388 m3 16,32 1 010724 300924					
Målernr: 4433					

Grunnlag MVA høy sats: 134898,81, MVA: 33724,70

Netto 134898,81
MVA 33724,70
Øreavrunding -0,51
Kreditert beløp NOK 168623,00

Kontroll/tilsyn private avløpsanlegg: tlf 90 50 93 75
Vann/avløpsgebyr, se 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

VEDTEKTER FOR BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte 29. april 2025

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

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

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen og/eller arealer som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom vedtektene. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret. Enkelte seksjoner har bruksrett til bod og garasjeplass på gnr. 150 bnr. 1880, i eiendommens andel av denne. Jfr vedlegg til vedtekter.

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

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

§ 3

Felleskostnader, vedlikehold

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

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. (felles uteareal)
Sameiermøtet kan vedta at utvendig vedlikehold skal besørges av seksjonseierne i bygningen. Utgiftene fordeles da etter brøk for seksjonene i bygningen.

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

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

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

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

§ 4

Innvendig vedlikehold

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

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

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

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

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

§ 5

Registrering av sameiere

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

§ 6

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Det bør tilstrebes best mulig representasjon i styret fra de enkelte bygningskropper. Styret velges av sameiermøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende sameiemøte velges to styremedlemmer og to varamedlemmer for ett år.

§ 7

Styrets kompetanse

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

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

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

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

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

§ 8

Sameiermøtet

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

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 10

Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas ny avstemning. Ved fortsatt stemmelikhet avgjøres avstemningen ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Dog ved at det minst stiller 50 % av sameierne på møtet. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11

Om sameiermøtet

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

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

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

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

§ 12

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

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

§ 14 **Fravikelse**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 15 **Erstatning**

Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

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

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

§ 16 **Bygningsmessige arbeider**

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

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

§ 17 **Endringer av vedtektene**

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

§ 18 **Habilitetsregler for sameiermøtet og styret**

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

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

§ 19

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal, boder og garasje plasser.

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

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

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

Bod er tildelt enkelte seksjoner etter plan vedlagt disse vedtekter.

Boder kan være plassert på annen eiendom (anleggseiendom).

Boden tilhørende P-plass følger med, dvs. at HC trengende må bekoste evt. strøminntak om tidligere eier har bekostet dette i sin nåværende bod. Prisen på HC plassen må gjenspeile siste omsatte, hvilket HC trengende må betale. Ved endring av HC status vil plassene bli justert tilbake til utgangspunktet.

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

§ 20

EL Biler – Ladestasjon

Ladepunkter for elektriske kjøretøyer kan installeres på ordinær (egen) parkeringsplass (er).

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

Ved behov for oppgradering av det elektriske anlegget (trafoen) i forbindelse med ladepunkter, vil den fulle kostnaden på dette fordeles på seksjonseier(e) som har en slik type installasjon.

§ 21

Forholdet til lov om eierseksjoner

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

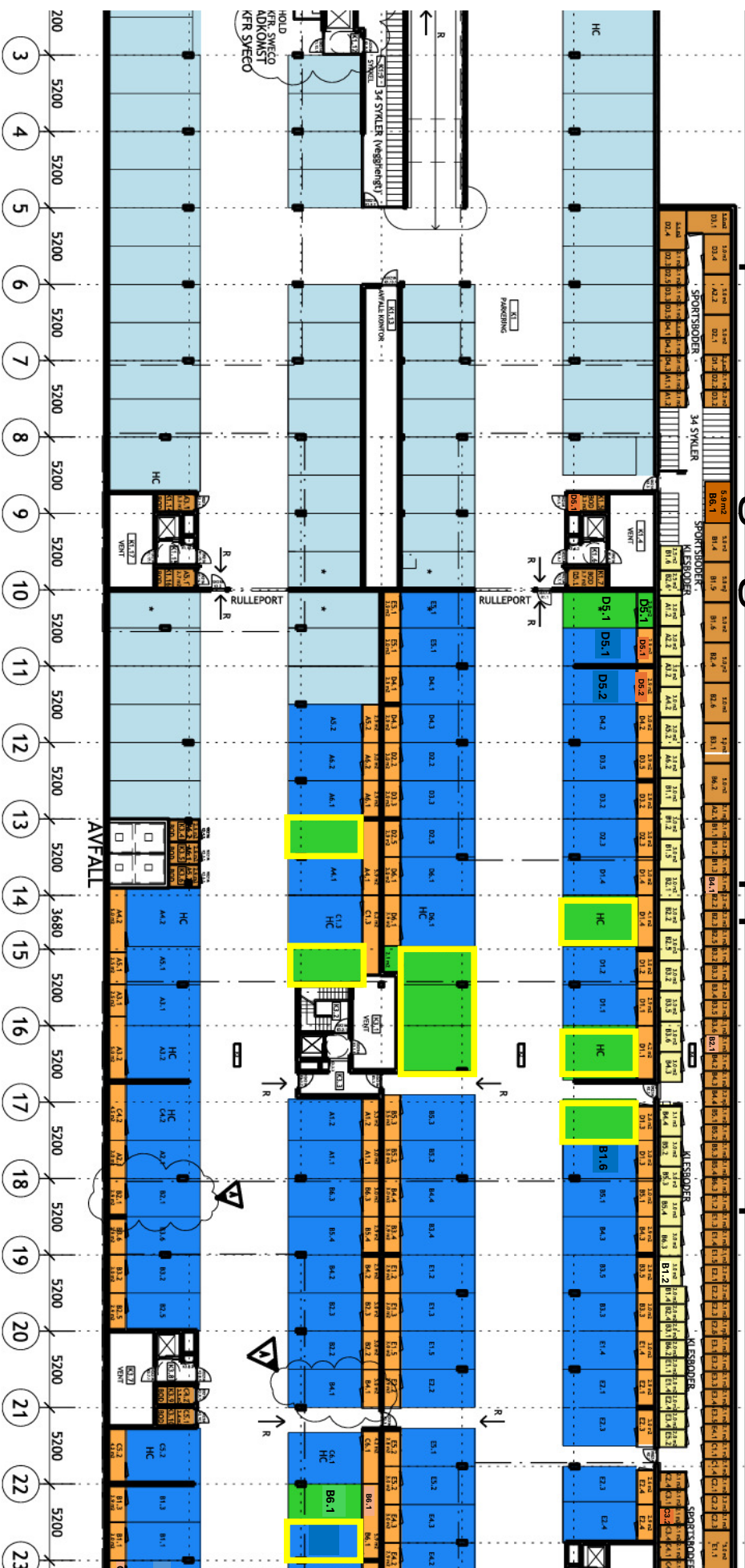
Vedlegg

Fordeling av boder og parkeringsplasser

Dette vedlegget gir en oversikt over fordeling av boder og parkeringsplasser.

- Oppdatert september 2025

Oversikt parkering og boder - oppdatert sept 2025

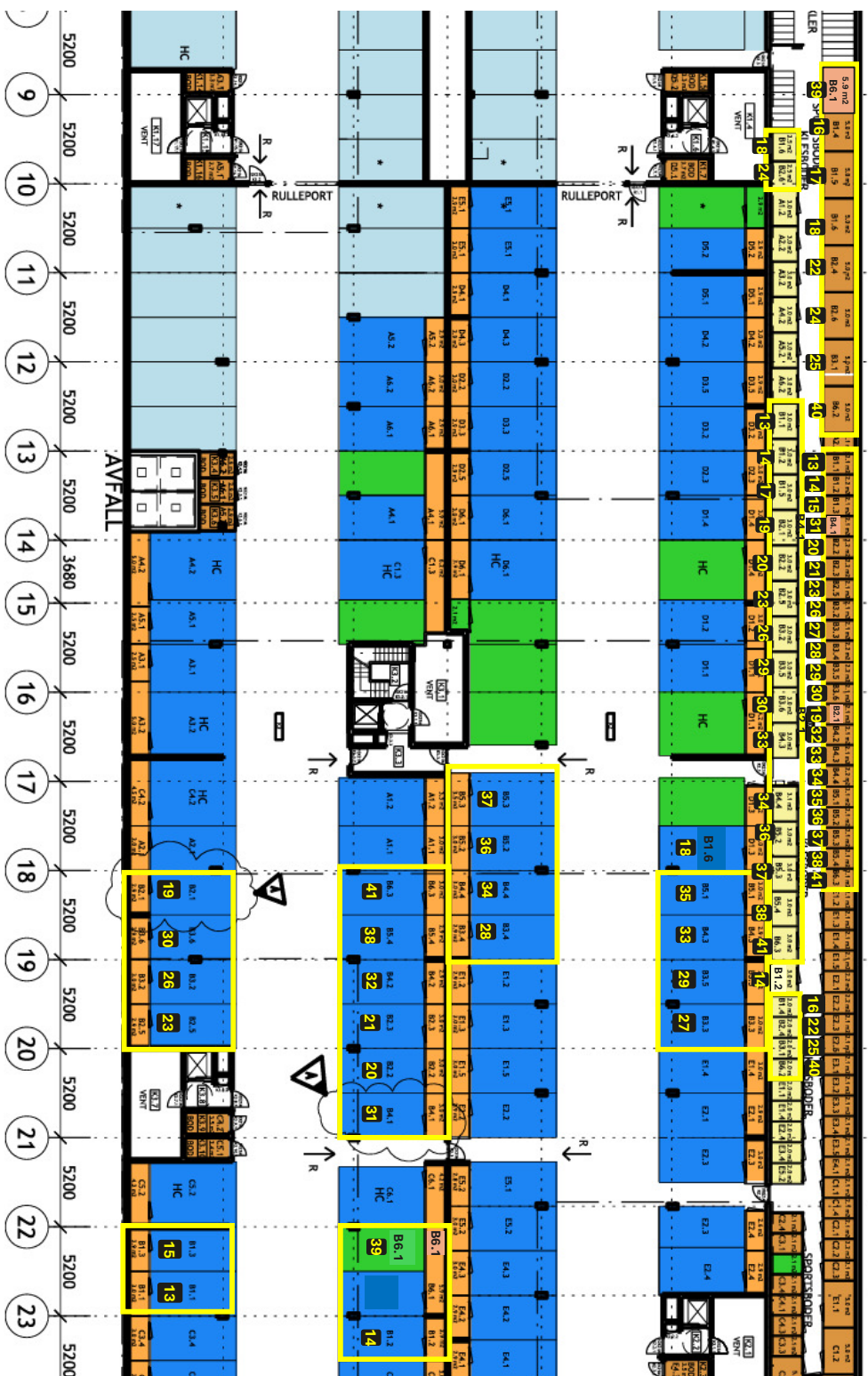


Parkeringsplasser med gul markering tilhører næringsdelen, det gjør også alle de lyseblå.



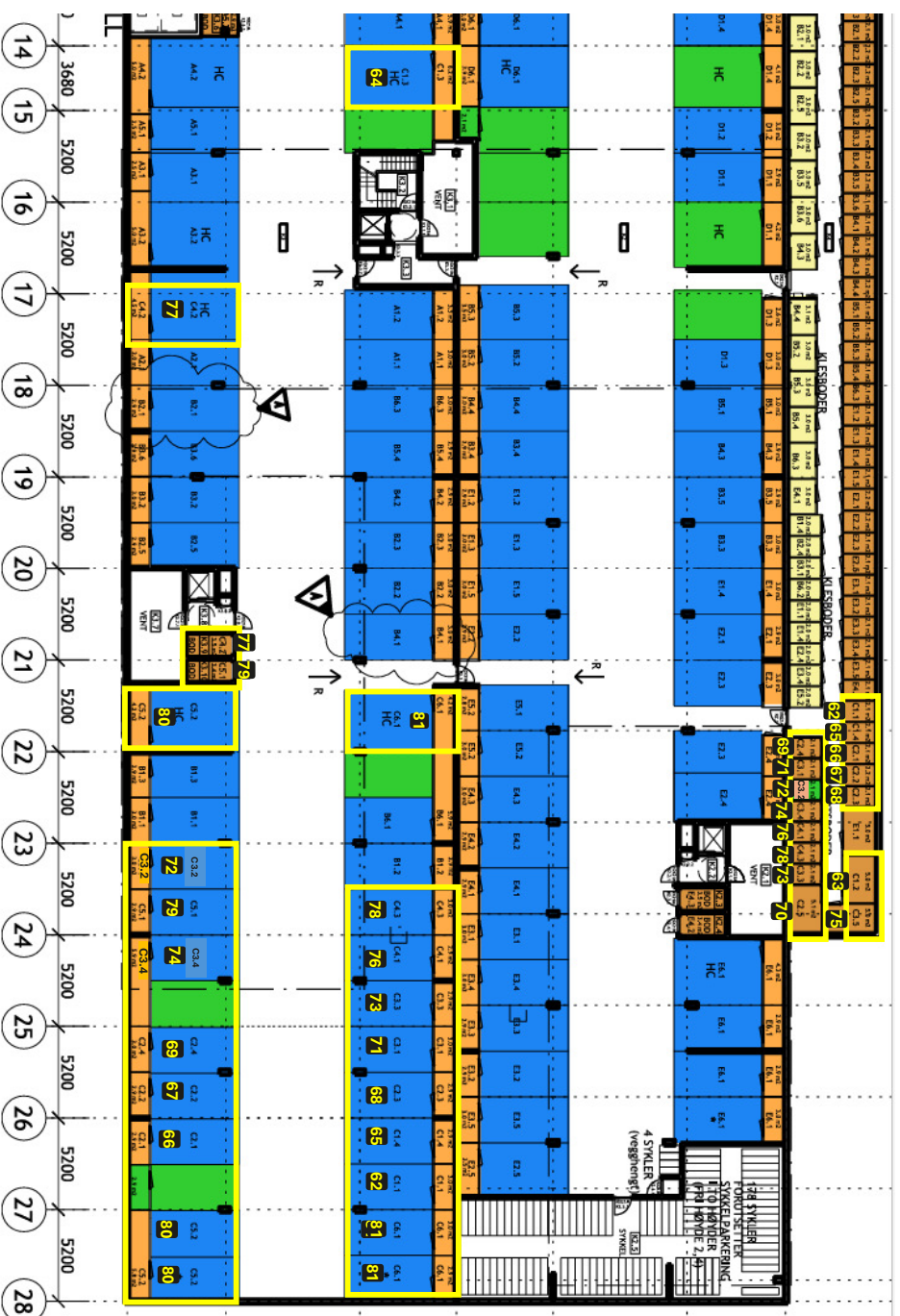
Leilighet	Seksjon	Parterings- plan
A1.1	1	X
A1.2	2	X
A2.1	3	X
A2.2	4	
A3.1	5	X
A3.2	6	XHC
A4.1	7	X
A4.2	8	XHC
A5.1	9	X
A5.2	10	X
A6.1	11	X
A6.2	12	X

A

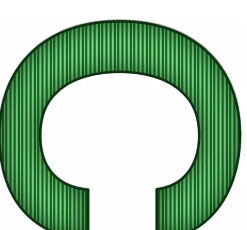


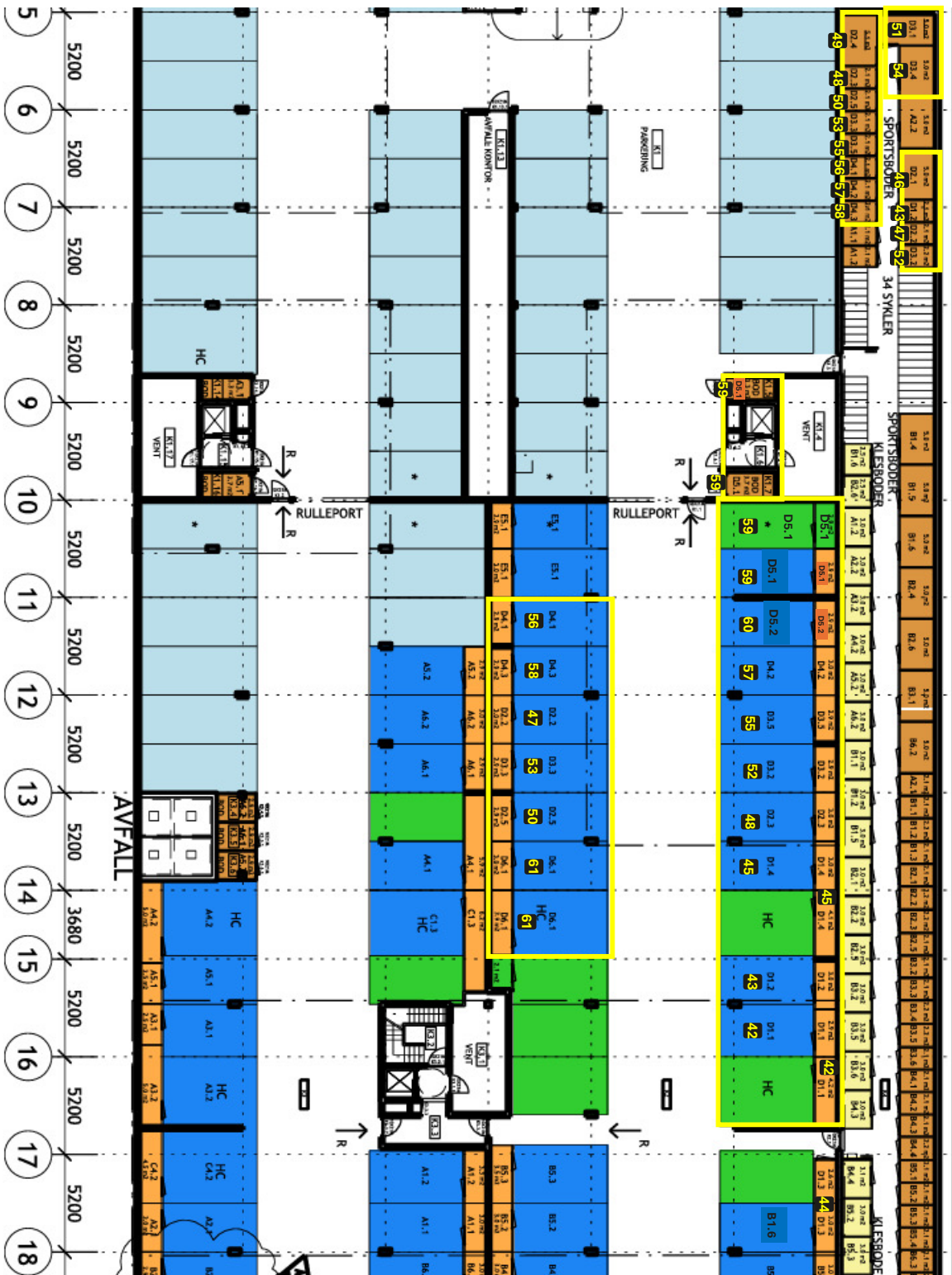
B

Length	Section	Part
B1.1	13	
B1.2	14	
B1.3	15	
B1.4	16	
B1.5	17	
B1.6	18	
B1.7	19	
B1.8	20	
B1.9	21	
B1.10	22	
B1.11	23	
B1.12	24	
B1.13	25	
B1.14	26	
B1.15	27	
B1.16	28	
B1.17	29	
B1.18	30	
B1.19	31	
B1.20	32	
B1.21	33	
B1.22	34	
B1.23	35	
B1.24	36	
B1.25	37	
B1.26	38	
B1.27	39	
B1.28	40	
B1.29	41	

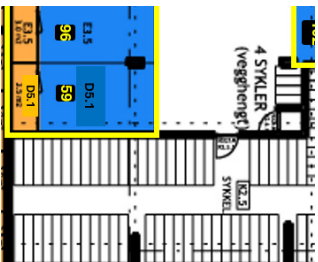


Løslign et	Seksjon	Parkeringsplass	Garasjåbod	Sportbo
C1.1	62	X	3	2.1
C1.2	63			5
C1.3	64	XHC	6.2	
C1.4	65	X	2.9	2.1
C2.1	66	X	2.9	2.1
C2.2	67	X	2.9	2.1
C2.3	68	X	2.9	2.1
C2.4	69	X	2.9	2.1
C2.5	70			5
C3.1	71	X	3	2.1
C3.2	72	X	5.9	2.1
C3.3	73	X	2.9	2.1
C3.4	74	X	3	2.1
C3.5	75			5
C4.1	76	X	2.9	2.1
C4.2	77	XHC	4.5	3.5
C4.3	78	X	3	2.1
C5.1	79	X	2.9	3.4
C5.2	80	3x(1HC)	5.9 og 4.2	
C6.1	81	3x(1HC)	3, 2.9 og 4.2	





Unit	Section	Parking-places
D1.1	42	2X
D1.2	43	X
D1.3	44	
D1.4	45	X
D2.1	46	
D2.2	47	X
D2.3	48	X
D2.4	49	
D2.5	50	X
D3.1	51	
D3.2	52	X
D3.3	53	X
D3.4	54	
D3.5	55	X
D4.1	56	X
D4.2	57	X
D4.3	58	X
D5.1	59	3X
D5.2	60	X
D6.1	61	2X (HC)

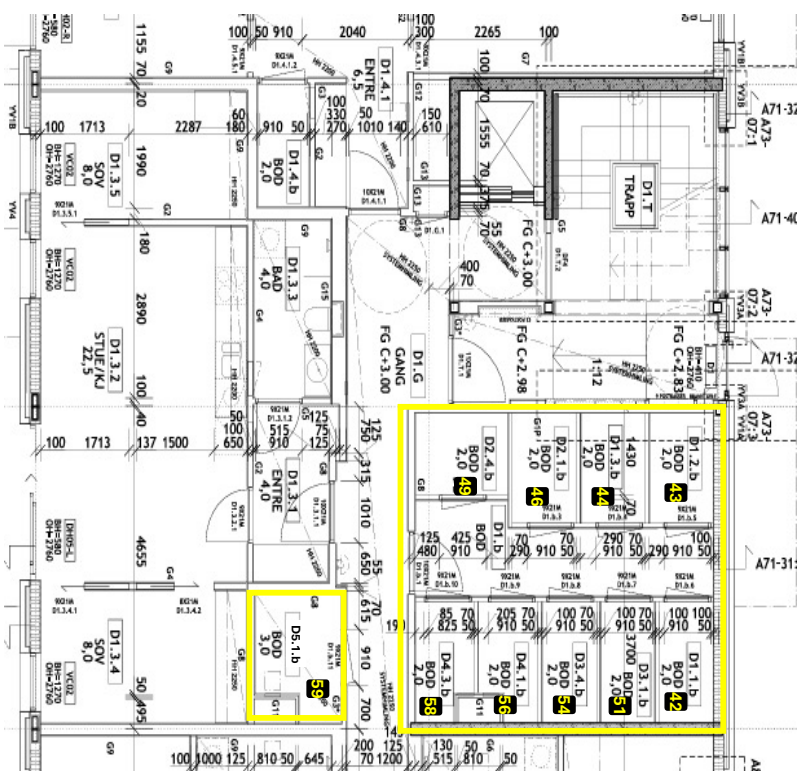
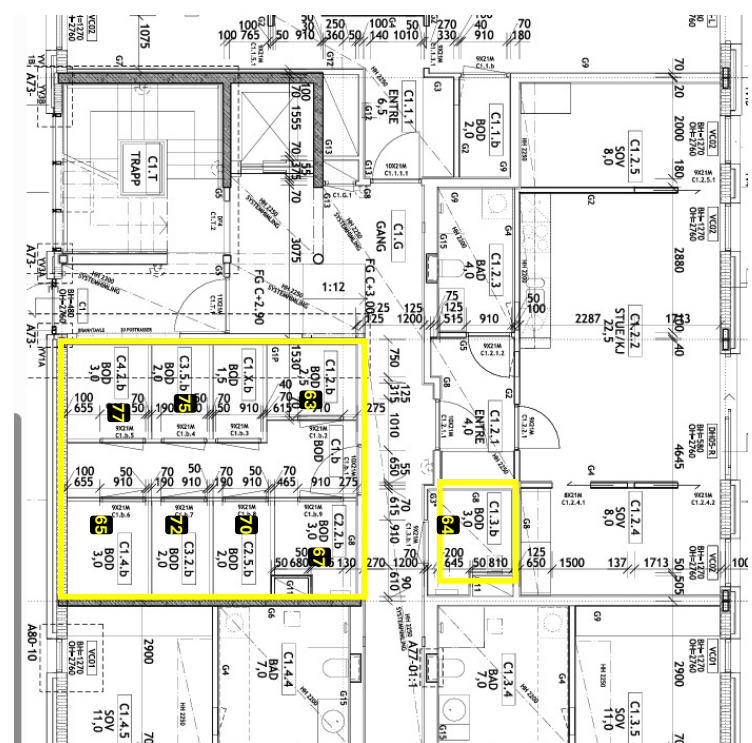




Løsligget	Sesjon	Parkeringss-plass	Gjensig-bod
E1.1	82		
E1.2	83	X	2.9
E1.3	84	X	2
E1.4	85	X	3
E1.5	86	X	3
E2.1	87	X	2.9
E2.2	88	X	3
E2.3	89	2X	3
E2.4	90	X	2.9 og 2.6
E2.5	91	X	3
E3.1	92	2X	3.5 og 3
E3.2	93	X	2.9
E3.3	94	X	2.9
E3.4	95	X	2.9
E3.5	96	X	3
E4.1	97	X	2.9
E4.2	98	X	2.9
E4.3	99	X	3
E5.1	100	X3	2.9 og 3
E5.2	101	X	3 og 2.8
E6.1	102	4X (1HC)	4.3, 2*2.9 og 3



Kiesboder 1. etg C				Kl
Leil	Seksj	m2	Le	
C1.2	63	2.5	D	
C1.3	64	3	D	
C1.4	65	3	D	
C1.x		1.5	D	
C2.2	67	3	D	
C2.5	70	2	D	
C3.2	72	2	D	
C3.5	75	2	D	
C4.2	77	3	D	



HUSORDENSREGLER/SAMVÆRSREGLER

FOR

Bystranda Terrasse Boligsameie

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

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

Ansvar: Hver enkelt eier / leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i reglene blir overholdt.

Brudd på reglene vil bli påtalt skriftlig av styret. Gjentatte brudd kan få konsekvenser for eieren ved at det blir tatt skritt som kan føre til utkastelse. Ved innflytting skal husordensreglene/samværsreglene utleveres til eieren / leieboeren, som plikter å gjøre seg kjent med reglene.

1. Ro i leilighetene / sameiet.

Det skal være ro i leilighetene fra kl 23.00 til kl. 07.00.

Ytterdøren og kjellerdørene skal være låst hele døgnet.

Bruk av drill og snekring bør unngås før kl 08.00 og etter kl 19.00.

På søn- og helligdager bør slik aktivitet ikke settes i gang. Dersom det må utføres, skal det skje så hensynsfullt som mulig.

Nabovarsel gis ved spesielle anledninger.

2. Avfallshåndtering.

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

Avfall skal ikke lagres i fellearealet!

Hver enkelt beboer er ansvarlig for å ivareta (fjerne) avfall ut over husholdningsavfall.

Sortering av avfall er viktig!

3. Boder.

Hver enkelt eier er tildelt bod (er)

Oppbevaring av utstyr i gang- og fellesområdet er ikke tillatt uten godkjenning av styret.

4. Brannsikring.

Hver leilighet er tildelt et brannslukningsapparat (pulver) og brannvarslere. Koblet til en sentral.

Eier er ansvarlig for at det brannsikringsutstyret som tilhører leiligheten fungerer til enhver tid. Mislighold kan føre til at eier blir holdt økonomisk ansvarlig.

5. Røyking.

Røykeforbud inne i fellesområder og oppganger

6. Uteareal.

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

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

7. Husdyr.

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

8. Navneskilt.

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

9. Nøkler

Det finnes ikke reserve- eller universalnøkler i sameiet. Man får utlevert 3 nøkler ved innflytting.

Beboer må, om det ønskes, selv ordne med oppbevaring av reservenøkler hos venner og familie hvis uhellet skulle være ute. Nye nøkler kan bestilles av forretningsfører.

10. Leietakere

Eieren har helt ut ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som sameiet får av hans leietakere.

Eier informerer forretningsfører om utleie. Kopi av kontrakt sendes forretningsfører med navn og tlf./mailadresse.

11. Ny eier / leier flytter inn.

Avfallshåndtering av søppel utover vanlig husoholdningssøppel ifb. med eierskifte/leieskifte må den enkelte selv sørge for blir transportert.til avfallstasjonen.

12. P-Plass

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

13. Fellesterrase

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

14. Utstyr i fellesareal.

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

Sameiemøte 10. juni 2013

Innkalling til ordinært årsmøte i BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Tirsdag 29.04.2025 Kl: 17:00
Rådhuskvartalet - møterom "Else Marie Jakobsen"

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av protokollfører**
- 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter**
- 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden**

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker

5. Saker fra styret

5.1 Orienteringssak vedrørende parkeringskjeller og boder

Styret innhenter bekreftelser på eierskap til alle parkeringsplasser og boder, slik at vi har helt oppdatert dokumentasjon.

Styret har blitt forespurt om det er mulig å selge parkeringsplasser/boder internt i sameiet, og slik sameiet er organisert (realtilknytning) er dette ikke mulig uten en endring av §19 i vedtektene våre. En slik endring krever mer enn 50% oppmøte/fullmakter og et enstemmig vedtak.

Forslag til vedtak: Sameierne tar informasjonen til orientering.

5.2 Endringer i vedtektene §1, §2, §3, §20 og §21

Styret ønsker å ta inn noen praktiske oppdateringer iht. oppdatert kommunenummer og presiseringer iht. den siste endringen av eierseksjonsloven. Det er også forslag om å ta ut ett avsnitt om tinglysning.

• §1 Navn, forretningskontor og formål

Tilføye sameiets organisasjonsnummer:

Eierseksjonssameiets navn er BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE. **Org.nr 911 631 946**

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

Sameiet er opprettet ved seksjonering tinglyst 30.01.2013

• §2 Organisasjon av sameiet og råderett, avsnitt 1

Bakgrunn: Endre gnr. 500 bnr. 8 til **gnr 150, bnr 1880**. Gnr. og bnr. ble endre ved kommunesammenslåingen.

Endres til:

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen og/eller arealer som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom vedtektene. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret. Enkelte seksjoner har bruksrett til bod og garasjeplass på **gnr. 150 bnr. 1880**, i eiendommens andel av denne. Jfr vedlegg til vedtekter.

• §3 Felleskostnader, avsnitt 7

Bakgrunn: Endre gnr. 500 bnr. 8 til **gnr 150, bnr 1880**. Gnr. og bnr. ble endre ved kommunesammenslåingen.

Endres til:

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

• §20 EL Biler - Ladestasjon, avsnitt 2

Tar ut markerte setninger i kursiv om tinglysning:

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

Endres til:

Ved behov for oppgradering av det elektriske anlegget (trafoen) i forbindelse med ladepunkter, vil den fulle kostnaden på dette fordeles på seksjonseier(e) som har en slik type installasjon.

• §21 Forhold til lov om eierseksjoner

Endres fra:

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Endres til:

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

Styrets innstilling: Forslag til endringer i vedtektene vedtas av årsmøte.

6. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 100.000,-.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Atle Frivold
Styremedlem, Cecilie Victoria Furnes
Styremedlem, Tom Chr Meyer-Bredesen
Styremedlem, Susann Jervidalo
Styremedlem, Lisbeth Lyngroth
Varamedlem, Manfred Kjølling
Varamedlem, Kurt Vatneli

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Atle Frivold er ikke på valg i år.

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Atle Frivold har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Lisbeth Lyngroth – ikke på valg

Styremedlem Tom Chr Meyer-Bredesen – på valg, har sagt seg villig til å fortsette

Styremedlem Susann Jervidalo – på valg, har sagt seg villig til å fortsette

Styremedlem Cecilie Victoria Furnes – På valg, har sagt seg villig til å fortsette

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Styremedlem Lisbeth Lyngroth – ikke på valg, 1 år igjen

Styremedlem Tom Chr Meyer-Bredesen – gjenvalgt for 2 nye år

Styremedlem Susann Jervidalo – gjenvalgt for 2 nye år

Styremedlem Cecilie Victoria Furnes – gjenvalgt for 2 nye år

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Knut Vatneli – Ikke på valg, 1 år igjen

Varamedlem Manfred Kølling trer ut av styret

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Varamedlem Knut Vatneli – 1 år igjen

Nytt foreslått varamedlem - Quynh Nguyen, valgt for 2 år

Varamedlem Manfred Kølling trer ut av styret

7.4 Valg av valgkomite

Leder Kjerstin Askholt, villig til å fortsette.

Medlem Sven Tore Mersland, villig til å fortsette

Medlem Åse Kristensen, villig til å fortsette

Forslag til vedtak: Følgende velges til valgkomite:

Leder Kjerstin Askholt, gjenvalgt for 1 år

Medlem Sven Tore Mersland, gjenvalgt for 1 år

Medlem Åse Kristiansen, gjenvalgt for 1 år

Styrets årsmelding for BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE 2024

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

Styreleder, Atle Frivold, Skansen 9
Styremedlem, Susann Jervidalo, Verven 8
Styremedlem, Tom Christian Meyer-Bredesen, Verven 8
Styremedlem, Cecilie Victoria Furnes, Skansen 3
Styremedlem, Lisbeth Lyngroth, Verven 8
Varamedlem, Manfred Kjølling, Skansen 9
Varamedlem, Kurt Vatneli, Verven 8

Styrets arbeid i 2024

Styret har i 2024 hatt et relativt normalt driftsår, uten at det er foretatt store investeringer eller oppgraderinger, men likevel er det mange oppgaver som skal følges opp gjennom ett år. Dette kan kort oppsummeres som følger:

- Behandle, svare opp og ta stilling til alle innkomne henvendelser fra eierne i portalen.
- Sendte ut div. info skriv og legge ut aktuelle nyheter på Facebook.
- Økonomioppfølging og budsjettarbeid.
- Diverse oppfølging av leverandører som Søbo, Schindler, Telia, etc.
- Planlegge og gjennomføre årsmøte og dugnad.
- Møter med sameiene på Tangen i forhold til felles interesser som f.eks Palmesus.
- Gjennomført fire fysiske styremøte + all den kommunikasjon som gjøres elektronisk.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

- Dugnad hvor det ble vasket, feid, malt og klargjort takterrassen.
- Årskontroll og oppfølging av brannanlegget.
- Diverse driftsoppgaver utført av Brabo - både ute og inne.
- Vedlikehold og service på heiser når det har vært behov.
- Filterskift på ventilasjonsanlegg.
- Vask av parkeringskjeller.
- Vask av deler av fasaden.
- Vedlikehold av inngangsdører og terrassedører av Bico

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne ekstra midler for vedlikehold da byggene våre nå er passert 12 år.

Alle utvendige vinduskarmer ble malt i 2023, og det neste som står for tur er trolig deler av fasaden som ikke består av teglstein. Styret jobber med en vedlikeholdsplan for dette og innhenter tilbud/anbud på reparasjon av pussvegger som krakkelerer.

Vi jobber også med å innhente anbud på rens av ventilasjonsanlegget.

Det er nå kommet led lys rør som passer i armaturene vi har i garasjeanlegget. De gamle lysrørene vil bli byttet ut med nye.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 337 BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		3 317 448	3 223 584	3 224 000	3 221 425
Inntekter driftsavtale målere		101 487	33 048	0	0
Innbetalt kabel TV/Internett		390 456	566 954	390 500	406 000
Inntekt garasjer		150 000	152 000	180 000	153 000
Oppvarming		884 146	985 384	1 000 000	1 060 000
Andre driftsinntekter	1	28 533	628 126	20 000	27 000
Sum inntekter		4 872 070	5 589 096	4 814 500	4 867 425
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	12 500	12 500	13 000	13 000
Styrehonorar	3	99 998	60 000	60 000	100 000
Forretningsførerhonorar		132 329	135 167	132 000	140 000
Rådgivningstjenester		28 504	6 250	0	8 000
Vaktmestertjenester		113 544	62 058	75 000	100 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	14 100	8 460	7 500	14 100
Vedlikehold/serviceavtaler	5	756 246	1 907 542	290 000	1 421 825
Kabel-tv/Internett		390 456	570 215	390 500	406 000
Forsikring		248 975	313 701	336 000	274 000
Kommunale avgifter	6	880 755	984 502	1 119 000	709 000
Strøm		355 409	395 934	420 000	382 000
Oppvarming	7	882 423	983 683	1 000 000	1 060 000
Renhold, fellesareal		206 916	273 477	255 000	218 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		12 727	0	0	0
Telefon og porto		0	521	1 000	1 000
Andre driftsutgifter	8	20 213	17 946	39 000	22 500
Sum driftskostnader		4 155 094	5 731 955	4 138 000	4 869 425
Driftsresultat		716 976	-142 858	676 500	-2 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		14 982	2 505	0	0
Annen finansinntekt		1 720	2 438	0	2 000
Rentekostnad		100	129	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		16 602	4 814	0	2 000
Årsresultat	9	733 578	-138 045	676 500	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	10	-733 578	138 045	676 500	0
Sum disponering av resultat		-733 578	138 045	676 500	0

Balanserapport klient 337 BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		154 981	213 213
Andre leierestanser		0	22 577
Forskuttering for andelseiere		875	0
Andre fordringer	11	140 989	332 109
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		957 934	329 703
Sum omløpsmidler	9	1 254 780	897 602
SUM EIENDELER		1 254 780	897 602

Balanserapport klient 337 BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		335 362	335 362
Årets resultat		733 578	0
Sum egenkapital	10	1 068 940	335 362
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		20 906	7 656
Leverandørgjeld		121 179	544 197
Annen kortsiktig gjeld	12	43 755	10 387
Sum kortsiktig gjeld	9	185 840	562 240
Sum gjeld		185 840	562 240
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 254 780	897 602

BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Kristiansand, 01.04.2025

(Signert elektronisk)

Atle Frivold
Styreleder

Lisbeth Lyngroth
Styremedlem

Cecilie Victoria Furnes
Styremedlem

Susann Jervidalo
Styremedlem

Tom Christian Bredeesen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Note 1 - Andre inntekter

Andre driftsinntekter består av inntekt på ladestrøm el-kjøretøy.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	12 500	12 500
Sum	12 500	12 500

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	99 998	60 000
Sum	99 998	60 000

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	14 100	8 460
Sum	14 100	8 460

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

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

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

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	174 160	118 905
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	30 139	117 647
6603 VEDLIKEHOLD VVS	56 216	153 607
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	6 233	11 607
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	60 428	41 278
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	137 795	294 897
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	64 064	45 223
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	101 487	24 006
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	91 426	84 207
6630 BRØYTING	34 298	20 850
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	0	995 315
Sum	756 246	1 907 542

Note 6 - Kommunale avgifter

Fom juli 2024 betaler eierne abonnementsavgift for vann og kloakk direkte til kommunen.

Note 7 - Oppvarming

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

Note 8 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	1 292	4 856
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	4 000	6 257
7720 GENERALFORSAMLING	8 875	1 500
7770 BANKOMKOSTNINGER	3 342	4 264
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	829	1 069
Sum	20 213	17 946

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	335 362	473 407
Årets resultat	733 578	-138 045
B. Årets endringer i disponible midler	733 578	-138 045
C. Disponible midler UB	1 068 940	335 362
Omløpsmidler	1 254 780	897 602
- Kortsiktig gjeld	185 840	562 240

Noter 2024

2024

2023

Note 9 - Disponible midler

Disponible midler 31.12

1 068 940

335 362

Note 10 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	335 362	-126 593
Årets resultat	733 578	-138 045
Sum egenkapital 31.12	1 068 940	335 362

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:

- kr 22 341 periodisering av kostnader mot 2025
- kr 111 023 fordring på Klare finans
- kr 7 625 beholdning garasjeportåpnere

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består hovedsaklig av kr 30 705 som eierne har innbetalt for mye for driftsavtale målere.

Resultat og balanse med noter for BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Styreleder	Atle Frivold (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Lisbeth Lyngroth (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Cecilie Victoria Furnes (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Susann Jervidalo (sign.)	05.04.2025
Styremedlem	Tom Christian Bredeesen (sign.)	09.04.2025



Til årsmøtet i BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

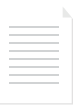
Kristiansand, 04.april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning 337

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-04-04 13:20



This document package contains:

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



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

FULLMAKT

NAVN: _____

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

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____ / ____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

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

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

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

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

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Tirsdag 29.04.2025 kl. 17:00

- Rådhuskvartalet - møterom "Else Marie Jakobsen".

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Anders Robstad, SØBO

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Atle Frivold

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Susann Jervidalo

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Tilstedeværende seksjoner: 27

Fullmakter: 0

Totalt: 27

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker

Vedtak:

Ingen saker

5. Saker fra styret

5.1 Orienteringssak vedrørende parkeringskjeller og boder

Styret innhenter bekreftelser på eierskap til alle parkeringsplasser og boder, slik at vi har helt oppdatert dokumentasjon.

Styret har blitt forespurt om det er mulig å selge parkeringsplasser/boder internt i sameiet, og slik sameiet er organisert (realtilknytning) er dette ikke mulig uten en endring av §19 i vedtektene våre. En slik endring krever mer enn 50% oppmøte/fullmakter og et enstemmig vedtak.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.2 Endringer i vedtektene §1, §2, §3, §20 og §21

Styret ønsker å ta inn noen praktiske oppdateringer iht. oppdatert kommunenummer og presiseringer iht. den siste endringen av eierseksjonsloven. Det er også forslag om å ta ut ett avsnitt om tinglysning.

- **§1 Navn, forretningskontor og formål**

Tilføye sameiets organisasjonsnummer:

Eierseksjonssameiets navn er BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE. **Org.nr 911 631 946**

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

Sameiet er opprettet ved seksjonering tinglyst 30.01.2013

- **§2 Organisasjon av sameiet og råderett, avsnitt 1**

Bakgrunn: Endre gnr. 500 bnr. 8 til **gnr 150, bnr 1880**. Gnr. og bnr. ble endre ved kommunesammenslåingen.

Endres til:

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen og/eller arealer som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom vedtektene. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret. Enkelte seksjoner har bruksrett til

bod og garasje plass på **gnr. 150 bnr. 1880**, i eiendommens andel av denne. Jfr vedlegg til vedtekter.

• **§3 Felleskostnader, avsnitt 7**

Bakgrunn: Endre gnr. 500 bnr. 8 til **gnr 150, bnr 1880**. Gnr. og bnr. ble endre ved kommunesammenslåingen.

Endres til:

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

• **§20 EL Biler - Ladestasjon, avsnitt 2**

Tar ut markerte setninger i kursiv om tinglysning:

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

Endres til:

Ved behov for oppgradering av det elektriske anlegget (trafoen) i forbindelse med ladepunkter, vil den fulle kostnaden på dette fordeles på seksjonseier(e) som har en slik type installasjon.

• **§21 Forhold til lov om eierseksjoner**

Endres fra:

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Endres til:

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

Vedtak:

Forslag til endringer i vedtektene vedtatt.

6. Styrehonorar

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

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 100.000.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Atle Frivold er ikke på valg i år.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Atle Frivold har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Lisbeth Lyngroth – ikke på valg

Styremedlem Tom Chr Meyer-Bredesen – på valg, har sagt seg villig til å fortsette

Styremedlem Susann Jervidalo – på valg, har sagt seg villig til å fortsette

Styremedlem Cecilie Victoria Furnes – På valg, har sagt seg villig til å fortsette

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Styremedlem Lisbeth Lyngroth – 1 år igjen

Styremedlem Tom Chr Meyer-Bredesen – valgt for 2 år

Styremedlem Susann Jervidalo – valgt for 2 år

Styremedlem Cecilie Victoria Furnes - valgt for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Knut Vatneli – Ikke på valg, 1 år igjen

Varamedlem Manfred Kølling trer ut av styret

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Knut Vatneli – 1 år igjen

Quynh Nguyen - valgt for 2 år

7.4 Valg av valgkomite

Leder Kjerstin Askholt, villig til å fortsette.

Medlem Sven Tore Mersland, villig til å fortsette

Medlem Åse Kristensen, villig til å fortsette

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Leder Kjerstin Askholt, gjenvalgt for 1 år

Medlem Sven Tore Mersland, gjenvalgt for 1 år

Medlem Åse Kristiansen, gjenvalgt for 1 år

Protokoll for BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

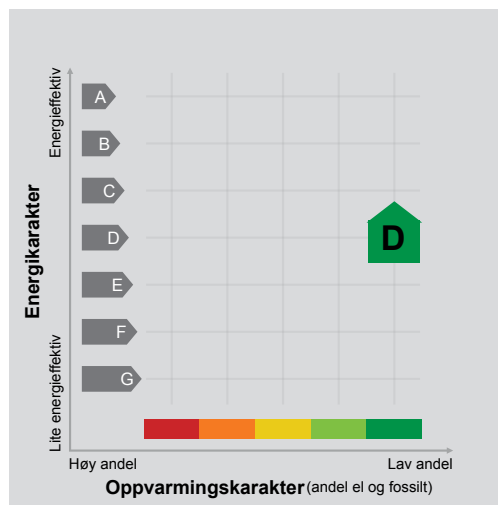
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anders Robstad (sign.)	30.04.2025
Sekretær	Atle Frivold (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Susann Jervidalo (sign.)	30.04.2025

ENERGIATTEST



Adresse	Verven 8
Postnummer	4608
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	2015
Seksjonsnummer	86
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300234596
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	Energiattest-2025-187346
Dato	05.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

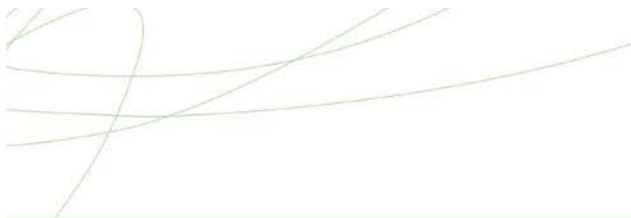
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere automatikk på utebelysning

- Følg med på energibruken i boligen
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2013
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 72
Ant. etg. med oppv. BRA: 7
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Nabolagsprofil

Verven 8 - Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	16 min
139 elever, 13 klasser	
1.4 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	19 min
429 elever, 21 klasser	
1.6 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	21 min
191 elever, 11 klasser	
1.8 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	21 min
454 elever, 32 klasser	
1.8 km	
Grim skole (8-10 kl.)	7 min
483 elever, 38 klasser	
3.4 km	
Tangen videregående skole	4 min
850 elever	
0.3 km	
Akademiet vgs Kristiansand	6 min
180 elever	
0.4 km	

Ladepunkt for el-bil

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



Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100



Opplevd trygghet

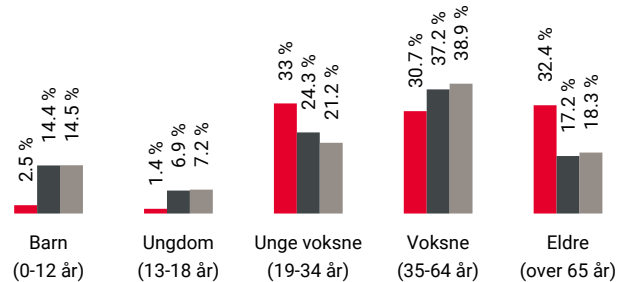
Veldig trygt 76/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvadraturen sørøst	2 968	2 246
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	15 min
38 barn	
1.2 km	
Bamsebo barnehage (1-5 år)	21 min
83 barn	
1.8 km	
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	23 min
32 barn	
1.9 km	

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 84/100

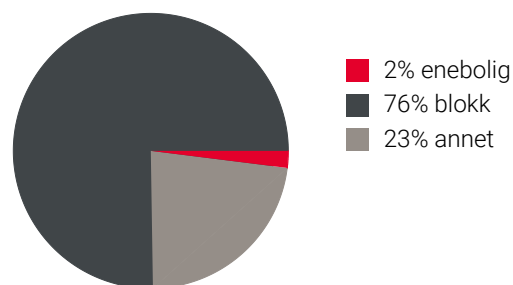
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 83/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 83/100

Sport

-  Bystranda sandvolleybane 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Tangenparken Nærmiljøpark 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  SATS Aquarama 3 min 
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 17 min 

Boligmasse



«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

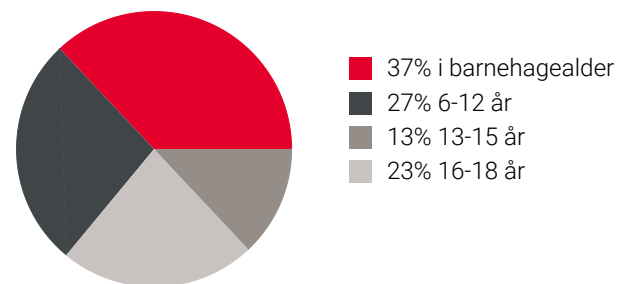
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 14 min 
-  Apotek 1 Aquarama 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

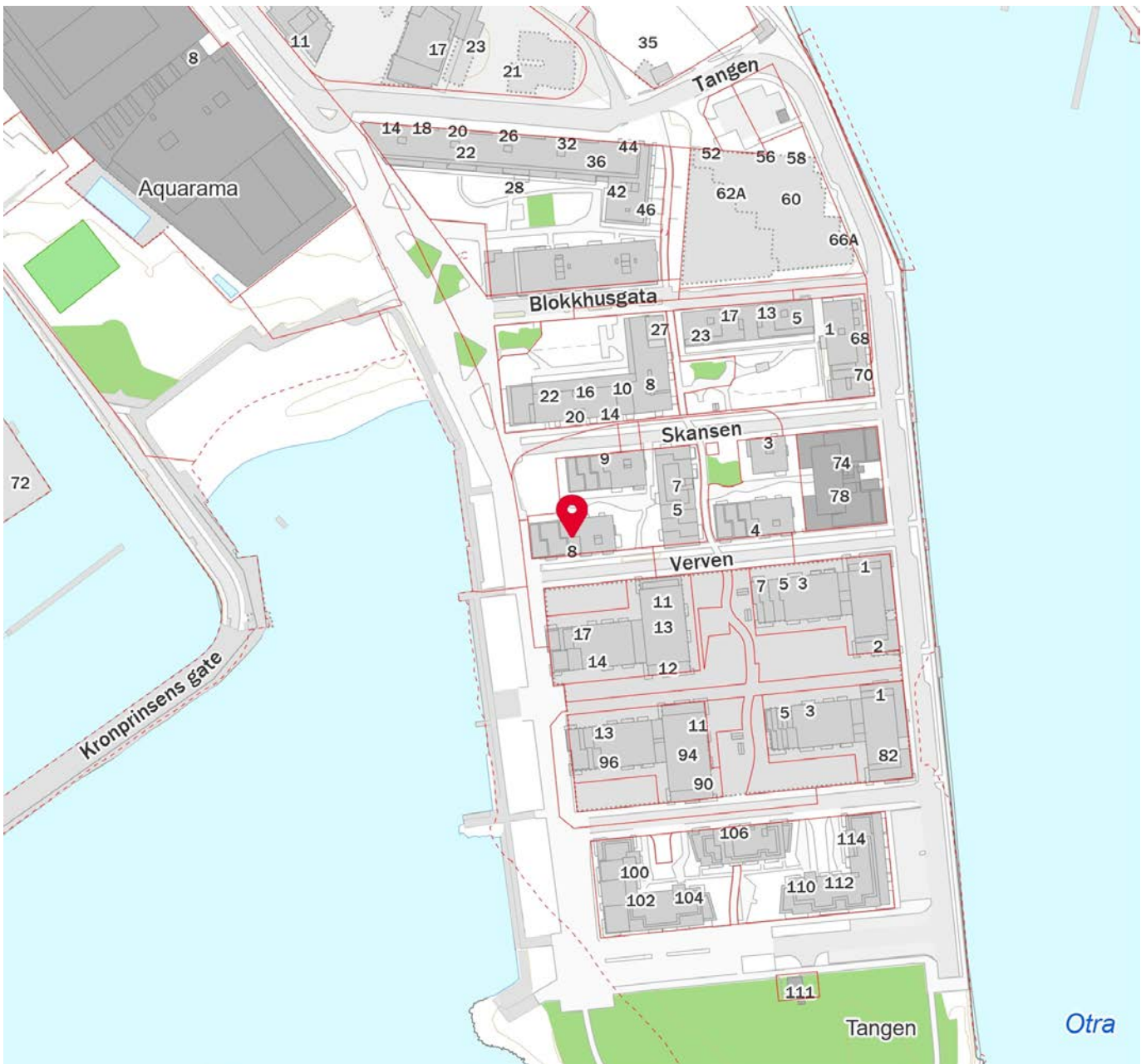
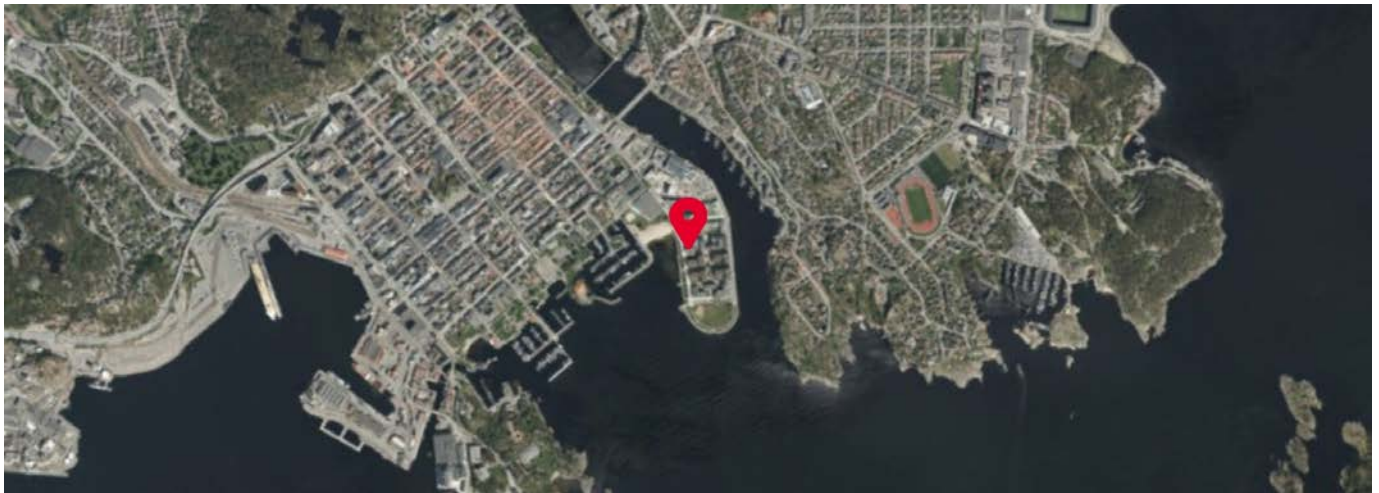


0% 65%

-  Kvadraturen sørøst
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	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 2025



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Verven 8
4608 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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