

PROAKTIV

Nyere
selveier i
ByHaven

TORDENSKJOLDS GATE 36



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

LILLESTRØM

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



KVADRATUREN

Nyere og lekker selveierleilighet sentralt i Kvadraturen | Innglasset balkong | 3.etg | Soverom og medierom | Heis

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tordenskjolds gate 36, 4612 KRISTIANSAND S

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 150, bnr. 657, snr. 120 i Sameiet Byhaven Kristiansand

Prisantydning: 4.290.000,-

Omkostninger: 121.240,-

Totalpris: 4.411.240,-

Kommunale avgifter: 9.388,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2021

Rom/soverom: 2/1

BRA: 67 m²

BRA-i: 57 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Tomt: 5085 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.520,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnadene inkluderer:
-Vaktmester, -Felles forsikring
-Strøm fellesareal, -Renhold fellesarealer
-Drift og vedlikehold av fellesarealer
-Tv/Internett, -Regnskapsfører

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

INNHold

2	4	6	9
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
11	22	24	31
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
192			
Budskjema			

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: **Asbjørn Svaland**



Asbjørn Svaland
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 459 09 100
E-post: asbjorn@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Kristiansand
Telefon: 45 90 91 00
Proffmegleren AS
Org. nummer: 933456056

BO SENTRALT!

Det er en glede for Proaktiv Kristiansand v/ eiendomsmegler Asbjørn Svaland å kunne presentere denne lekre selveierleiligheten i ByHaven sentralt i Kvadraturen for salg. Leiligheten ligger flott til i 3.etg og har innglasset balkong der man kan nyte tilværelsen skjermet for vær og vind!

Leiligheten holder en gjennomgående god standard og har lekre detaljer. På gulvene er det flott parkett og vegger er malt i moderne og fine farger. Vannbåren gulvvarme gir økonomisk og behagelig oppvarming. Inneholder; Entre/gang, soverom, tv-stue/medierom, flislagt bad/vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning. I tillegg medfølger det bod i underetasjen.

Her bor man særdeles sentralt og praktisk, med gangavstand til treningssenter, butikker, restauranter, buss og ellers alt sentrum har å by på.

Velkommen til visning!

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



BYHAVEN

Kommune: KRISTIANSAND S / **Område:** Kvadraturen/ByHaven

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten har en helt suveren beliggenhet i ByHaven som ligger sentralt plassert i Kvadraturen. Her ligger man svært sentralt til i sentrum av Kristiansand, med et bredt utvalg av butikker, kafeer, handlesenter og restauranter innen kort avstand. Bor man i ByHaven kan man spasere til alt man trenger av tilbud og fasiliteter i sentrum.

For de som liker å gå turer i naturen er det ideelt å bo i denne leiligheten ettersom den har svært kort avstand til populære Baneheia, et område med et rikt utvalg av turstier, flotte badevann og områder for rekreasjon.

Videre er det kort vei å gå gjennom Kvadraturen til den velkjente Bystranda med nydelig sandstrand og badebrygge, her yrer det av liv sommerstid. Man kan også ta en fin gåtur langs Strandpromenaden, med Bystranda i den ene enden og Fiskebrygga i den andre. På Fiskebrygga yrer det av liv sommerstid med båter, konserter og flere restauranter der du kan



OFFENTLIG TRANSPORT

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

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

🏠	Slotts Quartalet	3 min
📺	Vitusapotek Markens	2 min

SPORT

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



nyte god mat og drikke både ute og inne. Ellers fine rekreasjonsområder i parker i Kvadraturen, der området i Tresse og Nupenparken er de mest kjente. Nærmeste dagligvarebutikk ligger på gateplan like ved hovedinngangen til leilighetsbygget.

Bebyggelse

Blokkbebyggelse.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



VELKOMMEN TIL TORDENSKJOLDS GATE 36

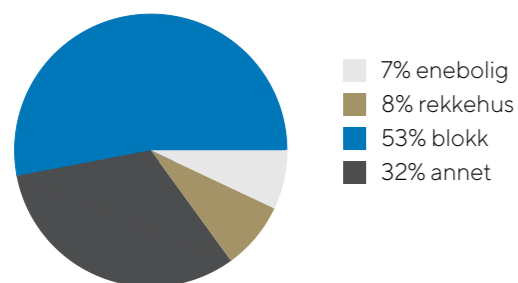
Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Offentlig Kommunikasjon

Gode bussforbindelser i sentrum, fra leiligheten er det noen minutters gange til holdeplass i Henrik Wergelandsgate (Metro) for forbindelser mot øst (Sørlandsparken m.v), og til holdeplass i Vestre Strandgate (Metro) vestover til Vågsbygd m.v

BOLIGMASSE



Parkering

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Tomtestørrelse

5 085 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet

Utvendig

Andre utvendige forhold, TG2

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

Tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Våtrom

3 etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Nedsenket dusj med lokalt fall. Utenfor dusj er det lite fall mot sluk og ingen tett oppkant dørsvill på 15mm slik preakseptert løsning tilsier.

Tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Leilighet

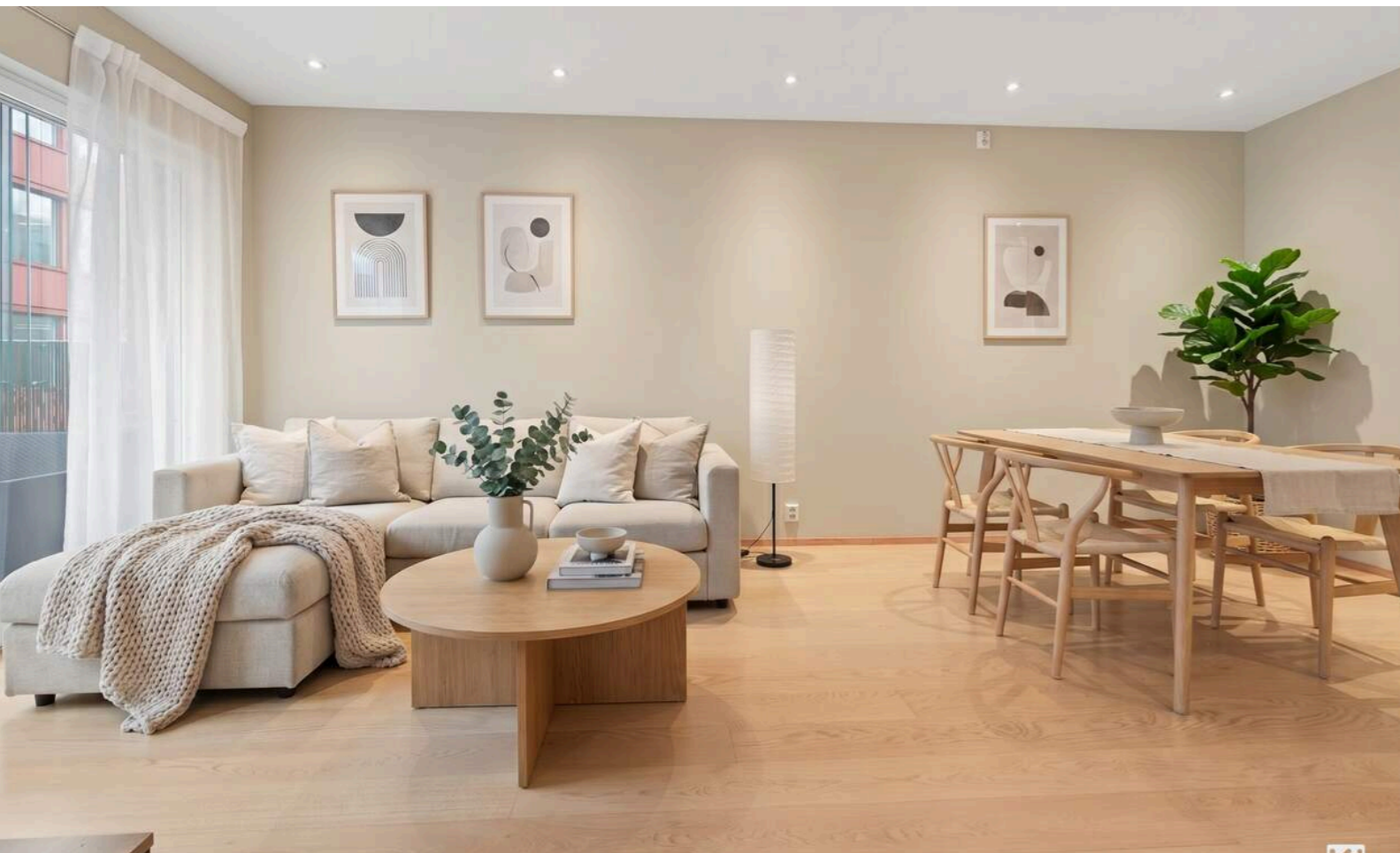
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei

Bygningssakskyndig

M2 Takst AS (befaringsdato: Tirsdag, 24. februar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven og bør gjennomgås nøye før budgivning.



EN LYS OG TRIVELIG LEILIGHET MED GOD STANDARD

Innhold

3.etg. Entre/gang, soverom, tv-stue/medierom, bad/vaskerom og stue/kjøkken. Bod i kjelleretasjen.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

3. etasje
BRA-i: 57 kvm
BRA-b: 5 kvm
Total BRA: 62 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er et flott atrium i 2.etg som er felles uteareal for sameiet.

Standard

Velkommen inn i en lekker leilighet i ByHaven. Man ankommer via felles inngangsparti nede i Tordenskjolds gate som fremstår innbydende. Opp heisen eller via trapp til 3.etg der inngangsdøren til leiligheten ligger i kort avstand fra trapp/heis.

Inne i leiligheten kommer man til en innbydende entre/gang, der man har badet på den ene siden og en tv-stue/medierom

på den andre siden (et rom med mange bruksmuligheter). Badet er flislagt på både gulv og vegger med moderne og tidløse fliser. Praktisk dusjhjørne med dører som kan slås inn mot hjørnet, og egen del for vaskemaskin og tørketrommel. På andre siden av gangen ligger et romslig medierom/tv-stue med mange bruksmuligheter. Videre kommer man inn i stue/kjøkken, der kjøkkeninnredningen er i slett utførelse og med flotte detaljer. Stuen har bra med plass for møblering, og man har utgang fra stuen til innglasset balkong på 5 kvm der man sitter skjermet for vær og vind. Romslig soverom med plass for dobbelseng. En lekker leilighet man kan flytte rett inn i!

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, gang og bad. Forbruk på varmtvann, kaldtvann og fjernvarme faktureres separat etter faktisk forbruk

Energimerke

Grønn C

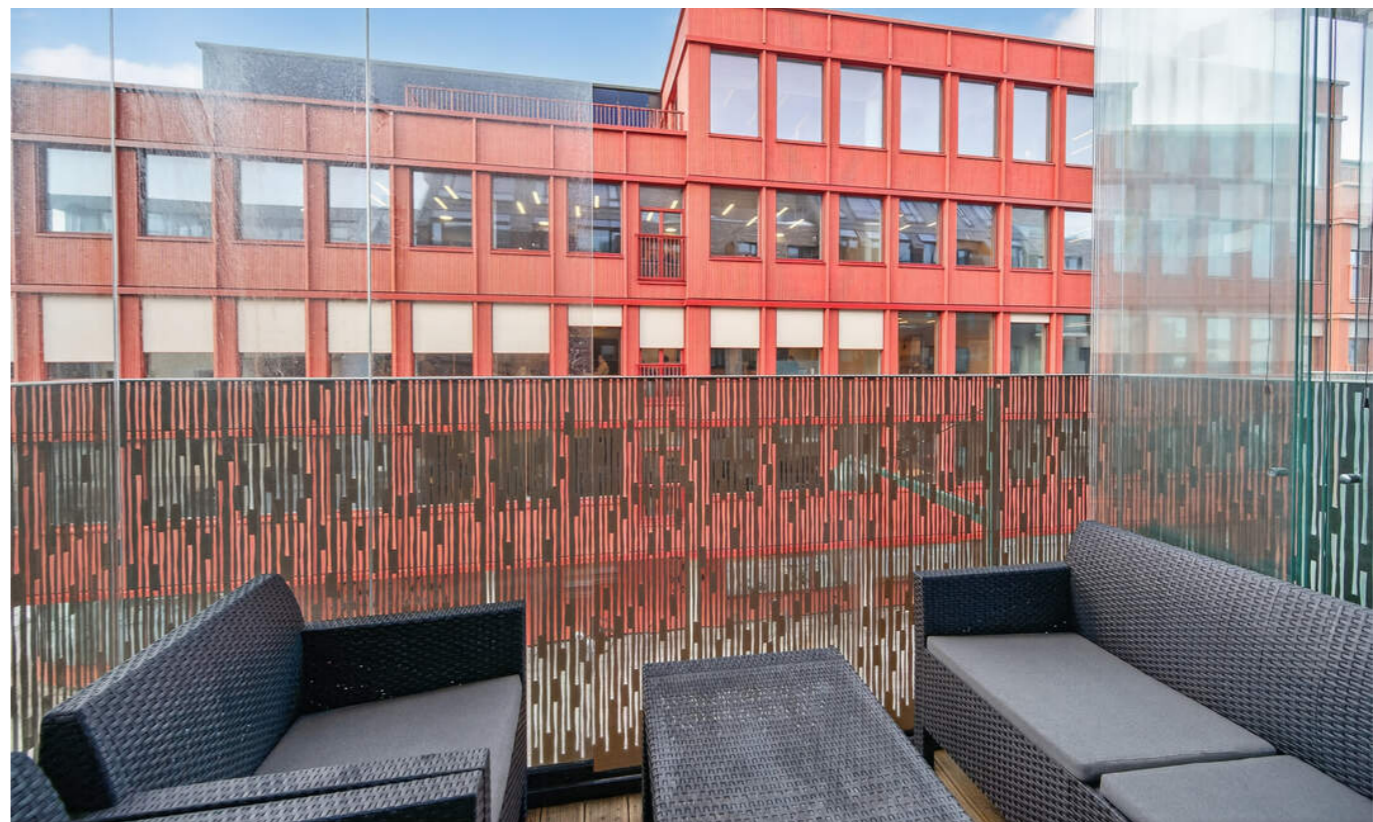
Info energiklasse

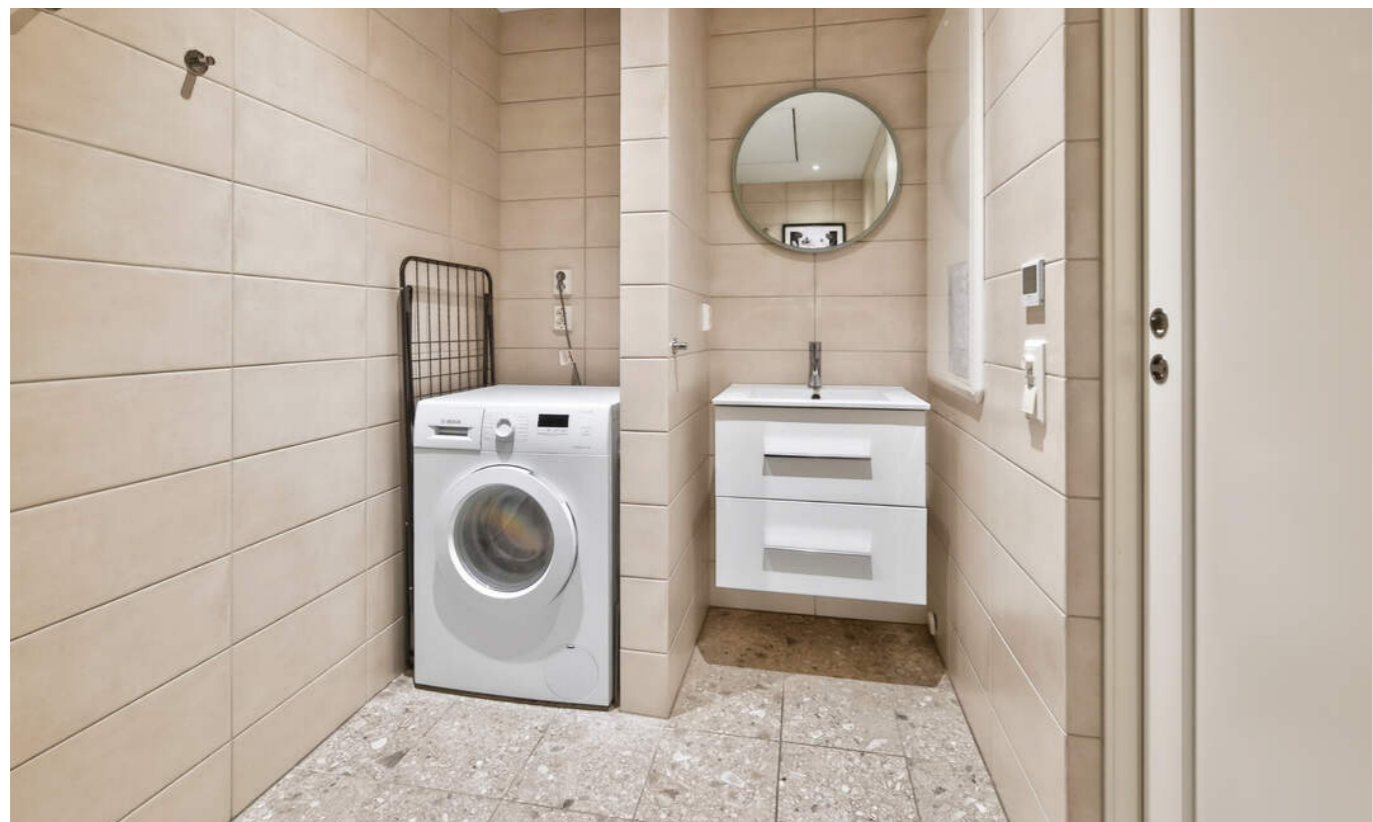
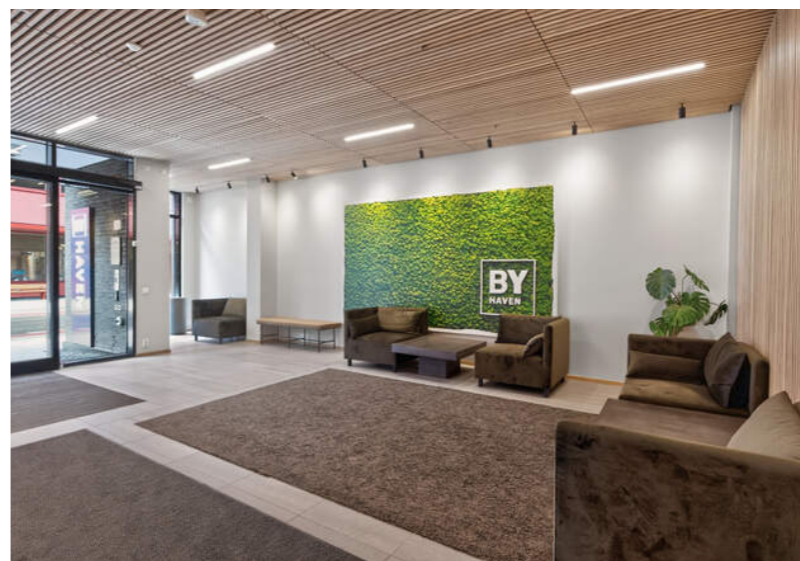
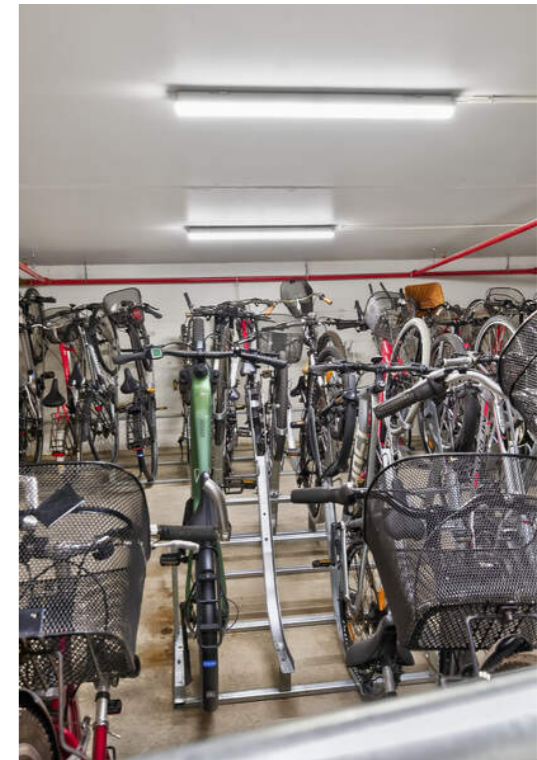
Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.



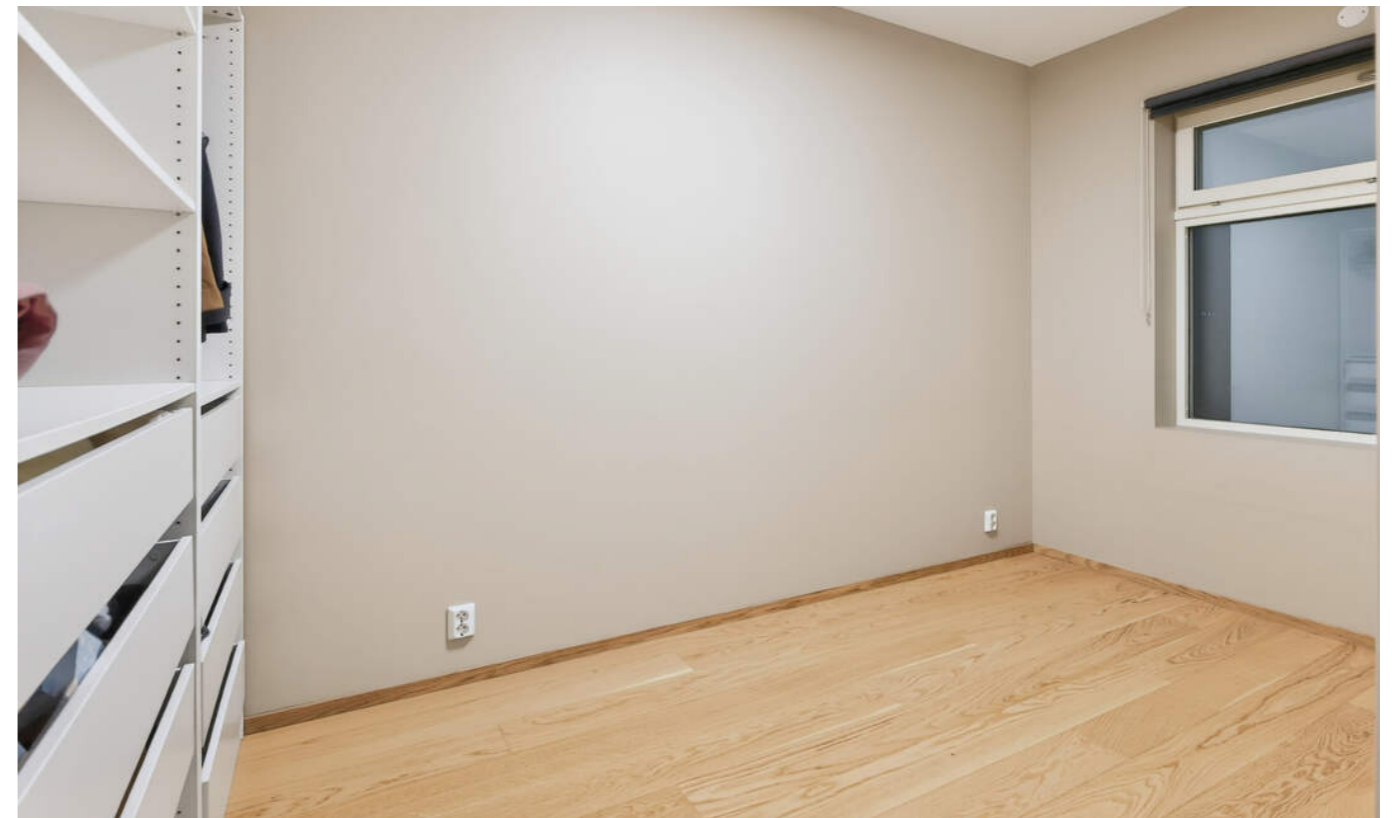




FELLESOMRÅDER



┌
- TV-STUE/MEDIEROM -
ET ALLSIDIG ROM MED
MANGE
BRUKSMULIGHETER
(3D VISUALISERT/KI)
└



FASADEN MOT
TORDENSKJOLDSGT.

Bildet er KI-generert





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Mobleringen på tegningen gjengir ikke faktisk møblering og er bare ment som illustrasjon



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Forvaltningspartner AS

Om sameiet

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

Felleskostnader pr. mnd

2.520,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer:

- Vaktmester
- Felles forsikring
- Strøm fellesareal
- Renhold fellesarealer
- Drift og vedlikehold av fellesarealer
- Tv/Internett
- Regnskapsfører

I tillegg til felleskostnadene kommer forbruk på fjernvarme, varmtvann og kaldtvann som avregnes og faktureres etterskuddsvis den 15. måneden etter.

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

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Sameiets årsregnskap 2024 og protokoll fra ordinært årsmøte 2025 ligger vedlagt salgsopgaven og bør gjennomgås nøye før budgivning.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet

Styregodkjennelse

Seksjonen kan fritt omsettes, men styret skal informeres om overdragelser.

Dyrehold

I henhold til sameiets husordensregler fremgår følgende:

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra svalganger, verandaer/balkonger eller i haven.

Det er ikke tillatt å luften kjæledyr i haven med den hensikt at

kjæledyret skal gå på do.

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

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring NUF
Polisenummer3801477

Formuesverdi primær

1.000.405,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.001.620,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene oppgitt som kr 9388 inkluderer eiendomsskatt og abonnementsgebyr vann og avløp og faktureres direkte til seksjonseier. Eiendomsskatt utgjør kr 4786 av beløpet. Forbruk av vann og avløp inngår i felleskostnadene for sameiet og avregnes etter måler. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Renovasjon kommer i tillegg. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Kommunale avgifter

9.388,- for 2025

Eiendomsskatt

4.786,- for 2025

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 24.10.2022 som omhandler hele tiltaket - forretninger, parkering og boligblokker med totalt 161 boenheter.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 24. oktober 2022

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/150/657/120:

06.12.1916 - Dokumentnr: 900338 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

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

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1920 - Dokumentnr: 905427 - Bestemmelse om kloakkledn

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1958 - Dokumentnr: 3415 - Erklæring/avtale vedr. vinduer.

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

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1958 - Dokumentnr: 3809 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerbygg

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

Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1959 - Dokumentnr: 325 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. halvtak

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

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1959 - Dokumentnr: 1167 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

Kjerneinformasjon

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

02.11.1979 - Dokumentnr: 12955 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1981 - Dokumentnr: 7869 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerbygg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1982 - Dokumentnr: 1096 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1984 - Dokumentnr: 7380 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1985 - Dokumentnr: 10537 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. påbygg over lagerbygg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2005 - Dokumentnr: 4582 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om garasje/parkering på gnr. 150 bnr. 1399
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2019 - Dokumentnr: 1480347 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:653 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:653 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:653 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:655
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982

Rett til å benytte uteoppholdsareal
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

12.10.2020 - Dokumentnr: 3160420 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 120
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 63/13970

01.12.2021 - Dokumentnr: 1514504 - Reseksjonering
Snr: 120
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 63/13999
Endring av tegninger
Endring av sameiebrøk

Deling av seksjon
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Seksjon opprettet fra fellesareal

25.01.2022 - Dokumentnr: 94364 - Reseksjonering
Snr: 120
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 63/14000
Seksjon opprettet fra fellesareal
Deling av seksjon
Endring av tilleggsdel
Endring av sameiebrøk
Endring av tegninger

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Kvartal 2, med reguleringsbestemmelser vedtatt 09.11.2015 og er godkjent utnyttet til sentrumsformål - nåværende.
Kommuneplanens arealdel 2024-2035, PlanID 1600, oppdatert under vedtak 28.02.2024.

Det foreligger en plan under arbeid i nærområdet: Kirkegata - vestre del. Informasjon kan fås ved henvendels etil Kristiansand kommune v/saksbehandler Elin Aabel Bergland

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt i henhold til sameiets vedtekter pkt 2.2. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved korttidsutleie kan styret nekte utleie dersom det foreligger saklig grunn. Det vil blant annet være saklig grunn

Kjerneinformasjon

dersom utleien har karakter av døgnutleie og hotellvirksomhet og/eller utleien er av kortere og hyppigere varighet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiertvesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 18. februar 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 290 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
107 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøtte)

108 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
121 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 398 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 411 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøtte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeuler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom

den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmeuler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefordre 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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Milli Marie Lunde

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til kr 45 000,00 inkl. mva. i provisjon. I tillegg er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 11.900,- og markedsføringspakke kr 15.900,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon og kr 3703 i utlegg for kommunale opplysninger.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av

Kjerneinformasjon

begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
6.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Tordenskjolds gate 36, 4612 KRISTIANSAND S

04 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tordenskjolds gate 36	Tordenskjolds gate 36	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2024

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

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

Siden oktober 2024

Informasjon om selger

Selger

Lunde, Milli Marie

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

**Rør**

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 4

Egenerklæringskjema

Name: **Milli Marie Lunde** Date: **2026-03-04**

Identification

 Milli Marie Lunde

Egenerklæringskjema

Signed by:

Milli Marie Lunde

04/03-2026
10:29:59

BankID OIDC
High

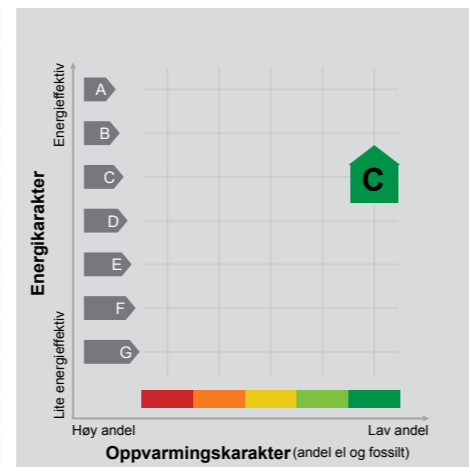


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Byhaven byggetrinn 2
Antall registrerte enheter	54
Postnummer	4612
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	657
Seksjonsnummer	149
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300692421
Merkenummer	Energiattest-2025-133124
Dato	10.06.2025
Innmeldt av	Sweco Norge AS



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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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



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: 2000
 Bygningsmateriale:
 BRA: 3938
 Ant. etg. med oppv. BRA:
 Detaljert vegger: Ja
 Detaljert vindu: Ja
 For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon
 Ventilasjon

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/>.



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/tilrettelagt-energiattest>)

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

Ellers er energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (54)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0201	107	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0202	108	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0203	109	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0204	110	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0205	111	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0206	112	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0207	113	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0208	118	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0209	117	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0210	116	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0211	115	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0212	114	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0213	104	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0214	105	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0215	106	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0301	122	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0302	123	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0303	124	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0304	125	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0305	126	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0306	131	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0307	130	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0308	129	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0309	128	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0310	127	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0311	119	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0312	120	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0313	121	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0401	134	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0402	135	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0403	136	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0404	137	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0405	138	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0406	143	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0407	142	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0408	141	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0409	140	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0410	139	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0411	132	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0412	133	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0501	146	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0502	147	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0503	148	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0504	152	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0505	151	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0506	150	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0507	149	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0508	144	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0509	145	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0601	154	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0602	155	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0603	157	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0604	156	0	
Tordenskjolds gate 36	300692421	H0605	153	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2000

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	2 444 m ²
Areal tak	1 008 m ²
Areal gulv	117 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	1 331 m ²
Oppvarmet BRA	3 938 m ²
Totalt BRA	3 938 m ²
Oppvarmet luftvolum	10 238 m ³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,14 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	33,8 %

Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	18,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,62 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	88 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	88 %
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,44 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	130 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,85
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,06
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,94
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Kristiansand (Kjevik) (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.6.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	Sweco Norge AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjet	
Romoppvarming	26,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	1,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,2 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	92,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	388 558 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	98,68 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	250 418 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	89,98 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	354 312 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	145 550 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	243 008 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år

Totalt	388 558 kWh/år
--------	----------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,4 %
--------------------------------------	--------

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

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



Sameiet og eiendommen

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

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

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

Aktiviteter og støynivå

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

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

Dugnad

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

Renovasjon og søppel

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

Merknad:

- a Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Avfallsstasjonen er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.
- b Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom, dersom de vil være til sjenanse for andre.

Parkering

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

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

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

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

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

Bruk av veranda/balkong

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

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

Navneskilt/postkasseskilt

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

Postkasserom

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

Fellesareal ved heis, korridorer og svalganger

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

Synlige gjenstander

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

Bruksoverlating/utleie

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

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

Røyking

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

Adgang og låsing

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

Overholdelse av fastsatte husordensregler

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

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

Vedtekter For Sameiet Byhaven Kristiansand**1 INNLEDENDE BESTEMMELSER****1.1 Overordnet om sameiet**

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

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

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

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

Til sammen er det 169 seksjoner i sameiet.

1.2 Sameiebrøk

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

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

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

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

side 2

Side 31 av 48

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

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

side 3

Side 32 av 48

110	G0204	2.etg	62,7	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0204	63
111	G0205	2.etg	55,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0205	55
112	G0206	2.etg	39,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0206	39
113	G0207	2.etg	105,2	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0207	105
114	I0212	2.etg	66,1	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0212	66
115	I0211	2.etg	69,9	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0211	70
116	H0210	2.etg	61,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0210	62
117	H0209	2.etg	58,2	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0209	58
118	G0208	2.etg	106,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0208	107
119	G0311	3.etg	85,8	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0311	86
120	G0312	3.etg	63,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0312	63
121	G0313	3.etg	52,2	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0313	52
122	G0301	3.etg	35,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0301	36
123	G0302	3.etg	63,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0302	64
124	G0303	3.etg	64,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0303	65
125	G0304	3.etg	62,7	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0304	63
126	G0305	3.etg	118,7	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0305	119
127	I0310	3.etg	65,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0310	66
128	I0309	3.etg	64,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0309	64
129	H0308	3.etg	57,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0308	57
130	H0307	3.etg	51,8	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0307	52
131	G0306	3.etg	96,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0306	97
132	G0410	4.etg	72,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0410	73
133	G0411	4.etg	55,1	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0411	55
134	G0412	4.etg	71,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0412	72
135	G0401	4.etg	67,2	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0401	67
136	G0402	4.etg	63,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0402	64
137	G0403	4.etg	55,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0403	56
138	G0404	4.etg	65,2	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0404	65
139	I0409	4.etg	65,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0409	66
140	I0408	4.etg	64,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0408	64
141	H0407	4.etg	57,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0407	57
142	H0406	4.etg	51,9	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0406	52
143	G0405	4.etg	59,1	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0405	59
144	G0508	5.etg	93,9	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0508	94
145	G0509	5.etg	67,7	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0509	68
146	G0501	5.etg	83,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0501	84
147	G0502	5.etg	55,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0502	56
148	G0503	5.etg	83,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0503	83
149	I0507	5.etg	65,8	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0507	66
150	I0506	5.etg	64,4	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0506	64
151	H0505	5.etg	57,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0505	57
152	H0504	5.etg	51,8	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0504	52
153	G0605	6.etg	98,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0605	114
		7.etg	16,0				
154	G0601	6.etg	72,9	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0601	84
		7.etg	11,0				
155	G0602	6.etg	77,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0602	85
		7.etg					
156		7.410604 6.etg	105,4	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0604	122
		7.etg	16,4				

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

side 4

Side 33 av 48

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

1.3 Endringer i sameiebrøk mv.

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

Vedtektenes punkt 1.2 vil bli oppdatert ved reseksjonering.

1.4 Diskriminering

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

1.5 Overordnet om systematikken i vedtektene

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

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

DEL A SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR BOLIGSEKSJONER**1 GRENSESNITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONER**

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

Grensesnittet mellom nærings- og boligseksjonene er næringsseksjonene som ligger i 1. etasje – seksjon 1 til 5 og de øvrige boligseksjonene fra seksjon 6 til 157.

Alle næringsseksjoner har eget adkomstareal fra gateplan i 1. etasje til egen seksjon, samt at noen har i tillegg

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

side 5

Side 34 av 48

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

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

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

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

2 DISPOSISJONSRETT

2.1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.2 Seksjonseierens rettslige råderett

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

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

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

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

2.3 Seksjonseierens bruksrett til bruksenhet

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

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

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

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

som andel av en seksjon.

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

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

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke fellesareal

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

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

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

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

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

2.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

2.6 Dyrehold

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

3 VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

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

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

side 8

Side 37 av 48

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

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

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

3.3 Bygningmessige arbeider

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

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

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

3.4 Mislighold mv.

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

4 FELLEKOSTNADER OG - INNTEKTER

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

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

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

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

side 9

Side 38 av 48

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

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

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

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

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

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

Drift, vedlikehold og eventuell utskiftning av heiser i sameiet, er uvedkommende for næringsseksjonene og skal bekostes og utføres av boligseksjonene og rettighets havere til parkeringsseksjonene.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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

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

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

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

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

5 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSER

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

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

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

side 10

Side 39 av 48

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

DEL B SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR NÆRINGSSEKSJONER

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

side 11

Side 40 av 48

1 INNLEDNING

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

2 GRENSESNIITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONEN

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

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

3 RETTLIG RÅDERETT

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

4 FAKTISK RÅDERETT

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

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

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

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

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

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

side 12

Side 41 av 48

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

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

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

7 FELLESKOSTNADER OG -INNTEKTER

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

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

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

Næringsseksjonene må kun driftes iht. formålet samt offentlige godkjenninger.

8 ÅPNINGSTIDER

Næringsseksjonen skal selv kunne bestemme åpningstidene.

DEL C FELLESBESTEMMELSER**1 ÅRSMØTE****1.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

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

1.2 Ordinært årsmøte

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

1.3 Ekstraordinært årsmøte

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

1.4 Innkalling til årsmøte

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

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

side 13

Side 42 av 48

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

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

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

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

1.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle styrets årsberetning, hvis det er utarbeidet.
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer.

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

1.6 Saker årsmøtet kan behandle

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

1.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

1.8 Ledelse av årsmøtet

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

1.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

side 14

Side 43 av 48

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

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

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet. Det presiseres at dette gjelder ikke næringsseksjonenes faktiske råderett som nedfelt i punkt B 4 ovenfor.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum. Det presiseres at dette gjelder ikke næringsseksjonenes faktiske råderett som nedfelt i punkt B 4 ovenfor.

1.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

1.12 Særskilte stemmerettsregler

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

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

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

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

1.13 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

side 15

Side 44 av 48

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

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

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

1.14 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

1.15 Protokoll fra årsmøtet

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

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

2 STYRET

2.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

2.2 Valg av styre, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

2.3 Styremøter

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

side 16

Side 45 av 48

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

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

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

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

2.4 Styrets oppgaver

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

2.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

2.6 Inhabilitet

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

2.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

3 FORETNINGSFØRER

3.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

3.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

side 17

Side 46 av 48

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

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

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

3.3 Inhabilitet

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

4 REGNSKAP OG REVISJON

4.1 Plikt til å føre regnskap

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

4.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

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

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

5 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR NÆRINGSSEKSJONEN

5.1 Endring av ordensregler

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

5.2 Adkomstrett over boligseksjonenes fellesarealer

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

6 SÆRSKILTE RETTIGHETER FOR NABOEIENDOMMERE

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

7 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

DEL D AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

1 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Sist endret på ordinært årsmøte 12.06.2023.



Attestert kopi av dok.nr. 2019/1480347/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 15:18

Side 1 av 1

Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten

Målesaksnummer: 201915328

ERKLÆRING OM RETT TIL Å BENYTTE UTEOPPHOLDSAREAL

Undertegnede eiere av gnr.150 bnr.657 erklærer for seg og etterfølgende eiere at gnr.150 bnr.653 og gnr.150 bnr.655 har rett til å benytte uteoppholdsarealet som vist på kartet nedenfor. *snr. 1, snr. 2 og snr. 3*

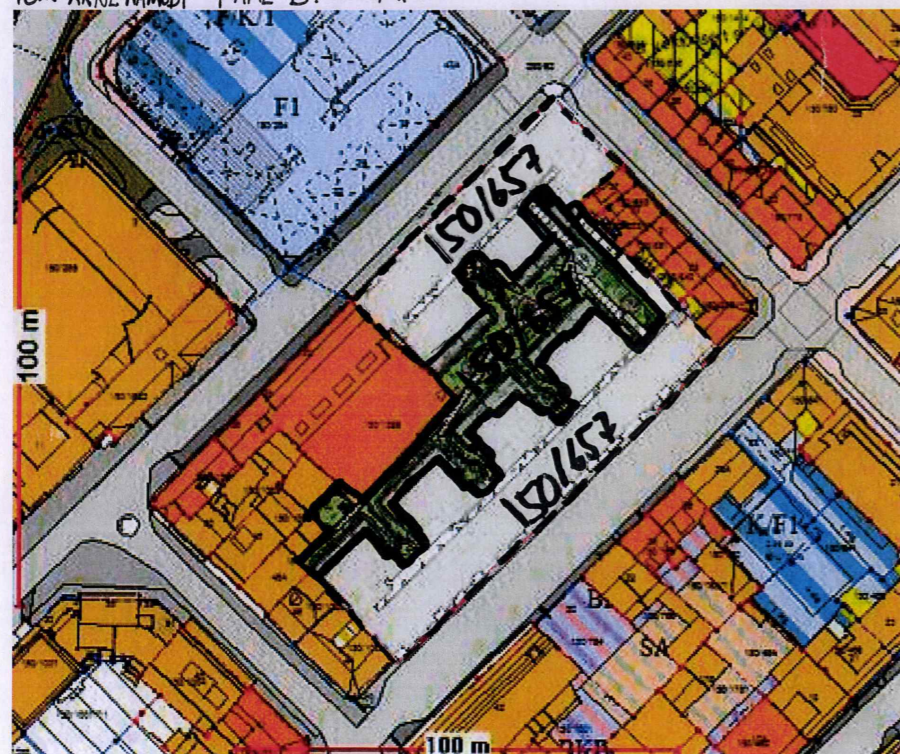
Erklæringen skal tinglyses på eiendommen gnr.150 bnr.657 og kan ikke slettes uten samtykke fra Kristiansand kommune, org. nr. 963 296 746.

Sted / dato *Kr. Sand 18/11-2019*

Paal B. Asbjørnsen
Byhaven Holding AS
Eier av gnr.150, bnr.657

999 559 549
Org.nr./Fødselsnummer(11-siffer)

TOM ARNE AAMODT PAAL B. ASBJØRNSEN



Rett kopi bekreftes
86



Doknr.: 1480347 Tinglyst: 10.12.2019
STATENS KARTVERK



Attestert kopi av dok.nr. 2023/831143/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 15:17

Side 1 av 2



Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. 4204 Gnr. 150 Bnr. 657 Fnr. Snr. 1-775

Strekkode:



Doknr.: 831143 Tinglyst: 04.08.2023
STATENS KARTVERK



Kr-sand, den 21.6.2023
Bekrefter rett kopi / Bekrefter
Eiendomsforvaltning Sar AS
Org.nr. 980 225 218
Eivind Skajaa
Eivind Hübort Skajaa
Eiendomsmedler MNEF
Mob. 91324677, e-post: eivind@skajaa.no

Erklæring

Undertegnede gårdeier av gnr. 150 bnr. 657 aksepterer herved følgende betingelser for anleggelse og drift av varmekabler i fortau: TILHØRANDE KRISTIANSTAD KOMMUNE.

- Tillatelsen til å ha varmekabler i fortauet er midlertidig og kommunen kan om nødvendig fjerne varmekablene.
- Ansvar for skader som måtte oppstå på varmekabler i fortau utenfor denne eiendom i forbindelse med kommunens arbeider i gate eller på fortau påhviler gårdeier og er kommunen uvedkommende.
- Varmekablene skal legges, meldes og merkes av autorisert installatør. Det skal settes merke på vegg ved start og slutt av anlegget. Oppbygging av fortau skal skje i samsvar med kommunens veinormaler og krav.
- Før arbeidene skal igangsettes må det sendes inn gravemelding og arbeidsvarslingsplan i henhold til gjeldene gravreglement.
- Innmåling av kabler skal sendes ingeniørvesenet etter ferdigstillelse og utført arbeid skal meldes til ingeniørvesenet som skal godkjenne disse.
- Varmekablene skal driftes og vedlikeholdes på forskriftsmessig måte av gårdeier.
- Gårdeier er ansvarlig for eventuelle skader på 3. person som følge av mangelfullt vedlikehold.

Denne erklæring skal tinglyses på eiendommen og kan ikke slettes uten Kristiansand kommunes samtykke. Omkostningen ved tinglysningen bæres av gårdeier.

Kopi av erklæringen skal oppbevares av Kristiansand ingeniørvesen.

Kristiansand den 30.5.2023 FOR SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSTAD
ORG.NR. 925 944 580 IHT FIRMAATTEST.

Navn med Blokkbokstaver: BERIT M. TH. AHLBÄCK, MAREN ASBJØRNSEN, STEIN SKARR
eier av gnr. 150 bnr. 657
4204 KRISTIANSTAD

Navn med Personnummer: Mads Jørgensen
MADS JØRGENSEN
STYREMEDELEMMER.

INNSØNDER:
SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSTAD
ORG.NR. 925 944 580
Kr. IVs GATE 21, 4612 Kr. SANDS.



Løpenummer for forretning: 613310033
Vedlegg: ja

Doknr: 1514504 Tinglyst: 01.12.2021
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysning

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

Rekvirent av tinglysning	Navn	Adresse	Bruksenhe
Organisasjonsnr	KRISTIANSTAD KOMMUNE	Postboks 4, 4685 NODELAND	
Rekvirent(er) av forretning	Navn	Adresse	Bruksenhe
Fødselsdato / Orgnr	BYHAVEN NÆRING 4 AS	c/o Forvaltningspartner AS, Postboks 209, 4662 KRISTIANSTAD S	
170665	TRAM NAM MANH	ODDERHEISLØYFEN 1, 4639 KRISTIANSTAD S	H0101
160551	TOMBS ANNE LISE LYGHEIM	Kristian IVs gate 21, 4612 KRISTIANSTAD S	H0217
921115814	BYHAVEN NÆRING 1 AS	c/o Vung Tau AS, Kristian IVs gate 19, 4612 KRISTIANSTAD S	
270363	ESPELAND ÅSHILD	SOMMERGATA 7, 4630 KRISTIANSTAD S	H0217
130840	TOMBS MICHAEL FREDERICK	Kristian IVs gate 21, 4612 KRISTIANSTAD S	H0214
260539	JENSEN RAGNHILD MARGRETHE	Kristian IVs gate 21, 4612 KRISTIANSTAD S	H0214
925944580	SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSTAD	v/Sørlandet Boligbyggelag, Rådhusgata 14B, 4611 KRISTIANSTAD S	
99959549	BYHAVEN HOLDING AS	c/o Forvaltningspartner AS, Postboks 209, 4662 KRISTIANSTAD S	
090545	SEBERG HILDE BRIT	Kristian IVs gate 21, 4612 KRISTIANSTAD S	H0509
231238	JENSEN EINAR KRISTIAN	Kristian IVs gate 21, 4612 KRISTIANSTAD S	H0214
180952	BYHAVEN NÆRING 3 AS	c/o Forvaltningspartner AS, Postboks 209, 4662 KRISTIANSTAD S	
020546	ØGAARD ELLEN DYBVIK	Kristian IVs gate 21, 4612 KRISTIANSTAD S	H0212
921115989	TØNNESSEN NILS TØNNES	Kristian IVs gate 21, 4612 KRISTIANSTAD S	H0609
300963	HOLTSKOG TRYGVE	c/o Forvaltningspartner AS, Postboks 209, 4662 KRISTIANSTAD S	
140754	TØNNESSEN ANNE LOUISE	PRESTEHEIA 91, 4633 KRISTIANSTAD S	H0501
200542	SEBERG ASBJØRN OLAV	Kristian IVs gate 21, 4612 KRISTIANSTAD S	H0609
821116112	BYHAVEN NÆRING 5 AS	Kristian IVs gate 27, 4612 KRISTIANSTAD S	H0509
151065	HOANG HANH THI	ODDERHEISLØYFEN 1, 4639 KRISTIANSTAD S	H0101

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
4204	150	657

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24

21.09.2021 08:39

Side 1 av 1



Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
4204 Kristiansand kommune	Postboks 4, 4685 Nodeland	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
BYHAVEN HOLDING AS, V/Paal Bernhard Asbjørnsen	999 559 549	925 944 580	+47 901 54 445
Adresse	Postnummer	Poststed	E-postadresse
c/o Forvaltningpartner AS, Postboks 209	4662	Kristiansand	pba@a-asbjornsen.no

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4204	Kristiansand kommune	150	657	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	921 115 814	Byhaven Næring 1 AS	1/1
3	921 115 989	Byhaven Næring 2 AS	1/1
4	921 115 962	Byhaven Næring 3 AS	1/1
5	821 116 112	Byhaven Næring 5 AS	1/1
6	221148-	Sigbjørn Nedland	1/1
136, 156, 158, 159	999 559 549	Byhaven Holding AS	1/1
158	921 116 233	Byhaven Næring 4 AS	2/9
8	180952-	Ellen Dybvig Øgaard	1/1
10	231238-	Einar Kristian Jensen - Fullmektig for Margrethe Ragnhild Jensen	1/2
	260539-	Margrethe Ragnhild Jensen	1/2
13	160551-	Anne Lise Lyngheim Tombs	1/2
	130840-	Michael Fredrick Tombs	1/2
32	300963-	Trygve Holtskog	1/1
76	151065-	Hanh Thi Hoang	1/2
	170665-	Nam Manh Tran	1/2
82	200542-	Asbjørn Olav Seberg	1/2
	090545-	Hilde Brit Seberg	1/2
83	270363-	Åshild Espeland	1/1
98	020546-	Nils Tønnessen	1/2
	140754-	Ane Louise Tønnessen	1/2
146	270152-	Karin Louise Karlsen	1/2
	231249-	Per Scott Karlsen	1/2

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand den 11/10 - 2021	for BYHAVEN HOLDING AS V/Paal Bernhard Asbjørnsen

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

RETT KOPPI
8/11-2021
Kristiansand kommune
Plan og bygg

Side 1 av 6



Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
4204 Kristiansand kommune	Postboks 4, 4685 Nodeland	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
BYHAVEN HOLDING AS, V/Paal Bernhard Asbjørnsen	999 559 549	925 944 580	+47 901 54 445
Adresse	Postnummer	Poststed	E-postadresse
c/o Forvaltningpartner AS, Postboks 209	4662	Kristiansand	pba@a-asbjornsen.no

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4204	Kristiansand kommune	150	657	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	921 115 814	Byhaven Næring 1 AS	1/1
3	921 115 989	Byhaven Næring 2 AS	1/1
4	921 115 962	Byhaven Næring 3 AS	1/1
5	821 116 112	Byhaven Næring 5 AS	1/1
6	221148-	Sigbjørn Nedland	1/1
156, 158, 159	999 559 549	Byhaven Holding AS	1/1
158	921 116 233	Byhaven Næring 4 AS	2/9
8	180952-	Ellen Dybvig Øgaard	1/1
	231238-	Einar Kristian Jensen - Fullmektig for Margrethe Ragnhild Jensen	1/2
10	260539-	Margrethe Ragnhild Jensen	1/2
	160551-	Anne Lise Lyngheim Tombs	1/2
13	130840-	Michael Fredrick Tombs	1/2
	300963-	Trygve Holtskog	1/1
76	151065-	Hanh Thi Hoang	1/2
	170665-	Nam Manh Tran	1/2
82	200542-	Asbjørn Olav Seberg	1/2
	090545-	Hilde Brit Seberg	1/2
83	270363-	Åshild Espeland	1/1
98	020546-	Nils Tønnessen	1/2
	140754-	Ane Louise Tønnessen	1/2
146	270152-	Karin Louise Karlsen	1/2
	231249-	Per Scott Karlsen	1/2
136	080465-	Ole-Gunnar Woldbæk	1/2
	010564-	Wenche Ås	1/2

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand den 4/11 - 2021	for BYHAVEN HOLDING AS V/Paal Bernhard Asbjørnsen

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

Side 1 av 6



7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenhetsen og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetsene og bruken av de enkelte rommene.
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenhetsen(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Samtykke fra bank/panthaver
- h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

Dato: Kristiansand den 11/10 - 2021
Innsenderens underskrift: *Paal B. Asbjørnsen*
for BYHAVEN HOLDING AS V/Paal Bernhard Asbjørnsen

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



10. Innsendte plantegninger			
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen			
11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver
1, 3, 4, 6, 136, 146, 158 og 159	Kr-sand 9/16 - 2021	for BYHAVEN HOLDING AS, org nr 999 559 549, iht firmaattst for Byhaven Næring 3 AS, org nr 921 115 962, iht firmaattst for Byhaven Næring 2 AS, org nr 921 115 989, iht firmaattst for Byhaven Næring 1 AS, org nr 921 115 814, iht firmaattst for Sameiet Byhaven Kristiansand, org nr 925 944 580, iht firmaattst <i>Paal B. Asbjørnsen</i> Paal Bernhard Asbjørnsen	Jarl Sindland Torcel Tjelland
5	Kr-sand 05/105 - 2021	Byhaven Næring 5 AS, org nr 821 116 112, iht firmaattst <i>Naser Rama</i> Naser Rama	Naser Rama
158	Kr-sand 19/105 - 2021	for Byhaven Næring 4 AS, org nr 921 116 233, iht firmaattst <i>Torfinn Eddy Hansen</i> Torfinn Eddy Hansen	Torfinn Eddy Hansen
8	Kr-sand 1 - 2021	<i>Ellen Dybvig Øgaard</i> Ellen Dybvig Øgaard	Ellen Dybvig Øgaard
10	Kr-sand 05/105 - 2021	<i>Einar Kristian Jensen</i> Einar Kristian Jensen og iht Fullmektig for Margrethe Ragnhild Jensen	Einar Kristian Jensen Margrethe Ragnhild Jensen
13	Kr-sand 05/105 - 2021	<i>Anne Lise Lyngheim Tombs</i> Anne Lise Lyngheim Tombs	Anne Lise Lyngheim Tombs Michael Fredrick Tombs
32	Kr-sand 5/15 - 2021	<i>Trygve Holtskog</i> Trygve Holtskog	Trygve Holtskog
76	Kr-sand 05/105 - 2021	<i>Hanh Thi Hoang</i> Hanh Thi Hoang	Hanh Thi Hoang Nam Manh Tran
82	Kr-sand 5/15 - 2021	<i>Asbjørn Olav Seberg</i> Asbjørn Olav Seberg	Asbjørn Olav Seberg Hilde Brit Seberg
83	Kr-sand 14/105 - 2021	<i>Åshild Espeland</i> Åshild Espeland	Åshild Espeland

Dato: Kristiansand den 9/10 - 2021
Innsenderens underskrift: *Paal B. Asbjørnsen*
for BYHAVEN HOLDING AS V/Paal Bernhard Asbjørnsen

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

10. Innsendte plantegninger			
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen			
11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver Gjenta navn med blokkbokstaver	
1, 3, 4, 6, 122, 136, 146, 156, 158 og 159	Kr-sand 8/7 - 2021	for BYHAVEN HOLDING AS, org nr 999 559 549, iht firmaattst for Byhaven Næring 3 AS, org nr 921 115 962, iht firmaattst for Byhaven Næring 2 AS, org nr 921 115 989, iht firmaattst for Byhaven Næring 1 AS, org nr 921 115 814, iht firmaattst for Sameiet Byhaven Kristiansand, org nr 925 944 580, iht firmaattst	Paal Bernhard Asbjørnsen Jarl Sindland Torkel Tjelland
5	Kr-sand / - 2021	Byhaven Næring 5 AS, org nr 821 116 112, iht firmaattst	Naser Rama Naser Rama
158	Kr-sand / - 2021	for Byhaven Næring 4 AS, org nr 921 116 233, iht firmaattst	Torfinn Eddy Hansen Torfinn Eddy Hansen
8	Kr-sand / - 2021		Ellen Dybvig Øgaard
10	Kr-sand / - 2021	For seg selv Einar Kristian Jensen og iht Fullmektig for Margrethe Ragnhild Jensen	Einar Kristian Jensen Margrethe Ragnhild Jensen
13	Kr-sand / - 2021		Anne Lise Lyngheim Tombs Michael Fredrick Tombs
32	Kr-sand / - 2021		Trygve Holtskog
76	Kr-sand / - 2021		Hanh Thi Hoang Nam Manh Tran
82	Kr-sand / - 2021		Asbjørn Olav Seberg Hilde Brit Seberg
83	Kr-sand / - 2021		Åshild Espeland
98	Kr-sand 12/7 - 2021		Nils Tønnessen Ane Louise Tønnessen

Dato: Kristiansand den 8/7 - 2021
Innsenderens underskrift: Paal Bernhard Asbjørnsen
for BYHAVEN HOLDING AS V/Paal Bernhard Asbjørnsen

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

Side 5 av 6

5

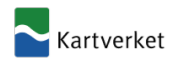
10. Innsendte plantegninger			
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen			
11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver Gjenta navn med blokkbokstaver	
1, 3, 4, 122, 136, 156, 158 og 159	Kr-sand / - 2021	for BYHAVEN HOLDING AS, org nr 999 559 549, iht firmaattst for Byhaven Næring 3 AS, org nr 921 115 962, iht firmaattst for Byhaven Næring 2 AS, org nr 921 115 989, iht firmaattst for Byhaven Næring 1 AS, org nr 921 115 814, iht firmaattst for Sameiet Byhaven Kristiansand, org nr 925 944 580, iht firmaattst	Paal Bernhard Asbjørnsen Jarl Sindland Torkel Tjelland
5	Kr-sand / - 2021	Byhaven Næring 5 AS, org nr 821 116 112, iht firmaattst	Naser Rama Naser Rama
158	Kr-sand / - 2021	for Byhaven Næring 4 AS, org nr 921 116 233, iht firmaattst	Torfinn Eddy Hansen Torfinn Eddy Hansen
8	Kr-sand / - 2021		Ellen Dybvig Øgaard
10	Kr-sand / - 2021	For seg selv Einar Kristian Jensen og iht Fullmektig for Margrethe Ragnhild Jensen	Einar Kristian Jensen Margrethe Ragnhild Jensen
13	Kr-sand / - 2021		Anne Lise Lyngheim Tombs Michael Fredrick Tombs
32	Kr-sand / - 2021		Trygve Holtskog
76	Kr-sand / - 2021		Hanh Thi Hoang Nam Manh Tran
82	Kr-sand / - 2021		Asbjørn Olav Seberg Hilde Brit Seberg
83	Kr-sand / - 2021		Åshild Espeland
98	Kr-sand / - 2021		Nils Tønnessen Ane Louise Tønnessen
6	Kr-sand 8/10 - 2021		Sigbjørn Nedland
146	Kr-sand 7/10 - 2021		Karin Louise Karlsen Per Scott Karlsen

Dato: Kristiansand den 11/10 - 2021
Innsenderens underskrift: Paal Bernhard Asbjørnsen
for BYHAVEN HOLDING AS V/Paal Bernhard Asbjørnsen

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

Side 5 av 6

5



10. Innsendte plantegninger			
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen			
11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver
1, 3, 4, 122, 136, 156, 158 og 159	Kr-sand / - 2021	for BYHAVEN HOLDING AS, org nr 999 559 549, iht firmaattst for Byhaven Næring 3 AS, org nr 921 115 962, iht firmaattst for Byhaven Næring 2 AS, org nr 921 115 989, iht firmaattst for Byhaven Næring 1 AS, org nr 921 115 814, iht firmaattst for Sameiet Byhaven Kristiansand, org nr 925 944 580, iht firmaattst	Paal Bernhard Asbjørnsen Jarl Sindland Torkel Tjelland
5	Kr-sand / - 2021	Hjemmelshaver Byhaven Næring 5 AS, org nr 821 116 112, iht firmaattst	Naser Rama
158	Kr-sand / - 2021	Hjemmelshaver for Byhaven Næring 4 AS, org nr 921 116 233, iht firmaattst	Torfinn Eddy Hansen
8	Kr-sand / - 2021	Hjemmelshaver	Ellen Dybvig Øgaard
10	Kr-sand / 14.10.2021	Hjemmelshaver Bjørn Einar Jensen, iht tingl. fullmakt - Margrethe Ragnhild Jensen	Ragnhild Mjensen
13	Kr-sand / - 2021	Hjemmelshaver	Anne Lise Lyngheim Tombs Michael Fredrick Tombs
32	Kr-sand / - 2021	Hjemmelshaver	Trygve Holtskog
76	Kr-sand / - 2021	Hjemmelshaver	Hanh Thi Hoang Nam Manh Tran
82	Kr-sand / - 2021	Hjemmelshaver	Asbjørn Olav Seberg Hilde Brit Seberg
83	Kr-sand / - 2021	Hjemmelshaver	Åshild Espeland
98	Kr-sand / - 2021	Hjemmelshaver	Nils Tønnessen Ane Louise Tønnessen
6	Kr-sand / - 2021	Hjemmelshaver	Sigbjørn Nedland
146	Kr-sand / - 2021	Hjemmelshaver	Karin Louise Karlsen Per Scott Karlsen
Dato	Innsenderens underskrift		
Kristiansand den 15/10 - 2021	<i>Paal B. Asbjørnsen</i>	for BYHAVEN HOLDING AS V/Paal Bernhard Asbjørnsen	

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

Side 5 av 6

50



10. Innsendte plantegninger			
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen			
11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver
1, 3, 4, 122, 156, 158 og 159	Kr-sand / - 2021	for BYHAVEN HOLDING AS, org nr 999 559 549, iht firmaattst for Byhaven Næring 3 AS, org nr 921 115 962, iht firmaattst for Byhaven Næring 2 AS, org nr 921 115 989, iht firmaattst for Byhaven Næring 1 AS, org nr 921 115 814, iht firmaattst for Sameiet Byhaven Kristiansand, org nr 925 944 580, iht firmaattst	Paal Bernhard Asbjørnsen Jarl Sindland Torkel Tjelland
5	Kr-sand / - 2021	Hjemmelshaver Byhaven Næring 5 AS, org nr 821 116 112, iht firmaattst	Naser Rama
158	Kr-sand / - 2021	Hjemmelshaver for Byhaven Næring 4 AS, org nr 921 116 233, iht firmaattst	Torfinn Eddy Hansen
8	Kr-sand / - 2021	Hjemmelshaver	Ellen Dybvig Øgaard
10	Kr-sand / - 2021	Hjemmelshaver Bjørn Einar Jensen, iht tingl. fullmakt - Margrethe Ragnhild Jensen	Margrethe Ragnhild Jensen
13	Kr-sand / - 2021	Hjemmelshaver	Anne Lise Lyngheim Tombs Michael Fredrick Tombs
32	Kr-sand / - 2021	Hjemmelshaver	Trygve Holtskog
76	Kr-sand / - 2021	Hjemmelshaver	Hanh Thi Hoang Nam Manh Tran
82	Kr-sand / - 2021	Hjemmelshaver	Asbjørn Olav Seberg Hilde Brit Seberg
83	Kr-sand / - 2021	Hjemmelshaver	Åshild Espeland
98	Kr-sand / - 2021	Hjemmelshaver	Nils Tønnessen Ane Louise Tønnessen
6	Kr-sand / - 2021	Hjemmelshaver	Sigbjørn Nedland
146	Kr-sand / - 2021	Hjemmelshaver	Karin Louise Karlsen Per Scott Karlsen
136	Kr-sand 4/11 - 2021	Hjemmelshaver Wenche Ås	Wenche Ås
Dato	Innsenderens underskrift		
Kristiansand den 4/11 - 2021	<i>Paal B. Asbjørnsen</i>	for BYHAVEN HOLDING AS V/Paal Bernhard Asbjørnsen	

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

Side 5 av 6

SE



Attestert kopi av dok.nr. 2021/1514504/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 15:17

Side 12 av 15

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

Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering for SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND, iht firmaattest og/eller
Signatur: Styrets leder og to styremedlemmer i fellesskap.

Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato Kr-sand 9/16 - 2021	Underskrift <i>Jarl Sindland</i> Jarl Sindland - styreleder	Gjenta navn med blokkbokstaver Jarl Sindland
Sted og dato Kr-sand 9/16 - 2021	Underskrift <i>Paal Bernhard Asbjørnsen</i> Paal Bernhard Asbjørnsen	Gjenta navn med blokkbokstaver Paal Bernhard Asbjørnsen
Sted og dato Kr-sand 9/16 - 2021	Underskrift <i>Torkel Tjelland</i> Torkel Tjelland	Gjenta navn med blokkbokstaver Torkel Tjelland

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefelle/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

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

Kommunenr. 4204	Kommunens navn Kristiansand	Gårdsnr. 150	Bruksnr. 657	Festnr.	Seksjonsnummer
Dato 17/8-2021	Underskrift <i>John S. Bjørnsdal</i>	Stempel Kristiansand kommune Plan og bygg			

Dato
Kristiansand den 9/16 - 2021

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

Spørsmål vedrørende utformingen av denne reseksjoneringen kan rettes til:

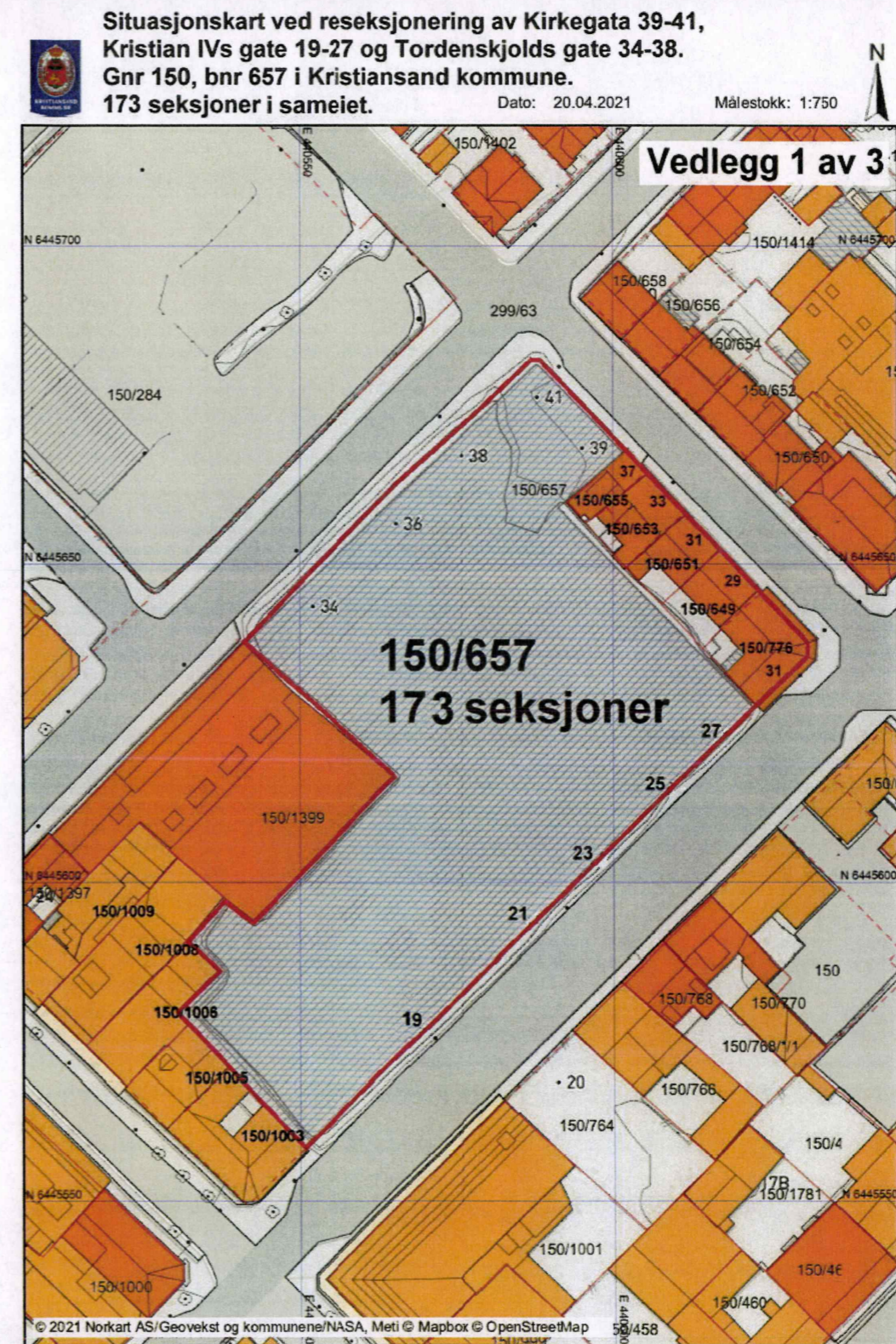
Eivind Hübort Skajaa | eiendomsmegler MNEF |
Eiendomsforvaltning Sør AS | Org nr. 980 225 216
Østerveien 22, 4631 Kristiansand
mob. +47 91 32 46 77 | Mail: eivind@skajaa.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 2021/1514504/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 15:17

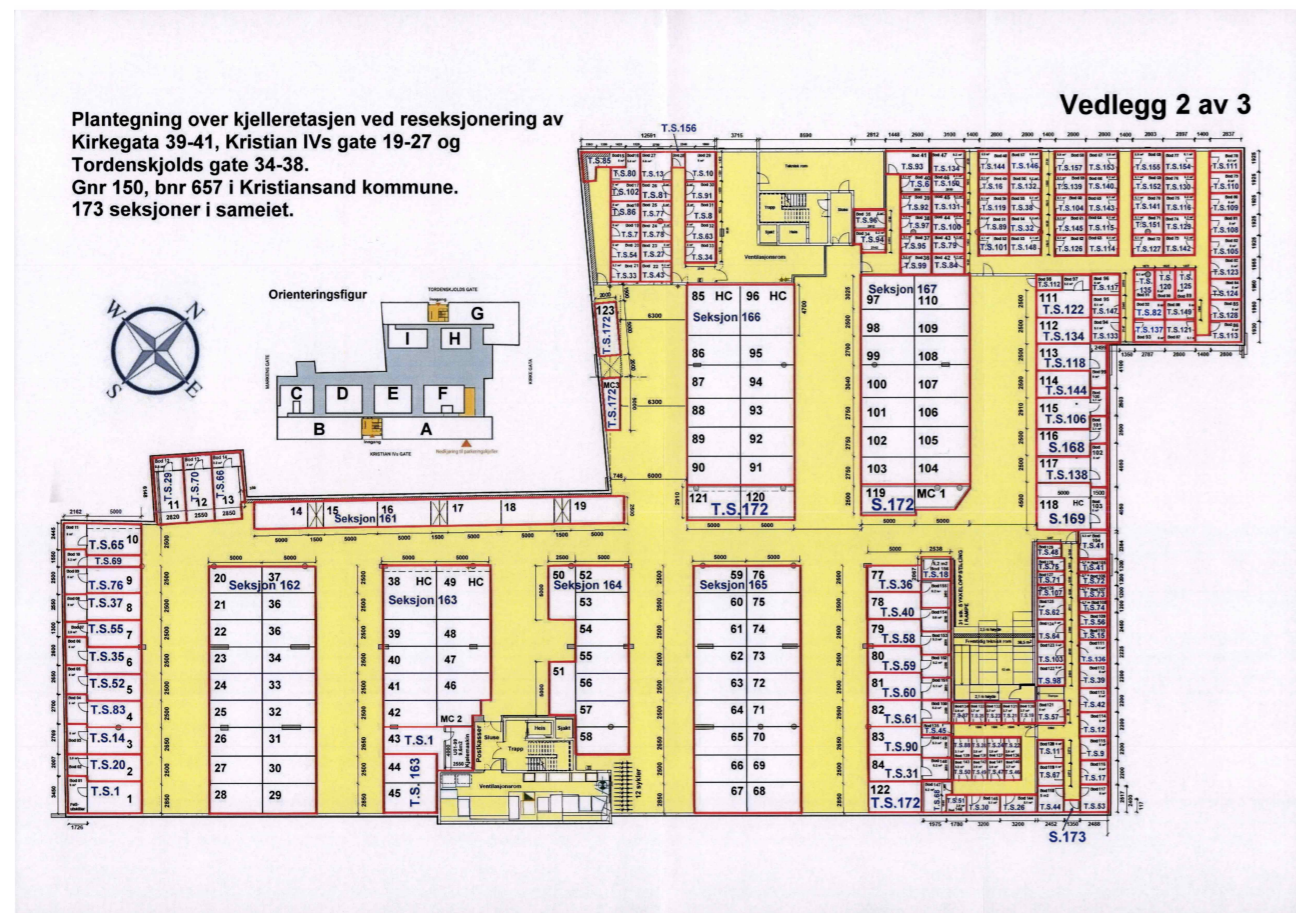
Side 13 av 15





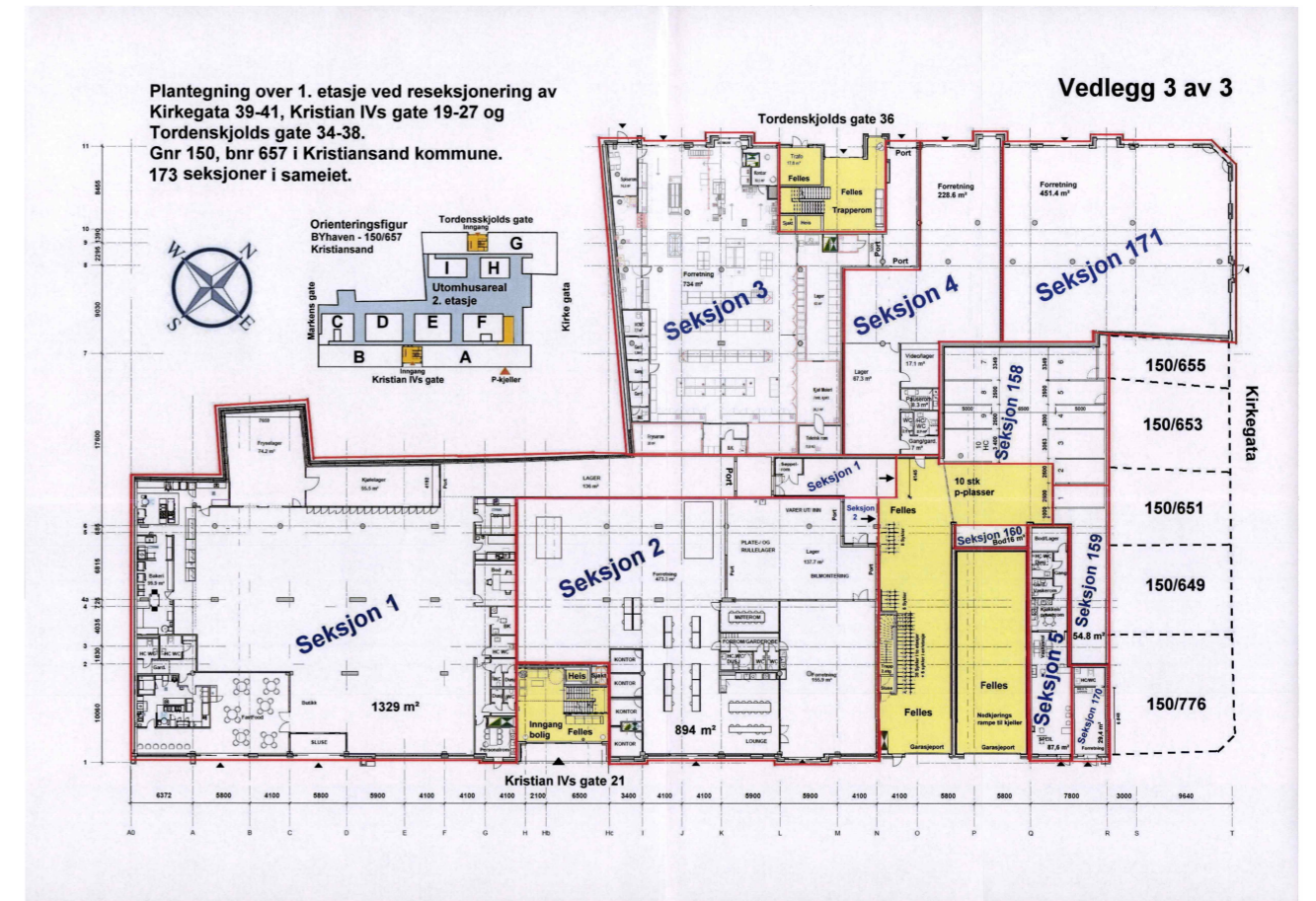
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1514504/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 15:17

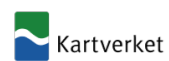
Side 14 av 15



Attestert kopi av dok.nr. 2021/1514504/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 15:17

Side 15 av 15





Attestert kopi av dok.nr. 2020/3160420/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 15:17

Side 1 av 25

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613184863
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr KRISTIANSAND KOMMUNE

Adresse Postboks 4, 4685 NODELAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 999559549

Navn BYHAVEN HOLDING AS
Bruksethet c/o Forvaltningspartner AS, Postboks 209, 4662 KRISTIANSAND S

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr

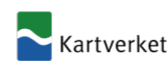
4204 150 657

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
4204	150	657	0	1	1329 / 13970	Næringsseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	2	894 / 13970	Næringsseksjon	Nei	Nei
4204	150	657	0	3	763 / 13970	Næringsseksjon	Nei	Nei
4204	150	657	0	4	739 / 13970	Næringsseksjon	Nei	Nei
4204	150	657	0	5	117 / 13970	Næringsseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	6	67 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	7	66 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	8	87 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	9	89 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	10	86 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	11	79 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	12	85 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	13	93 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	14	76 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	15	38 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	16	50 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	17	53 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	18	51 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei

15.09.2020 12.53

av 6



Attestert kopi av dok.nr. 2020/3160420/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 15:17

Side 2 av 25

Melding til tinglysing

Knr Gnr Bnr

4204 150 657

4204 150 657

4204 150 657

4204 150 657

4204 150 657

4204 150 657

4204 150 657

4204 150 657

4204 150 657

4204 150 657

4204 150 657

4204 150 657

4204 150 657

4204 150 657

4204 150 657

4204 150 657

4204 150 657

4204 150 657

4204 150 657

4204 150 657

4204 150 657

4204 150 657

4204 150 657

4204 150 657

4204 150 657

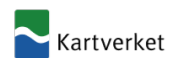
4204 150 657

4204 150 657

15.09.2020 12.53

Side 2 av 6



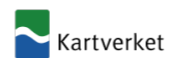


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
4204	150	657	0	52	51 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	53	53 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	54	59 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	55	47 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	56	46 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	57	59 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	58	98 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	59	79 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	60	83 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	61	79 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	62	73 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	63	77 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	64	85 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	65	80 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	66	34 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	67	53 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	68	51 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	69	36 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	70	34 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	71	36 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	72	35 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	73	44 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	74	34 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	75	36 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	76	51 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	77	59 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	78	87 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	79	104 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	80	79 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	81	83 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	82	79 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	83	73 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	84	139 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei

15.09.2020 12:53

Side 3 av 6



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
4204	150	657	0	85	95 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	86	71 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	87	36 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	88	36 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	89	54 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	90	53 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	91	52 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	92	96 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	93	107 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	94	91 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	95	85 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	96	89 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	97	76 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	98	152 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	99	93 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	100	83 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	101	68 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	102	77 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	103	79 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	104	86 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	105	63 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	106	49 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	107	42 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	108	64 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	109	64 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	110	63 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	111	55 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	112	39 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	113	105 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	114	66 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	115	70 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	116	62 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	117	58 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei

15.09.2020 12:53

Side 4 av 6



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
4204	150	657	0	118	107 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	119	86 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	120	63 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	121	52 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	122	36 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	123	64 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	124	65 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	125	63 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	126	119 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	127	66 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	128	64 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	129	57 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	131	97 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	132	73 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	133	55 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	134	72 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	135	67 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	136	64 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	137	56 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	138	65 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	139	66 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	140	64 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	141	57 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	142	52 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	143	59 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	144	94 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	145	68 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	146	84 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	147	56 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	148	83 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	149	66 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	150	64 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei

15.09.2020 12.53

Side 5 av 6



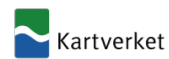
Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
4204	150	657	0	151	57 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	152	52 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	153	114 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	154	84 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	155	85 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	156	122 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	157	120 / 13970	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	158	9 / 13970	Næringsseksjon	Nei	Nei
4204	150	657	0	159	2 / 13970	Næringsseksjon	Nei	Nei
4204	150	657	0	160	1 / 13970	Næringsseksjon	Nei	Nei
4204	150	657	0	161	6 / 13970	Næringsseksjon	Nei	Nei
4204	150	657	0	162	18 / 13970	Næringsseksjon	Nei	Nei
4204	150	657	0	163	12 / 13970	Næringsseksjon	Ja	Nei
4204	150	657	0	164	9 / 13970	Næringsseksjon	Nei	Nei
4204	150	657	0	165	18 / 13970	Næringsseksjon	Nei	Nei
4204	150	657	0	166	12 / 13970	Næringsseksjon	Nei	Nei
4204	150	657	0	167	14 / 13970	Næringsseksjon	Nei	Nei
4204	150	657	0	168	2 / 13970	Næringsseksjon	Nei	Nei
4204	150	657	0	169	2 / 13970	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

15.09.2020 12.53

Side 6 av 6



OPPM-20/05015 -1

Søknad om seksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
BYHAVEN HOLDING AS, V/Paal Bernhard Asbjørnsen	999 559 549	pba@a-asbjornsen.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
c/o Forvaltningpartner AS, Postboks 209	4662	KRISTIANSAND S	+47 901 54 445

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4204	Kristiansand kommune	150	657	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
999 559 549	BYHAVEN HOLDING AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal				
1	N	1329	B	13	B	93	B	25	B	36	B	37	B	79	B	49	B	44	B
2	N	894		14	B	76	B	26	B	51	B	38	B	73	B	50	B	34	B
3	N	763		15	B	38	B	27	B	53	B	39	B	77	B	51	B	36	B
4	N	739		16	B	50	B	28	B	36	B	40	B	85	B	52	B	51	B
5	N	117	B	17	B	53	B	29	B	37	B	41	B	115	B	53	B	53	B
6	B	67	B	18	B	51	B	30	B	52	B	42	B	50	B	54	B	59	B
7	B	66	B	19	B	36	B	31	B	53	B	43	B	53	B	55	B	47	B
8	B	87	B	20	B	34	B	32	B	64	B	44	B	51	B	56	B	46	B
9	B	89	B	21	B	36	B	33	B	60	B	45	B	36	B	57	B	59	B
10	B	86	B	22	B	34	B	34	B	61	B	46	B	34	B	58	B	98	B
11	B	79	B	23	B	41	B	35	B	79	B	47	B	36	B	59	B	79	B
12	B	85	B	24	B	34	B	36	B	83	B	48	B	35	B	60	B	83	B
Sum tellere:		13 970		Nevner =		13 970													

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 19/10/2020	Paal B. Asbjørnsen for BYHAVEN HOLDING AS V/Paal Bernhard Asbjørnsen

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

 RETT KOPI
 Kristiansand kommune
 Plan og bygg

Side 1 av 4



5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen
Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg
h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.

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

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 19/10/2020	Paal B. Asbjørnsen for BYHAVEN HOLDING AS V/Paal Bernhard Asbjørnsen

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

 RETT KOPI
 Kristiansand kommune
 Plan og bygg

Side 2 av 4



8. Vedlegg som skal følge søknaden

- Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetsene
- Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhets arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- Sameiets vedtekter
- Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetsene har utendørs tilleggsareal
- Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Kristiansand 19/08 - 2020	<i>Paal B. Asbjørnsen</i> Paal Bernhard Asbjørnsen	<i>Jarl Sindland</i> Jarl Sindland
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

Samtykker til tinglysning
Rettighetshaver Sørmeglere AS
samtykker til seksjonering.
Jill Steene
SØRMEGLEREN

11. Kommunens saksbehandling

- Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
Dato	Underskrift	Stempel		

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



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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

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

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

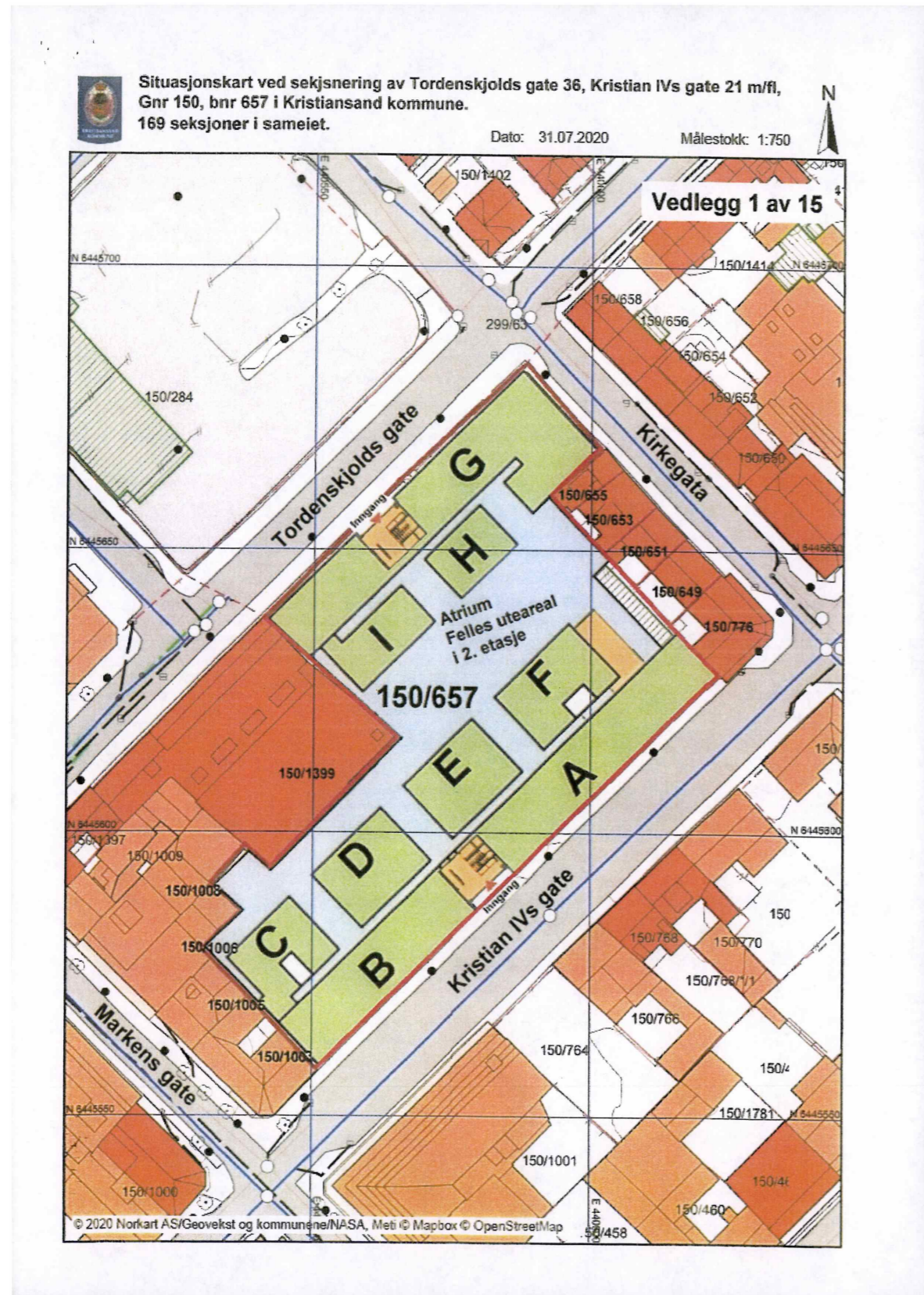
Spørsmål vedr. utformingen av denne seksjoneringen kan rettes til :

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



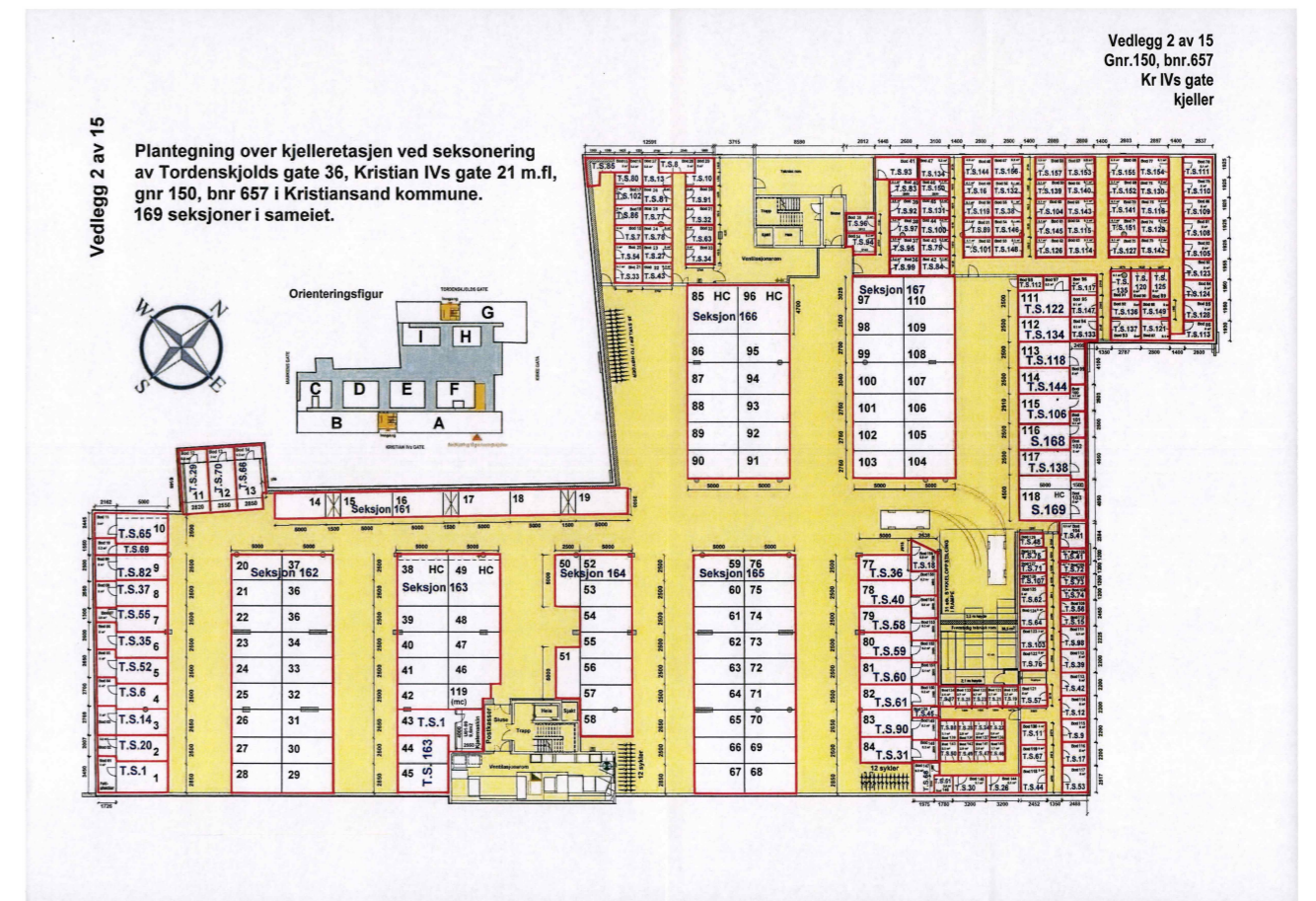
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3160420/200
Attestingstidspunkt 2026-02-24 15:17

Side 11 av 25



Attestert kopi av dok.nr. 2020/3160420/200
Attestingstidspunkt 2026-02-24 15:17

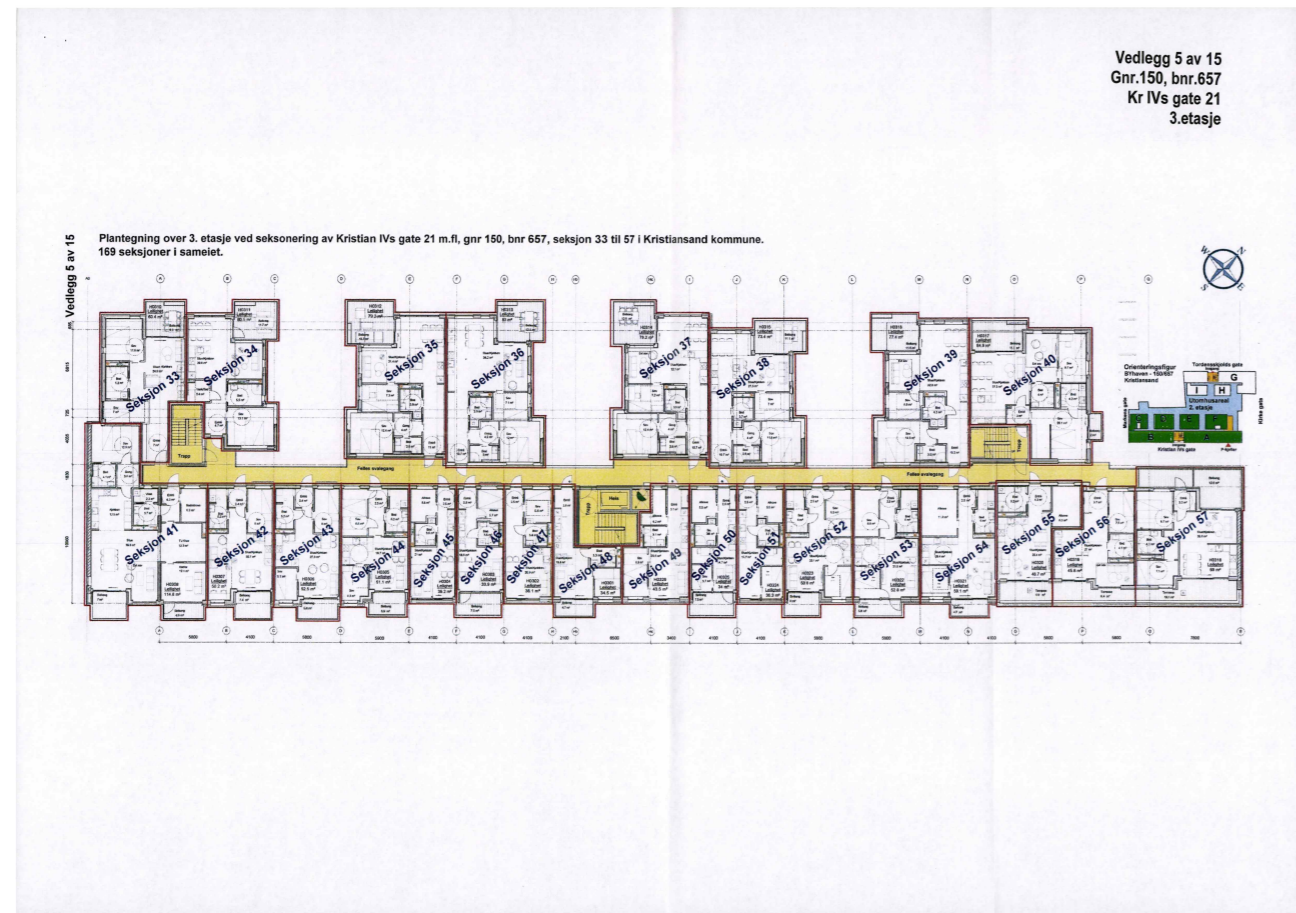
Side 12 av 25





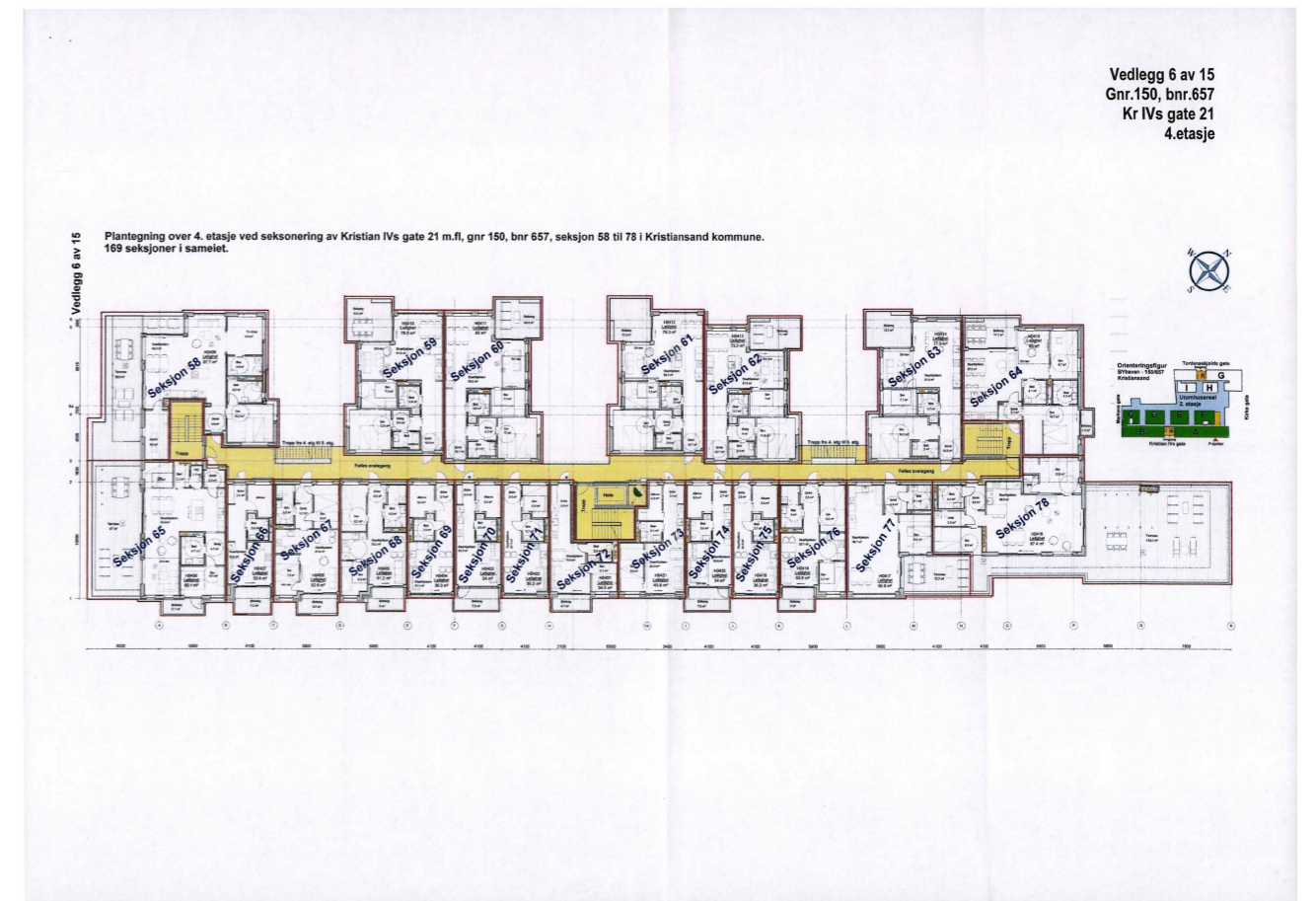
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3160420/200
Attesteringsstidspunkt 2026-02-24 15:17

Side 15 av 25



Attestert kopi av dok.nr. 2020/3160420/200
Attesteringsstidspunkt 2026-02-24 15:17

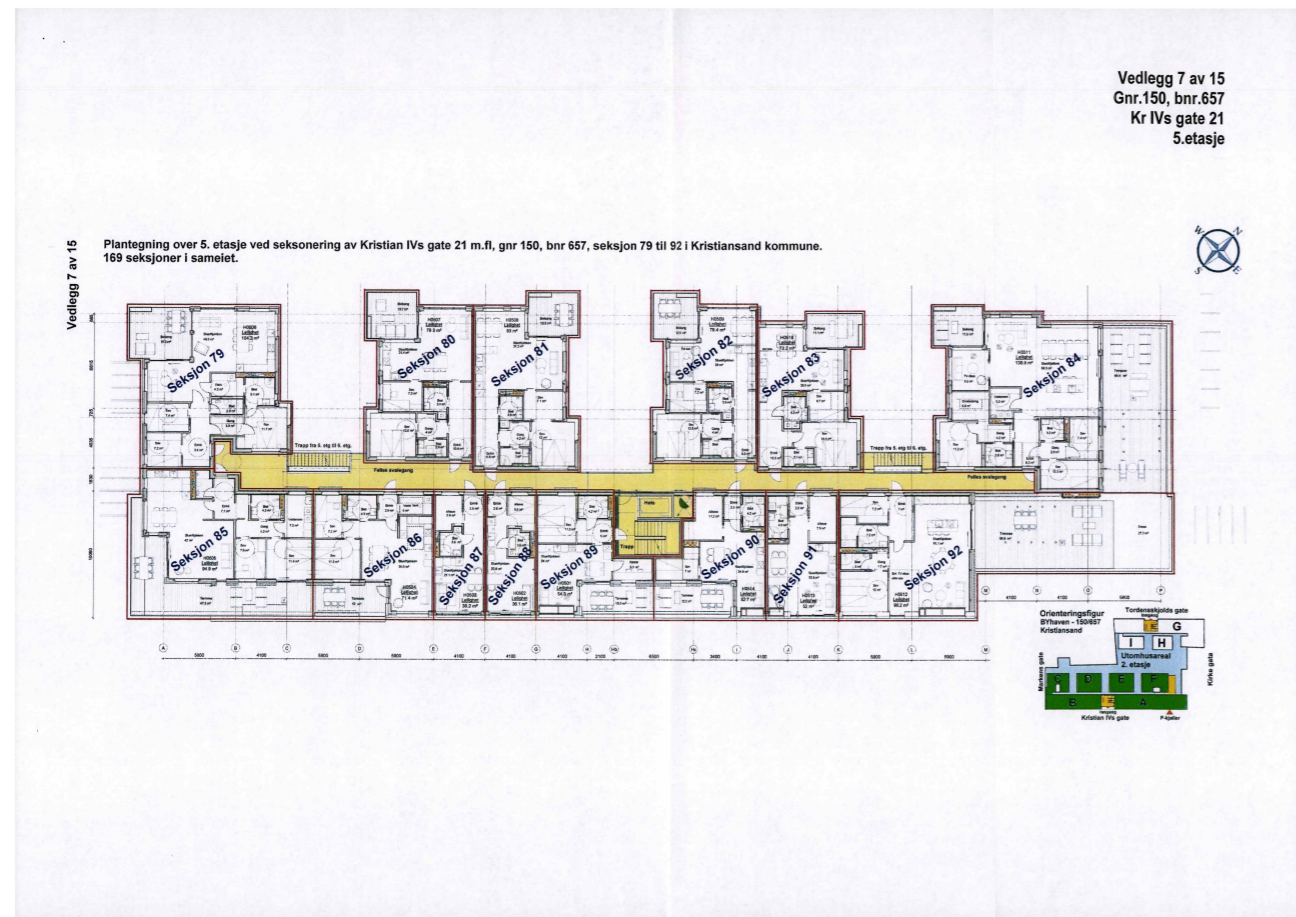
Side 16 av 25





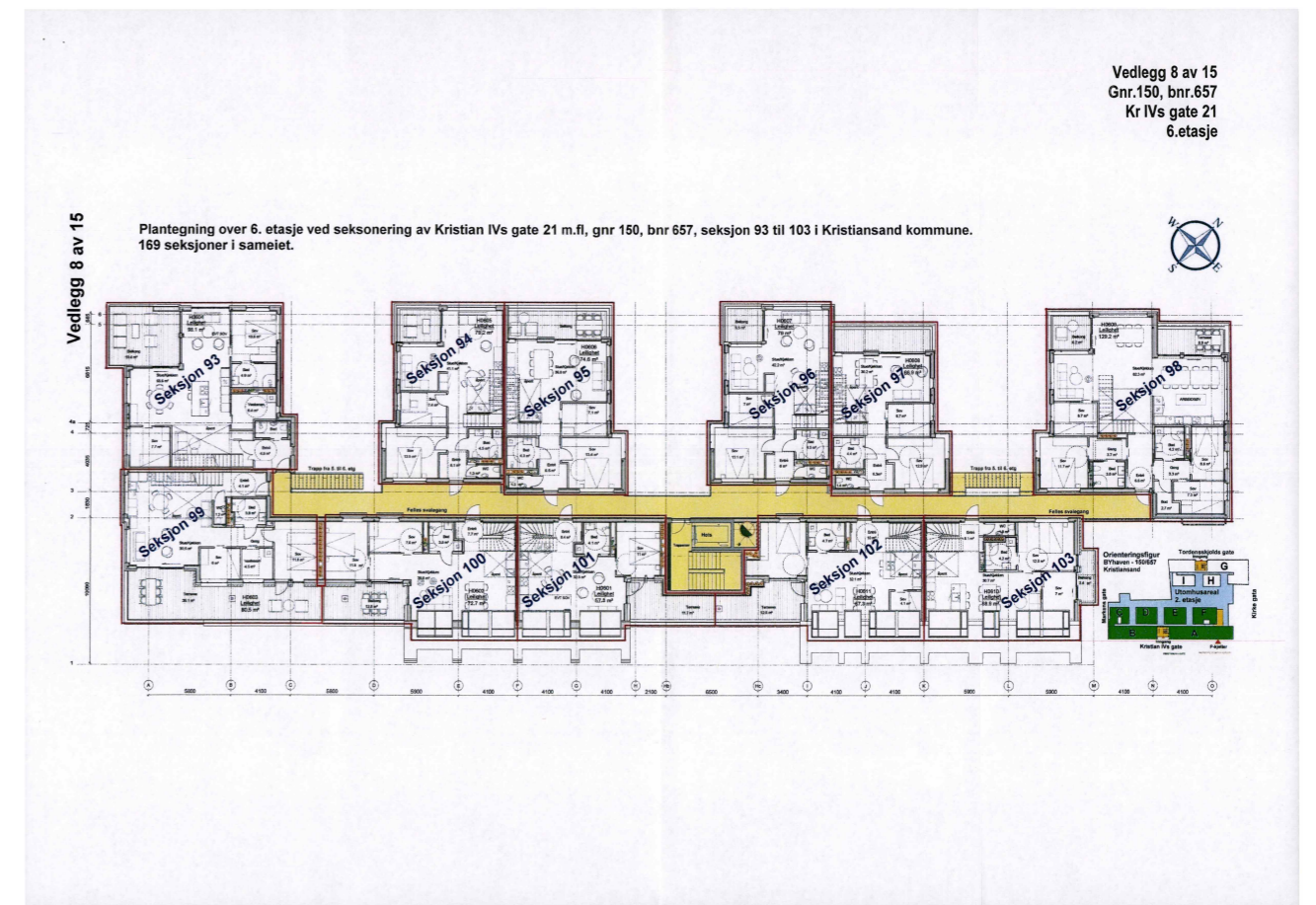
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3160420/200
Attesteringspunkt 2026-02-24 15:17

Side 17 av 25



Attestert kopi av dok.nr. 2020/3160420/200
Attesteringspunkt 2026-02-24 15:17

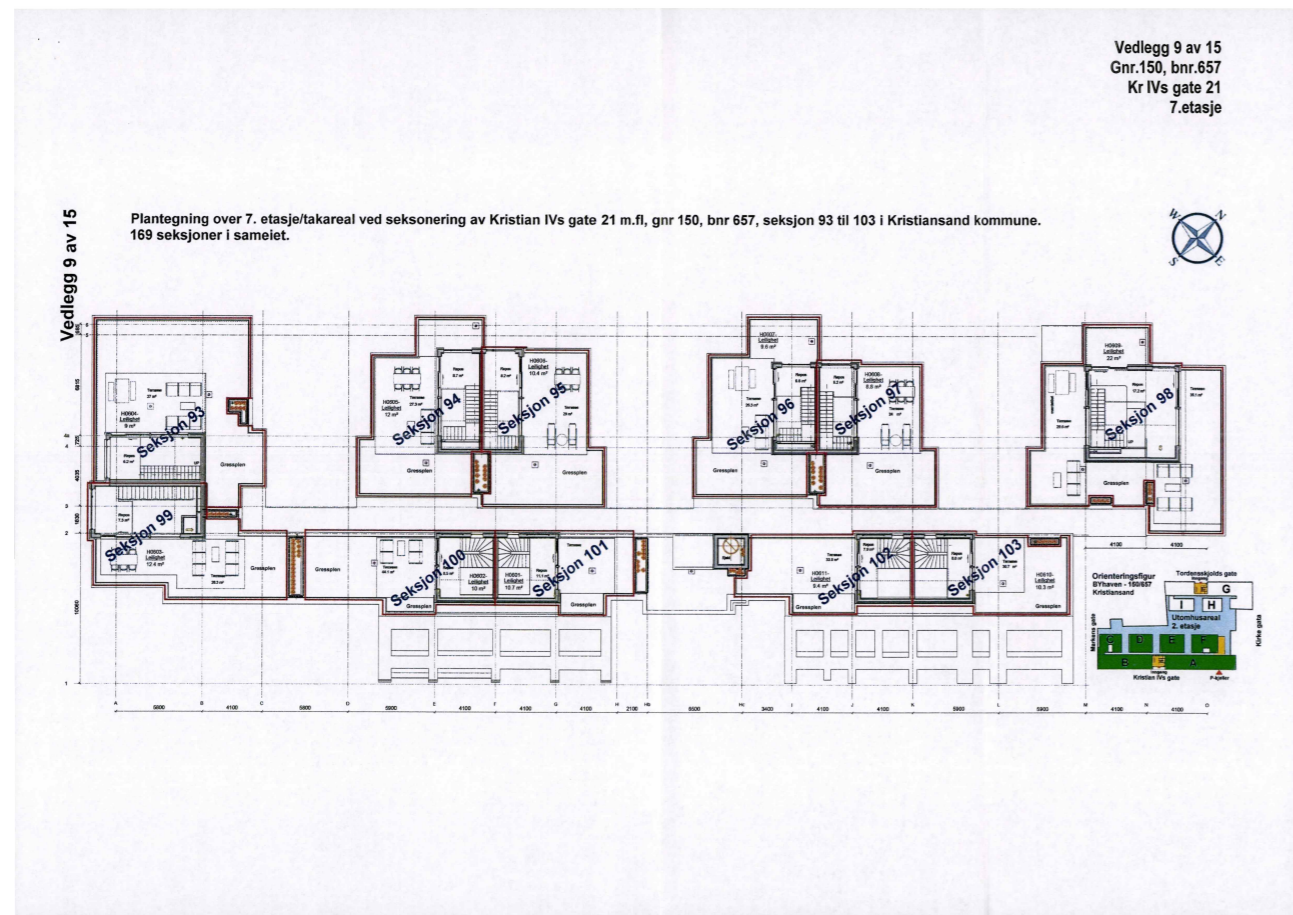
Side 18 av 25





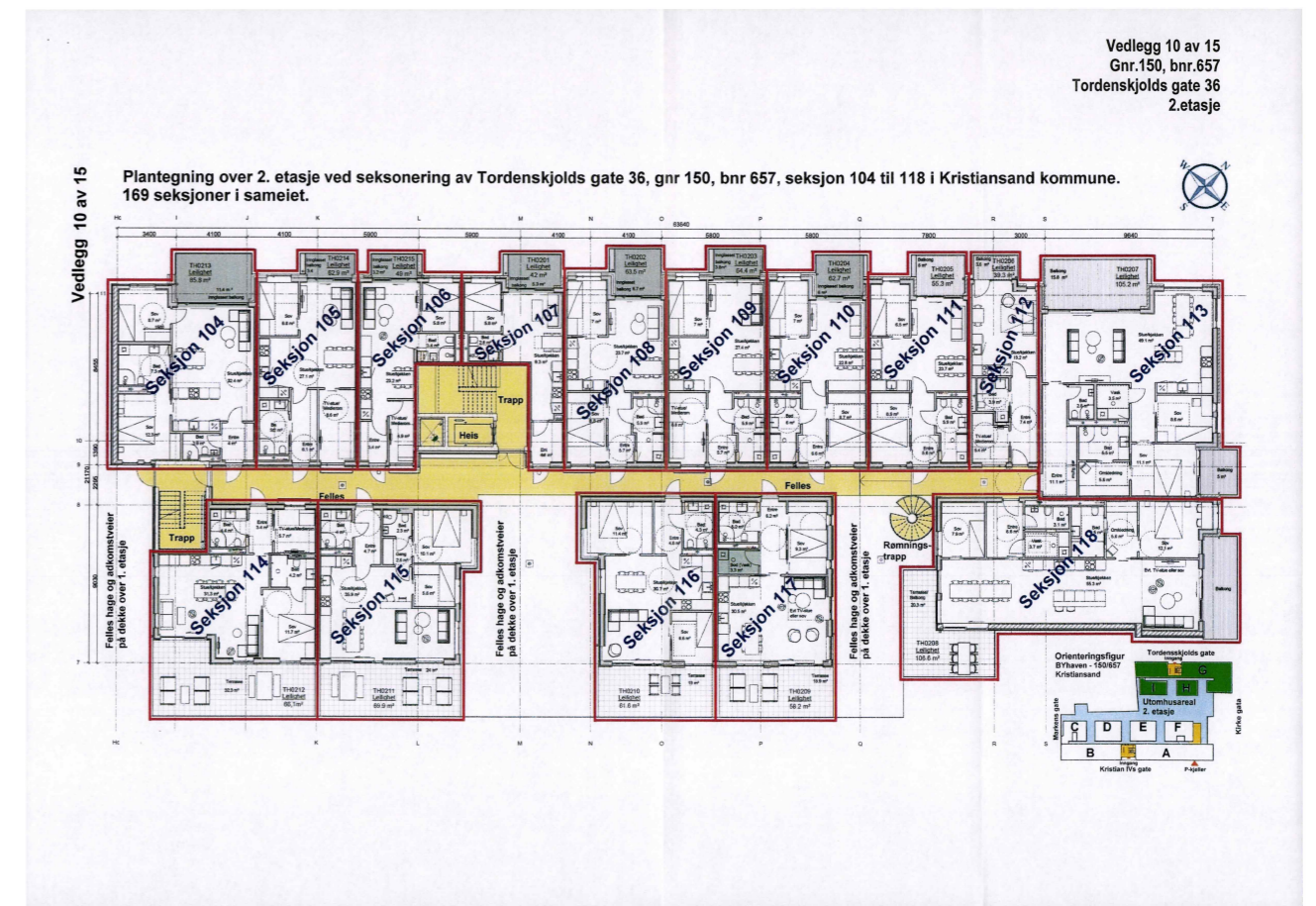
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3160420/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 15:17

Side 19 av 25



Attestert kopi av dok.nr. 2020/3160420/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 15:17

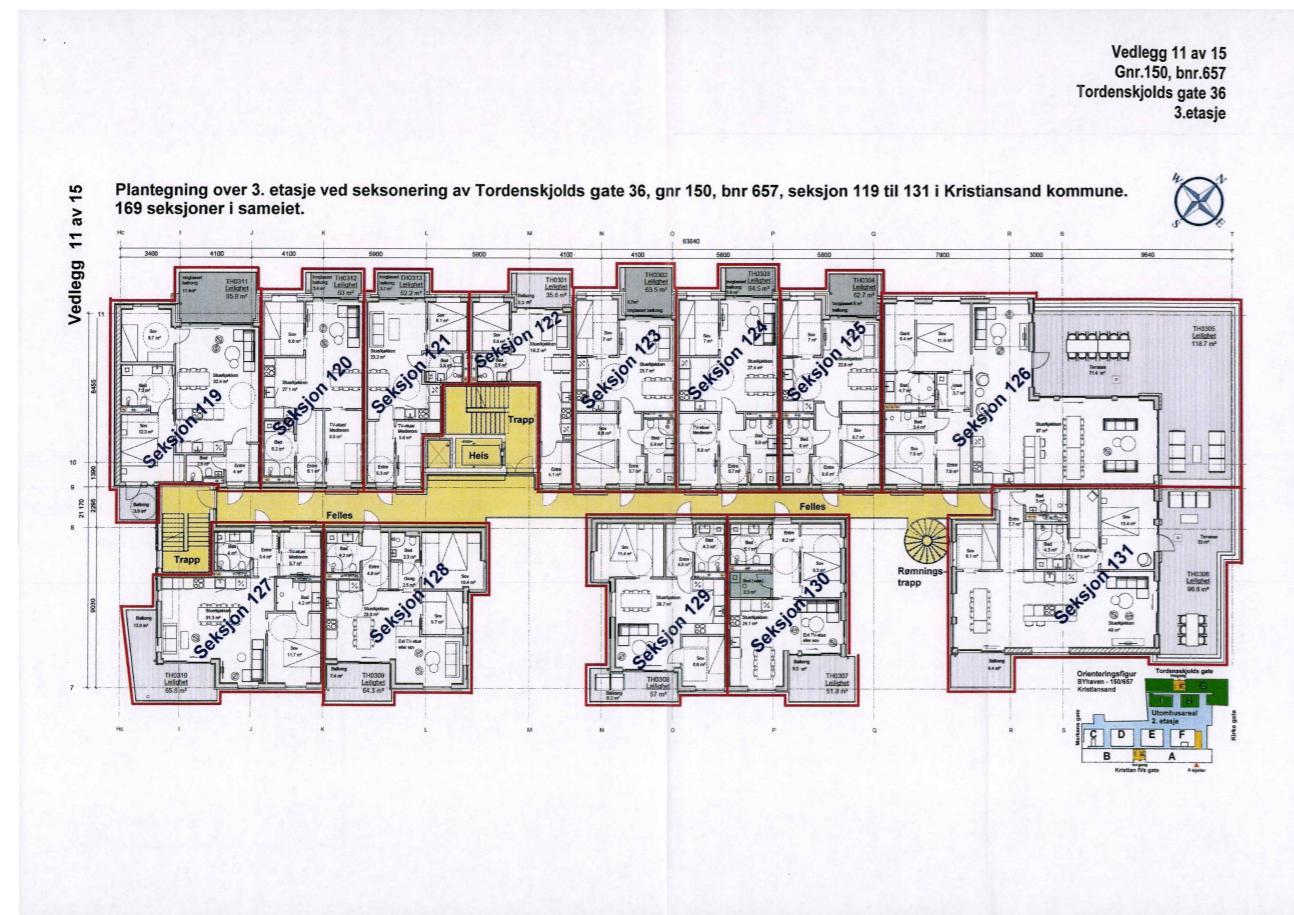
Side 20 av 25





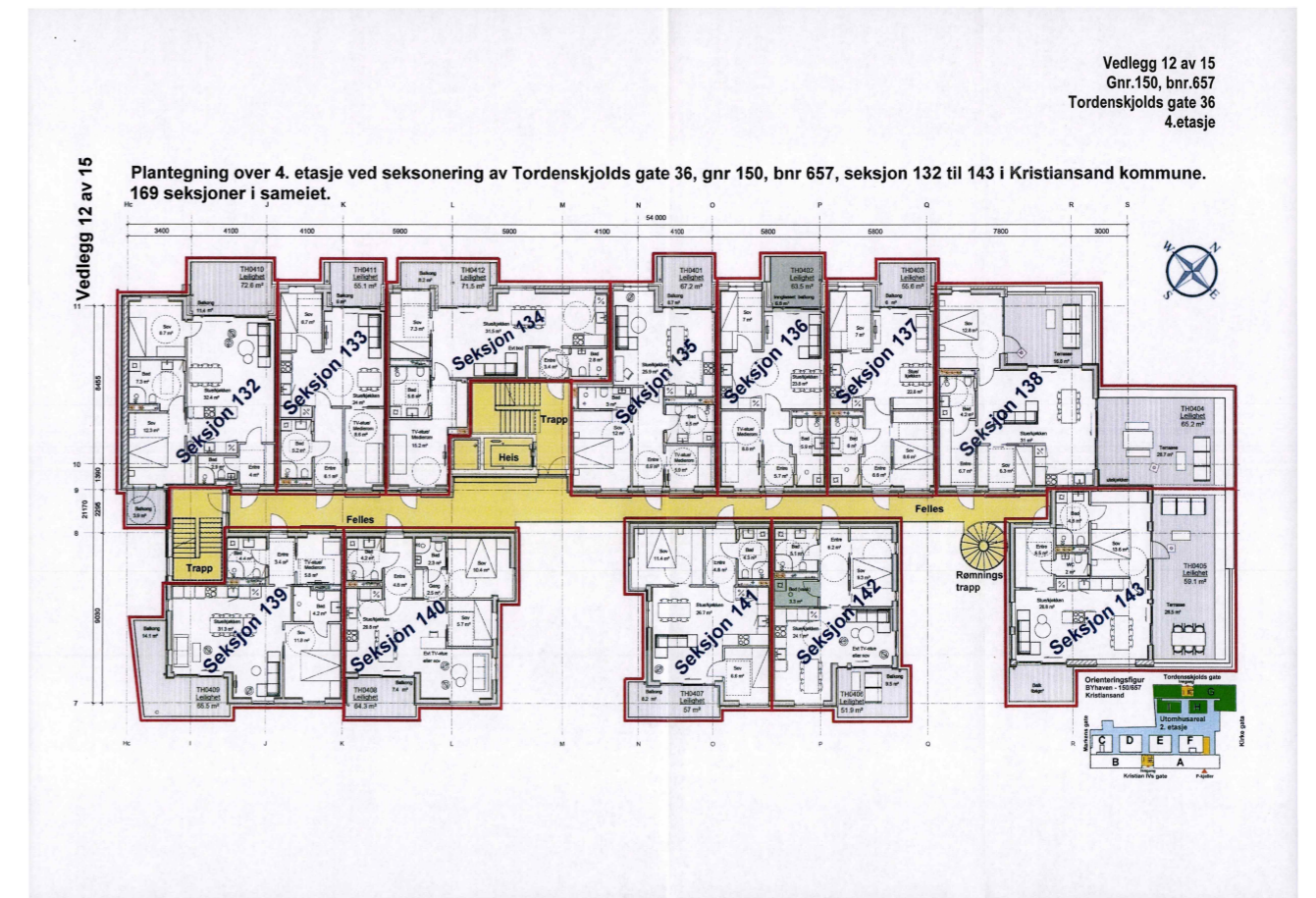
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3160420/200
Attesteringspunkt 2026-02-24 15:17

Side 21 av 25



Attestert kopi av dok.nr. 2020/3160420/200
Attesteringspunkt 2026-02-24 15:17

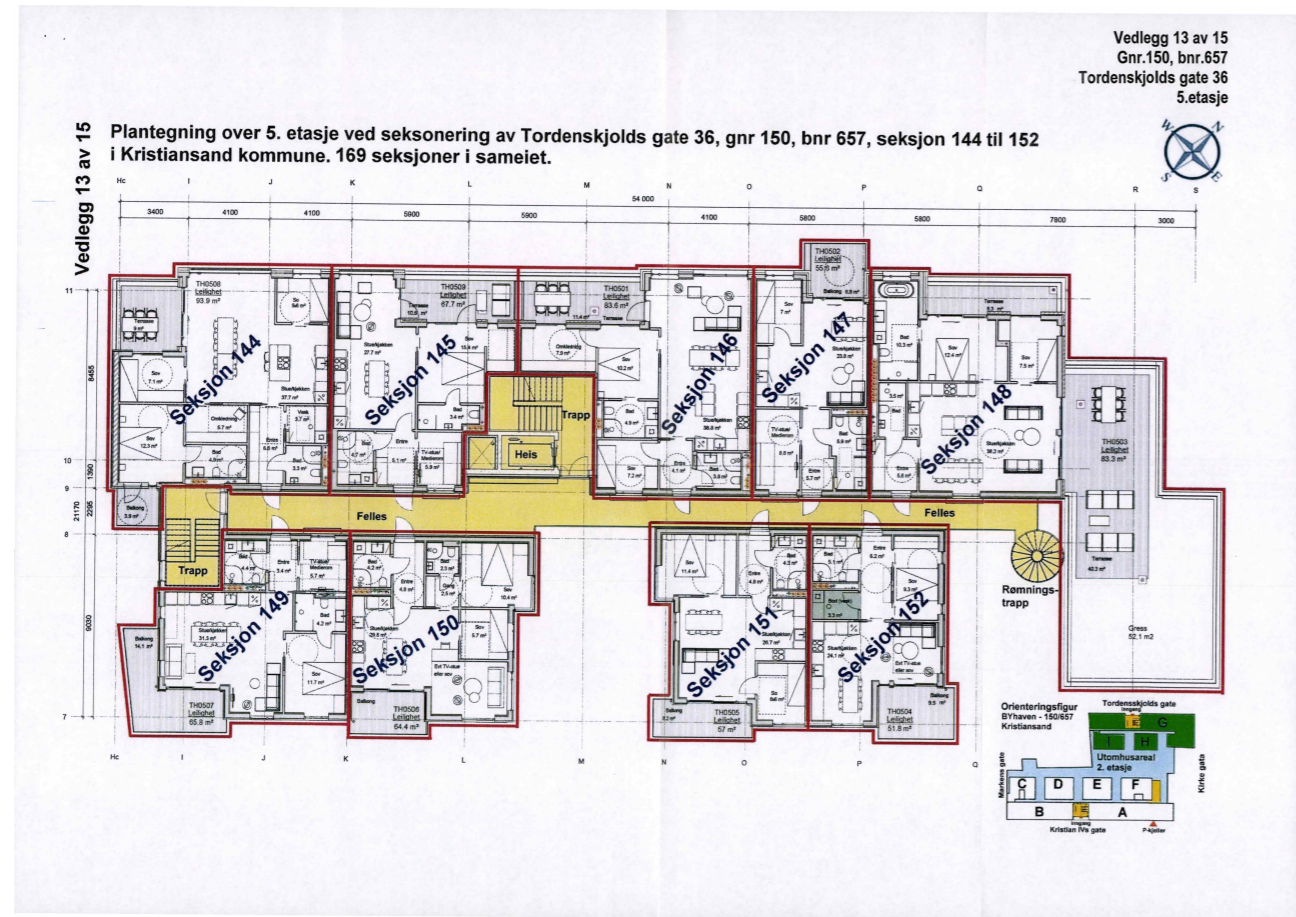
Side 22 av 25





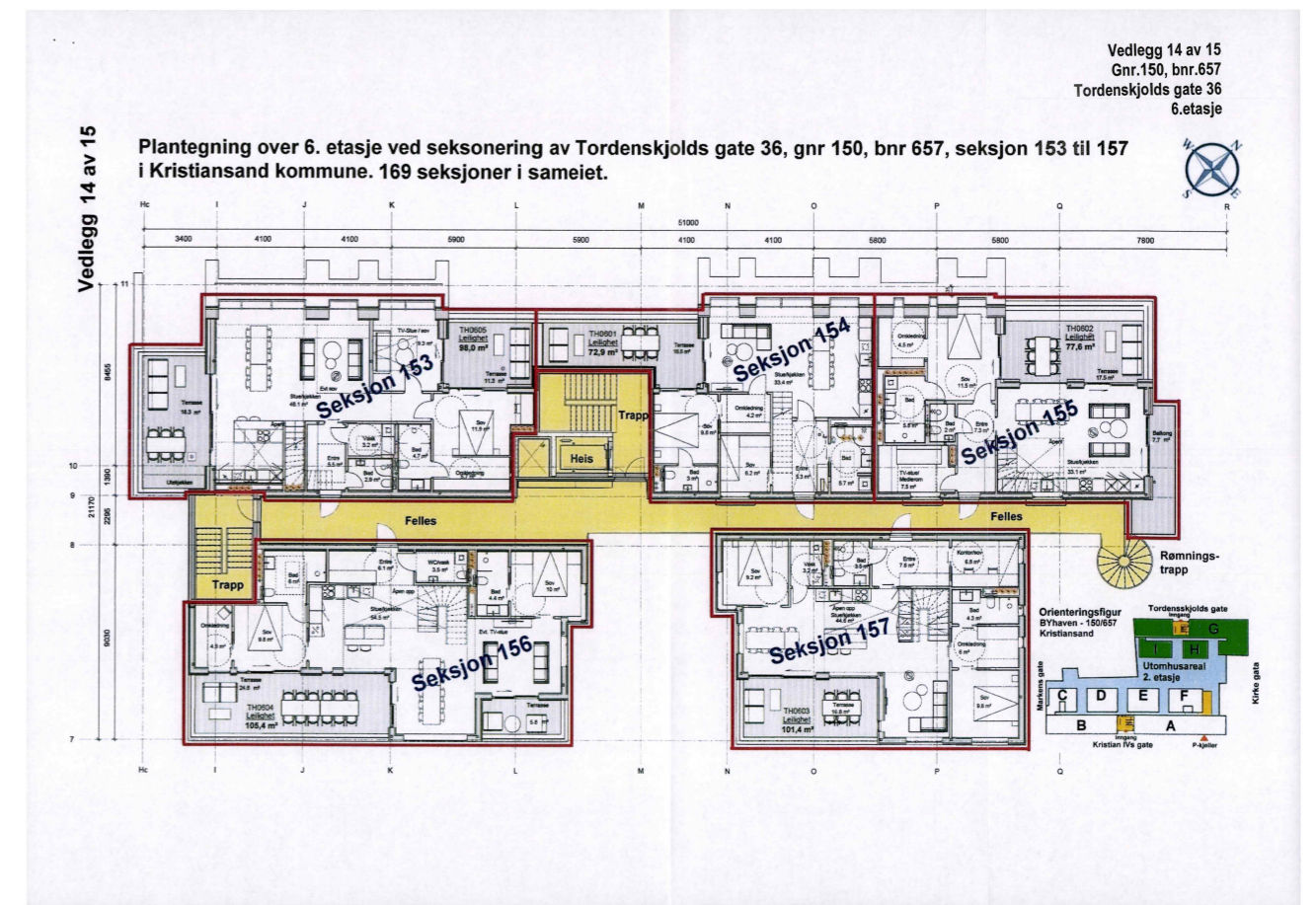
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3160420/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 15:17

Side 23 av 25



Attestert kopi av dok.nr. 2020/3160420/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 15:17

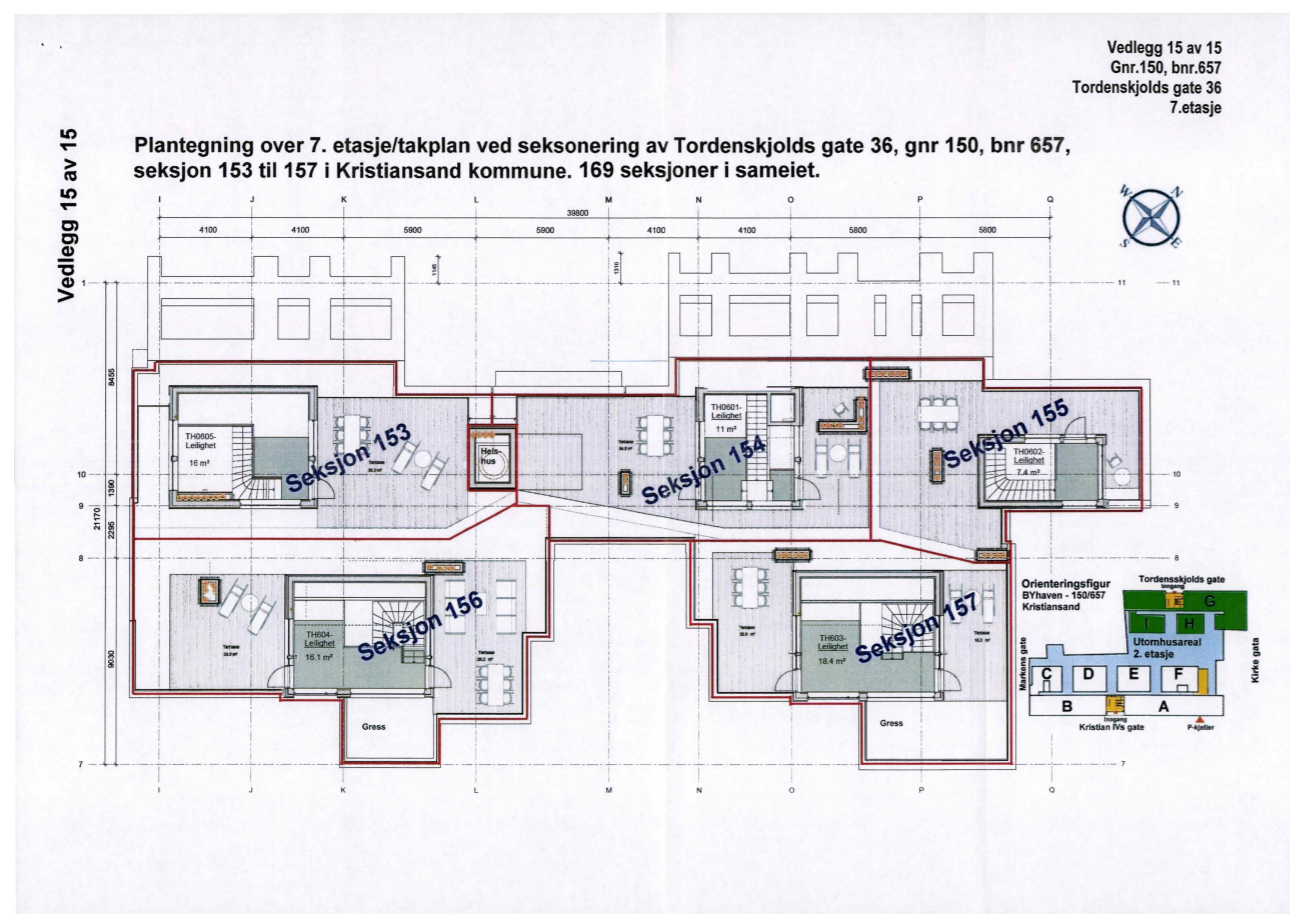
Side 24 av 25





Attestert kopi av dok.nr. 2020/3160420/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 15:17

Side 25 av 25



**Plan nr. 1264.
BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR KVADRATUREN OG VESTRE HAVN,
DEL 1 - KVADRATUREN 2011-2022**

§1 Planer og status (pbl § 1-5 2.ledd nr.4)

1.1 Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder foran kommunedelplanen. Kommuneplanen og kommunedelplanens bestemmelser gjelder for regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke har bestemmelser om tilsvarende tema.

1.2 Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene.

§2 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1 og 11-8 e)

2.1 Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, e, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan.

2.3 Innenfor områder der det stilles krav om samlet plan for flere eiendommer skal det lages planprogram. Planprogrammet skal bidra til å avklare overordnede rammebetingelser og valg av grep for det videre planarbeidet.

§ 3 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanene

3.1 Rivingstillatelse for eksisterende bebyggelse skal ikke gis før igangsettingstillatelse for nye tiltak foreligger.

3.2 Kriminalitetsforebygging og forebygging av ulykker (pbl §11-9 nr. 5 og 11-9 nr. 8)
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i kvartalene 1-3, 7-9, 13-15, 19-21, 25-27, 31-33, 37-39, 43-45, 49-51 skal det beskrives hvordan planen forebygger kriminalitet.

3.3 Ved regulering av kvartaler skal en forholdsmessig andel av gategrunn tas med i plan. Bruken av trafikkområder skal være som gjengitt i temakart gatebruk.

3.4 Der støynivået utenfor boligfasade har en døgnekvivalent på mer enn 55 dB(A) skal leilighetene være gjennomgående.

Struktur

3.5 Formålsgrænse på plankartet viser takutspring. Ved regulering skal bygningenes vegglinje måles inn og byggelinje følge denne.

3.6 Offentlig tilgjengelige passasjer og smug skal opprettholdes.

3.7 Den eksisterende oppdeling av fasadene som gjenspeiler den tradisjonelle eiendomsstrukturen skal videreføres. Kvartalets variasjon i fasadeuttrykk skal opprettholdes og videreutvikles. Byggene skal arkitektonisk framstå som selvstendige bygg. Det skal være brudd i gesims fra bygg til bygg.

Bevaring (pbl §11-9 nr. 7)

3.9 Tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse: Ved oppføring av nybygg mot gater, skal fasadene ved form, dimensjoner og utseende, tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse.

3.10 Nye bygg som oppføres på bruksnummer inntil bevaringsverdig bygning skal ha gesims- og mønehøyde som er middelværdi av høyeste og laveste tilstøtende bygg, og maksimalt 3 m over bevaringsverdig bygnings høyder.

Høyder og form (pbl §11-9 nr. 5)

3.11 Kvartalene (1, 2, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 19, del av 20, 21, 25, 26, 31, 32, 37, 38, 39, 43, 44, 50) har maksimal gesimshøyde på 15,5m og maksimal mønehøyde på 20,1 m. Bebyggelse i indre gårdsrom har en maksimal byggehøyde på 20,1 m. Høydeangivelsene er forutsatt å romme 4 etasjer og tilbaketrukket 5. etasje innenfor en vinkel av 45 °. Bestemmelsen gjelder for den delen av kvartal 20 som er avsatt til sentrumsformål.

Unntak fra denne bestemmelsen er: For eiendommer som grenser inntil Markensgates sørvestside skal ha maks møne- og gesimshøyde slik disse er i dag. Gesims- og mønehøyder i Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene.

Det er knyttet vesentlige verneverdier til følgende gateløp/fasaderekker:

Kvartal 2:

Ved regulering skal gatemiljøet mot Kirkegata ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom. Hjørnebygget Kirkegata/Kristian IV'sgt. skal bevares ved regulering.

Kvartal 9:

Ved regulering skal gatemiljøene og de autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelandsgt ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom. Hjørnebygget Kirkegata/Kristian IV'sgt. skal bevares ved regulering.

Kvartal 15:

Ved regulering skal gatemiljøene og autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelandsgt og Skippergata ivaretas, gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom.

Kvartal 21:

Ved regulering skal gatemiljøene og autentiske bakgårdene mot Skippergata ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom.

3.15 Ved regulering av kvartalene 65-68 skal eksisterende byggeform, areal og høyde beholdes.

3.16 Utbygg eller karnapper skal ikke krage ut over byggelinjen. Balkonger kan tillates inntil 1,2m ut mot gate.

3.17 På tak skal det kun være mindre oppbygg for ventilasjon, heis e.l., maks 10% av byggets flate, og trekkes inn fra vegglin minimum 2 m eller innenfor 45 grader. Ventilasjonsavtrekk skal føres over tak i gatebebyggelsen, ikke i lavere høyde i kvartalenes indre.

3.18 Nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke trekkes inn i kvartalene, men gå rett ned fra portrom.

Utnyttelsesgrad (pbl §11-9 nr. 5)

3.19 I det indre av kvartalene 1, 2, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 19, del av 20, 21, 25, 26, 31, 32, , 37, 38, 39, 43, 44, 50 er BYA inntil 100%, dog ikke i dagens grøntområder.

Grønnstruktur

3.20 I område G1 skal det opparbeides gang/sykkelveiforbindelse gjennom område for grønnstruktur som vist i gjeldende regulering.

3.21 Sandlekeplass skal normalt reguleres som grønnstruktur, underformål friområde og lokaliseres på bakkeplan og inntil andre offentlige arealer i reguleringsplaner. I eksisterende lukkede karéer uten offentlig tilgang kan lekeplass reguleres som bebyggelse og anlegg med underformål lekeplass.

§4 Funksjonskrav og utbyggingsvolum (pbl §11-9 nr. 5, 6, 7 og 8)

Parkering på rivings-/ branntomter tillates ikke.

Kriminalitetsforebygging og forebygging av ulykker

4.1 Ved etablering av restaurant og serveringssted som nevnt i pbl §20-1 d) skal plassering av inngangsdør, parkering i gate, bruk av fortau og bredde på fortau utformes slik at ulykker forebygges.

Universell utforming

4.2 Ved tiltak som nevnt i pbl §20-1 d skal det tilrettelegges for universell utforming i henhold til den enhver tid gjeldende teknisk forskrift. Bestemmelsen gjelder for bebyggelse og anlegg - sentrumsformål.

§5 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1)

5.1 Område BA 1 kan benyttes til bolig og kontorformål. Område BA 2 kan benyttes til marina og beverning.

Sentrumsformål (pbl §11-9 nr. 5)

5.2 I formålet sentrumsbebyggelse inngår parkeringsanlegg. En nærmere spesifisering av tillatte formål for de enkelte områder er angitt i tabell 1.

5.3 Lokaler på gateplan skal forbeholdes forretningsvirksomhet, servering eller publikumsrettet servicevirksomhet mot angitte gater, som vist i temakart (krav til publikumsrettet virksomhet i 1 etasje).

5.4 Alle butikker i første etasje skal ha egen inngang fra gate. Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt.

5.5 I kvartalene 19, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 37, 38, 43 tillates det ikke etablert nye boenheter.

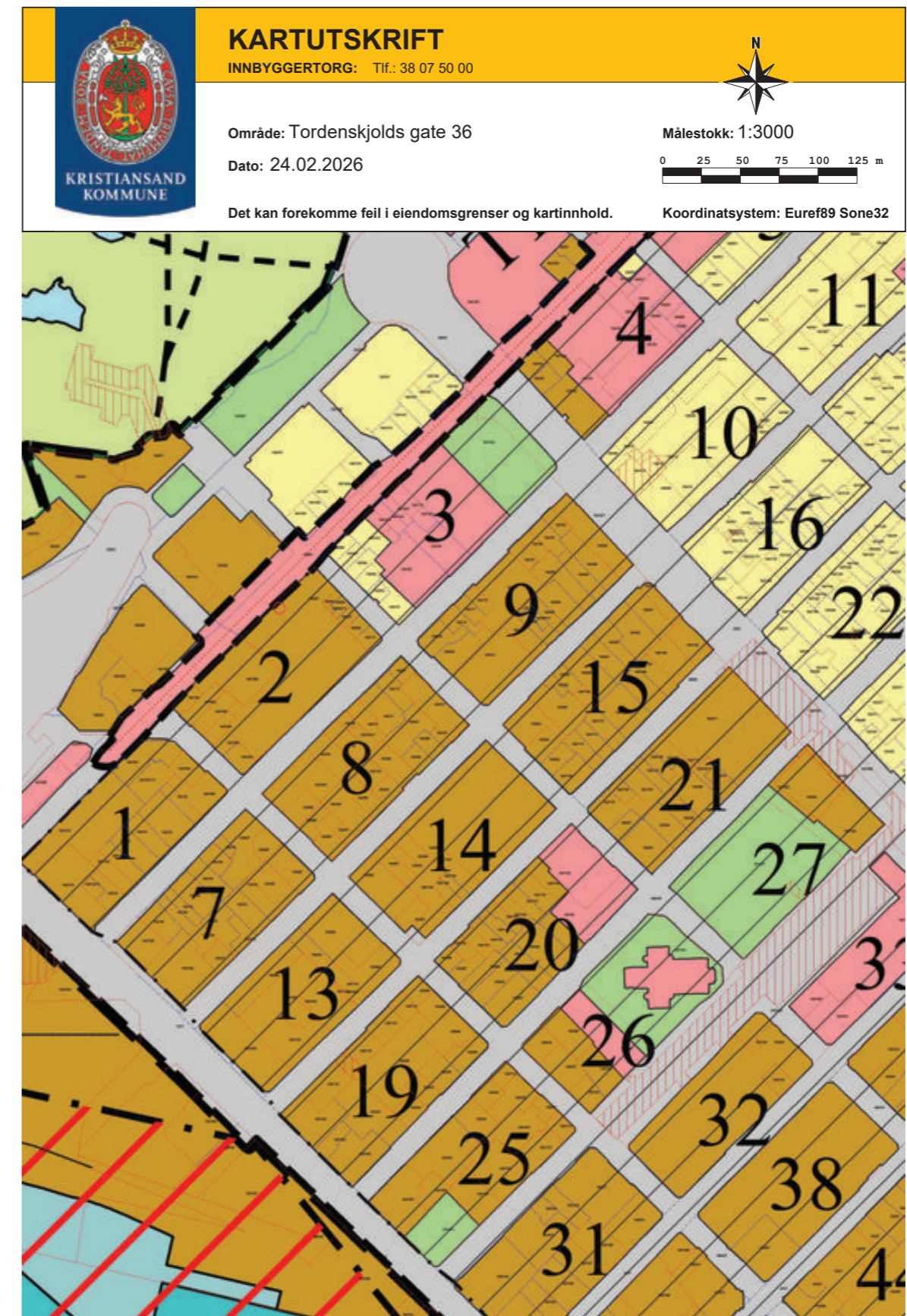
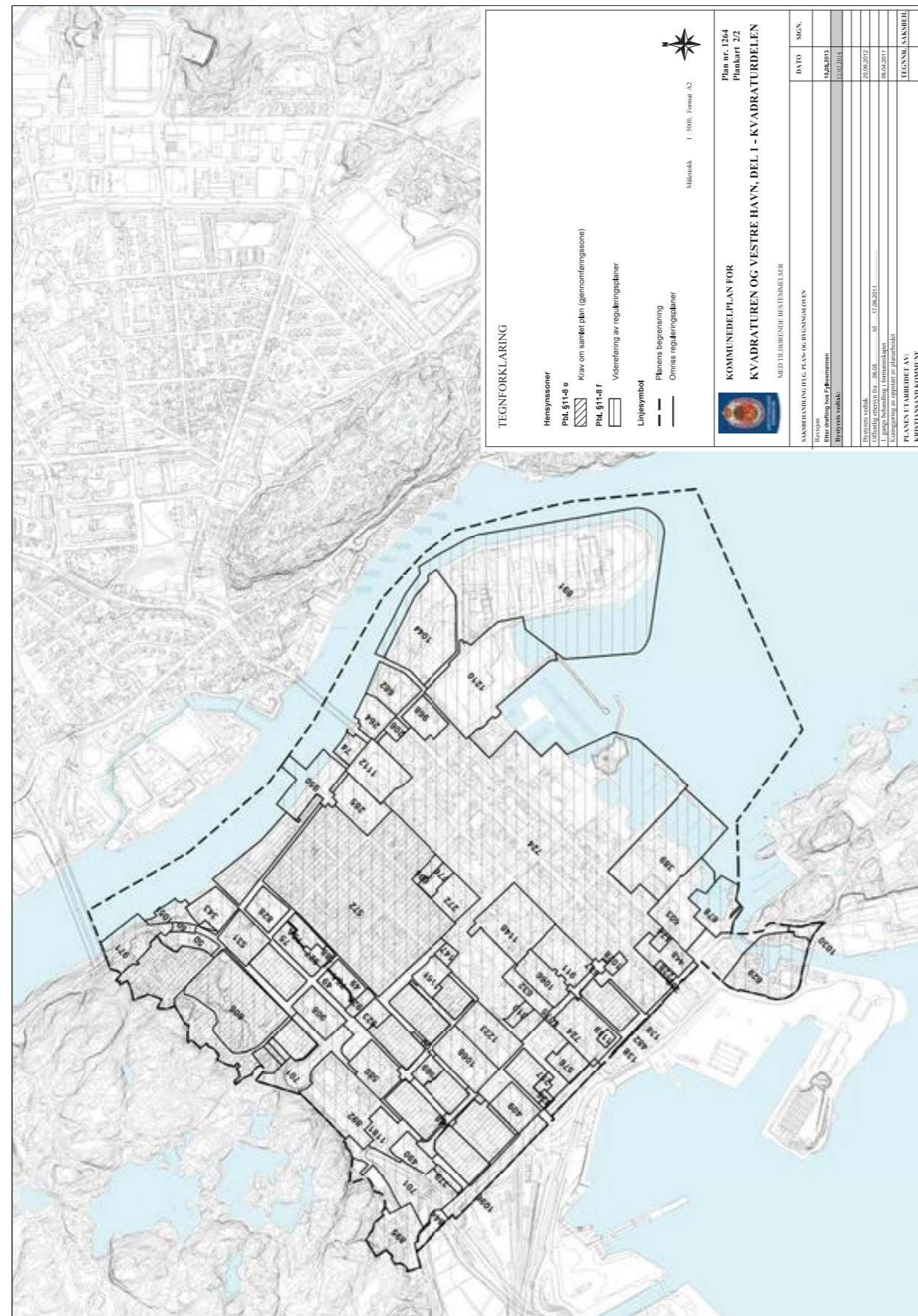
5.6 I kvartalene 1, 2, 3, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 20, 21, 39, 44, 45, 49 og «fiskebrygga» skal boligandelen ikke overstige 30 % av totalt byggevolum i kvartalet.


























§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §11-10 nr. 2 og §11-9 nr. 5 og 8)

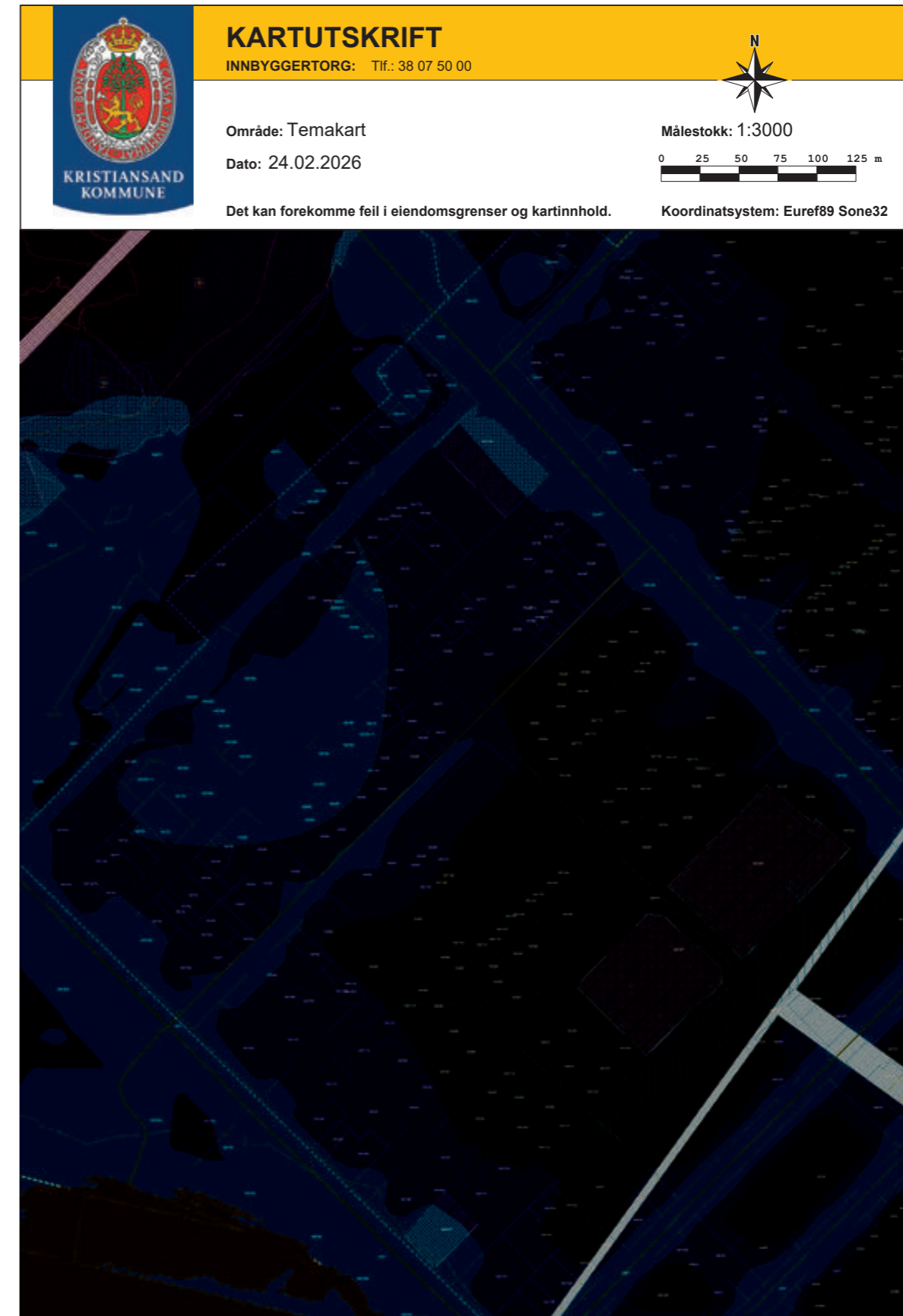
6.1 Ramper i gate tillates ikke.

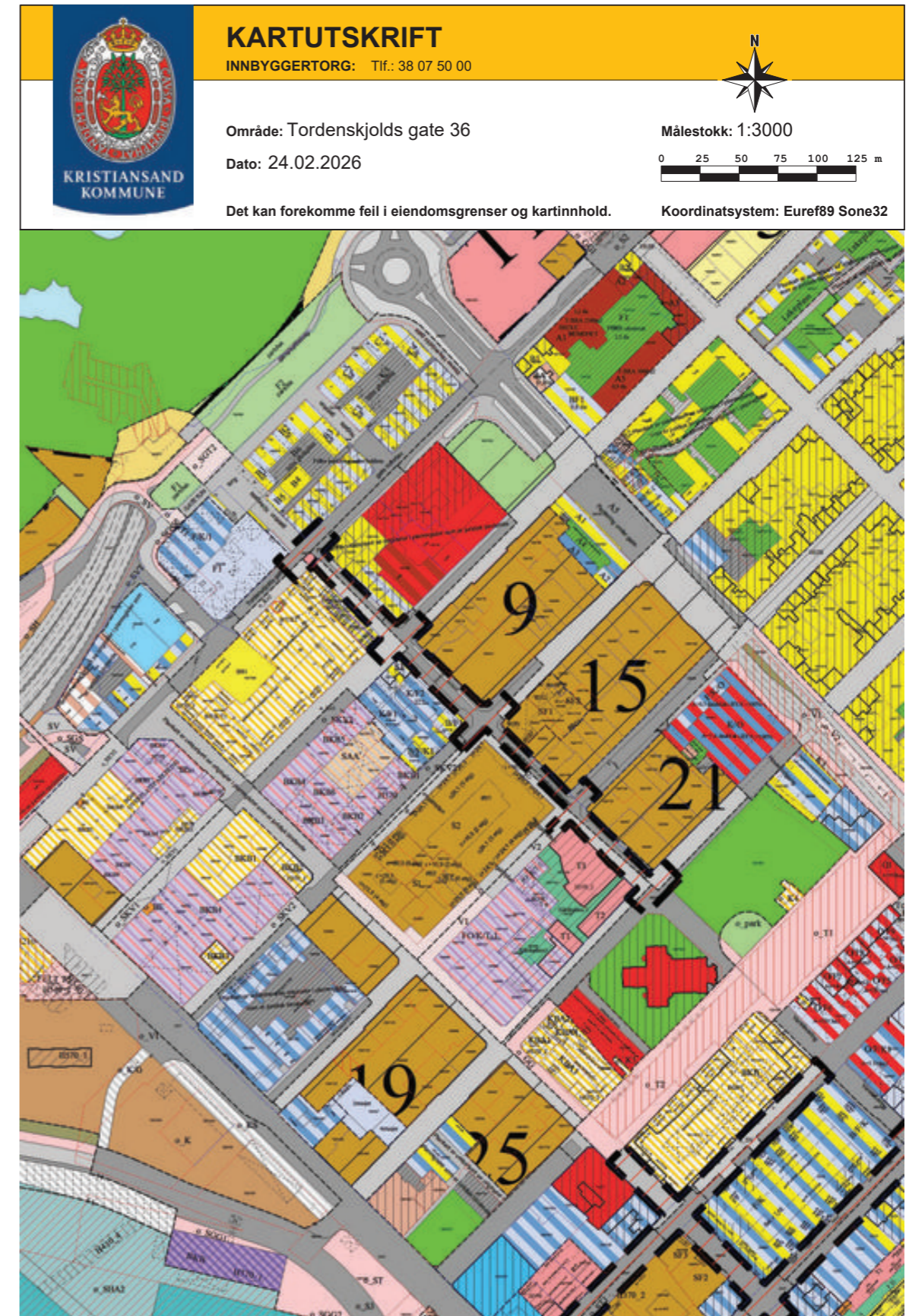
6.2 Ved regulering eller endring av gateutforming skal det etableres nye trær i tråd med normalprofiler for aktuell gate, vist i kommunedelplanen. Eksisterende trær i gater og parker skal bevares ved nye tiltak. Dersom dette ikke er mulig kan nye trær gjenplantes på stedet eller innen rimelig nærhet av planområdet.

§ 6.3 Parkeringsbestemmelser vedtatt i kommuneplan kan fravikes i detaljregulering. Hele kvartalet skal tas inn i vurderingen.



- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008**
-  Faresone grense
 -  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
 -  Angitthensyngrense
 -  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
 -  Bebyggelse og anlegg - nåværende
 -  Boligbebyggelse - nåværende
 -  Sentrumsformål - nåværende
 -  Tjenesteyting - nåværende
 -  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
 -  Hovednett for sykkel - fremtidig
 -  Grønnstruktur - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
-  Grøn- og vannareal og rekreasjonsanlegg
 -  Farleder - nåværende
 -  Friluftsområde - nåværende
 -  Markagrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
-  Planområde
 -  Planens begrensning
 -  Grense for arealformål
 -  Fjernveg - nåværende
 -  Fjernveg tunnel - nåværende
 -  Fjernveg tunnel - fremtidig
 -  Fjernveg bro - nåværende
 -  Hovedveg - nåværende
 -  Gang-/sykkelveg - fremtidig
 -  Kommune(del)plan - påskrift





Plan nr.1280

Bestemmelser for

Kvartal 2, detaljregulering

Dato: 26.10.2015/ 09.11.2015

Plankartet er fremstilt i 3 nivåer:

Nivå U1 omfatter garasjeanlegg/parkering under byplanet, samt kjelleretasjer for andre formål.

Nivå 1 omfatter anlegg på gatenivå og 1. etasje. Formålsgrense angir fasadeliv.

Nivå 2 omfatter etasjer fra 2. nivå og opp til tak. Formålsgrense angir fasadeliv.

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr 1)**1.1 Bebyggelse og anlegg – fellesbestemmelser (pbl § 12-5 nr 1)****1.1.1 Byggelinje**

Formålsgrenser mot gate er byggelinje. Balkonger kan tillates inntil 1,2m ut mot gate ut over formålsgrense. Balkonger over fortau krever 4m fri høyde. Baldakiner tillates 2 m ut over formålsgrense.

Det kan ikke etableres baldakin som kommer i konflikt med nedgravd renovasjonsanlegg. Baldakin krever 3-4 m fri høyde. Baldakiner skal ha en lett konstruksjon og være gjennomskjete.

1.1.2 Utnyttelse

Prosent bebygd areal (%-BYA) = 100 % BYA.

1.1.3 Utbyggingsstruktur, breddeforhold

Kvartalet skal bygges ut med karréstruktur med det indre gårdsrom hevet til 2.etasje.

I den indre del av kvartalet, i tverrsnitt mellom Tordenskjoldsgate og Kristian IV's gt, skal avstanden mellom fasade/veggliv være i forholdet 1:1,5 ($B > 1,5 H$) i forhold til høyden på motstående bygg. Avstanden skal uansett ikke være mindre enn 17 meter mellom bygningene inkludert utbygg som terrasse og svalgang. Fig.1.1.3.1 og 1.1.3.2 viser prinsippet for målereglene.

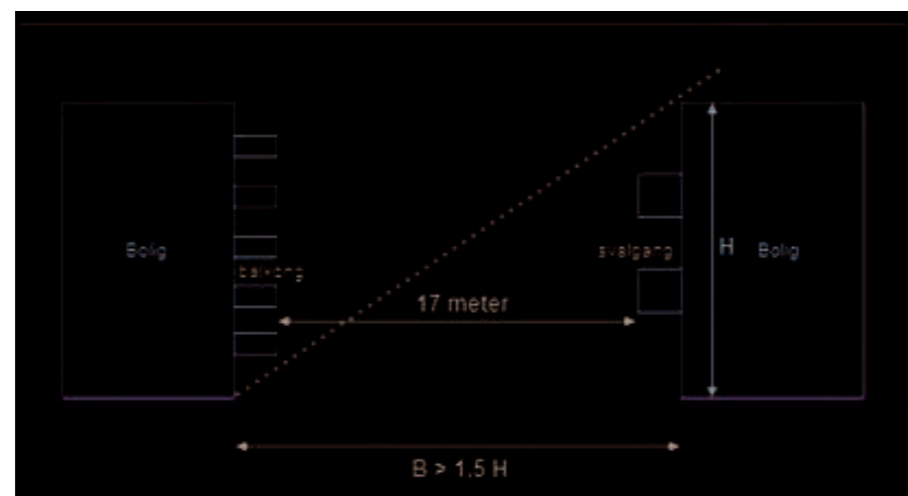


Fig.1.1.3.1

Side 1 av 5

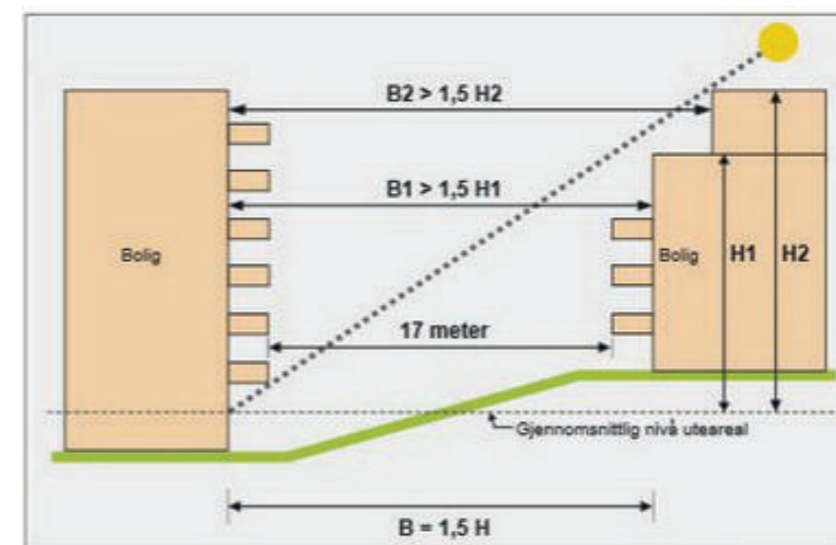


Fig.1.1.3.2

1.1.4 Terrengtilpasninger

Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende gate. Løkk over 1. etasje må utformes med nedtrappet løsning mot Kirkegata som sikrer at eksisterende bakgårder blir skjermet og får bedre lysforhold.

1.1.5 Estetiske forhold

Kvartalets variasjon i fasadeuttrykk mot gateløp skal opprettholdes og videreutvikles i den nye bebyggelsen. Byggene skal arkitektonisk framstå som selvstendige bygg. Det skal være synlig brudd i gesims fra bygg til bygg mot gate som vist på plankartet. Det skal også være variasjon i materialbruk og farge.

1.1.6 Parkering

Det avsettes minimum 1/2, maksimalt 1 biloppstillingsplass pr boenhet og 1 biloppstillingsplass til 100 m² forretning, kontor, tjenesteyting.

5% av p-plassene skal være hc-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

10% av p-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler, og være tilrettelagt for sambruk.

1.1.7 Sykkelparkering

Det avsettes areal på bakkeplan til sykkelstativ(er) for min. 1,5 sykler pr 100 m² forretning/ kontor/tjenesteyting. Det avsettes areal i parkeringskjeller til sykkelstativ(er) for min. 1 sykkel pr boenhet.

1.1.8 Avkjørsel

Avkjørsler er vist med piler på plankartet og skal ha friskt i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålslinje.

Varelevering for butikker som vender mot Tordenskjoldsgate kan tillates med tidsbegrensning.

Side 2 av 5

1.1.9 Støy

Der støynivået utenfor boligfasader har en døgnekivalent på mer enn 55 dB(A) skal leilighetene være gjennomgående.

1.1.10 Universell utforming

Alle nye boenheter over 50 m² skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Halvparten av boenhetene under 50m² BRA unntas kravet om tilgjengelighet.

1.1.11 Krav til uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes minst 25 m² uteoppholdsareal. Areal bratter enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Minimum 30 % av uteoppholdsareal skal være på felles uteområde i 2.etg. Maksimum 70 % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/ balkong. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 4,5 m² og ha minimum 1,2 m dybde.

1.1.12 Høyder

I bakgård i BB1 tillates det nødvendig høyde/oppbygging for tilpassing av utearealer til B/T/K 1.

Ny bebyggelse skal ha maksimal gesimshøyde mot gate som vist med betegnelsen G på plankartet.

Ny bebyggelse skal i indre del av kvartalet ha maksimal mønehøyde, som vist med betegnelsen M på plankartet. Dette forutsetter tilbaketrukne toppetasjer innenfor en vinkel av 45° fra gesims mot gate.

I B/T/K1 tillates kun rekkverk, heistårn og trappehus plassert over maks byggehøyde på 20,1 m innenfor en vinkel av 45 grader fra fasade mot gata. Ingen andre bygningsmessige konstruksjoner som grillbu, levegger og pergola tillates. Rekkverk skal være lett og luftig med spiler eller glass. Ventilasjonsavtrekk skal føres over tak i gatebebyggelsen, ikke i lavere høyde i kvartalenes indre. Tekniske installasjoner skal innebygges.

1.1.13 Tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse:

Ved oppføring av nybygg mot gater, skal fasadene ved form, dimensjoner og utseende, tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse. Nye bygg som oppføres på bruksnummer inntil bevaringsverdig bygning skal ha avtrapping av gesims- og mønehøyde som vist på reguleringsplan.

1.2 Bebyggelse og anlegg – reguleringsformål (pbl § 12-5 nr 1)**1.2.1 F/T1, F/T2 og F/T3.**

Regulert til forretning og tjenesteyting. Det er krav om publikumsrettet virksomhet i 1. etasje mot gate. Innenfor F/T1 tillates det overflateparkering til maksimalt 50 biler. Innenfor F/T3 kan det tillates parkeringskjellere i kombinasjon med P1 eller P2.

1.2.2 B/T/K1

Regulert til leiligheter i blokk og tjenesteyting som supplement til boligformål, eller kontorformål. Det tillates maksimalt 180 boenheter med varierende størrelser.

1.2.3 BB1

Regulert til leiligheter i blokk. Består av eksisterende leilighetsbygg og er ferdig utbygd.

1.2.4 B/F/K1-3

Regulert til kontor, forretning, bolig innenfor eksisterende bygningskropper. Feltene B/F/K1 og B/F/K3 er regulert til bevaring kulturmiljø.

1.2.5 B/F/K/T1

Regulert til kontor, forretning, tjenesteyting og bolig. Eksisterende bygg i bakgård i Markensgate 48 kan gjenoppbygges innenfor dagens yttervegger og med maksimal mønehøyde lik eksisterende. Breddeforhold i kvartalet beskrevet i pkt. 1.1.3 skal ikke inkludere volum til eksisterende bygg i bakgård i Markensgate 48.

1.2.6 P1

Regulert til parkeringskjeller privat felles for B/T/K1, B/F/K1 og for F/T1. Det skal legges til rette for eventuell fremtidig tilkobling mellom eksisterende p-kjeller og ny p-kjeller.

1.2.7 P2

Regulert til parkeringskjeller privat felles for BB1.

1.3 Utomhusanlegg

Det skal utarbeides utomhusplan for alle takarealer i B/T/K1 og BB1. Planen skal godkjennes av kommunen.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av gangveier.
- Fallsikring.

Felles utomhusarealer skal opparbeides/vernes i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler. Private installasjoner for VA inkludert slamavskiller og fordrøyningsanlegg skal plasseres på egen grunn. I Kristian IV's gt og Tordenskjoldsgt skal fortau utbedres i samsvar med ny teknisk plan. I Kirkegata skal fremkommelighet for sykkel prioriteres.

2.1 Bruk av veigrunn, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

All veigrunn skal være offentlig.

2.2.Renovasjon jf. pbl § 12-5 nr. 1.

Nedgravd løsning kan anlegges i fortau i Kristian IVs gate. Endelig plassering avklares i teknisk plan. Løsning på næringsavfall avklares i teknisk plan.

3. Hensynssoner (pbl § 12-6)**3.1 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø**

Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet, tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

3.2 Sone med angitte særlige hensyn – grønnstruktur
Trær markert på plankart skal bevares

4. Rækkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr 10)

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

- godkjent utomhusplan.
- godkjente tekniske planer.

Før det gis igangsettingstillatelse skal

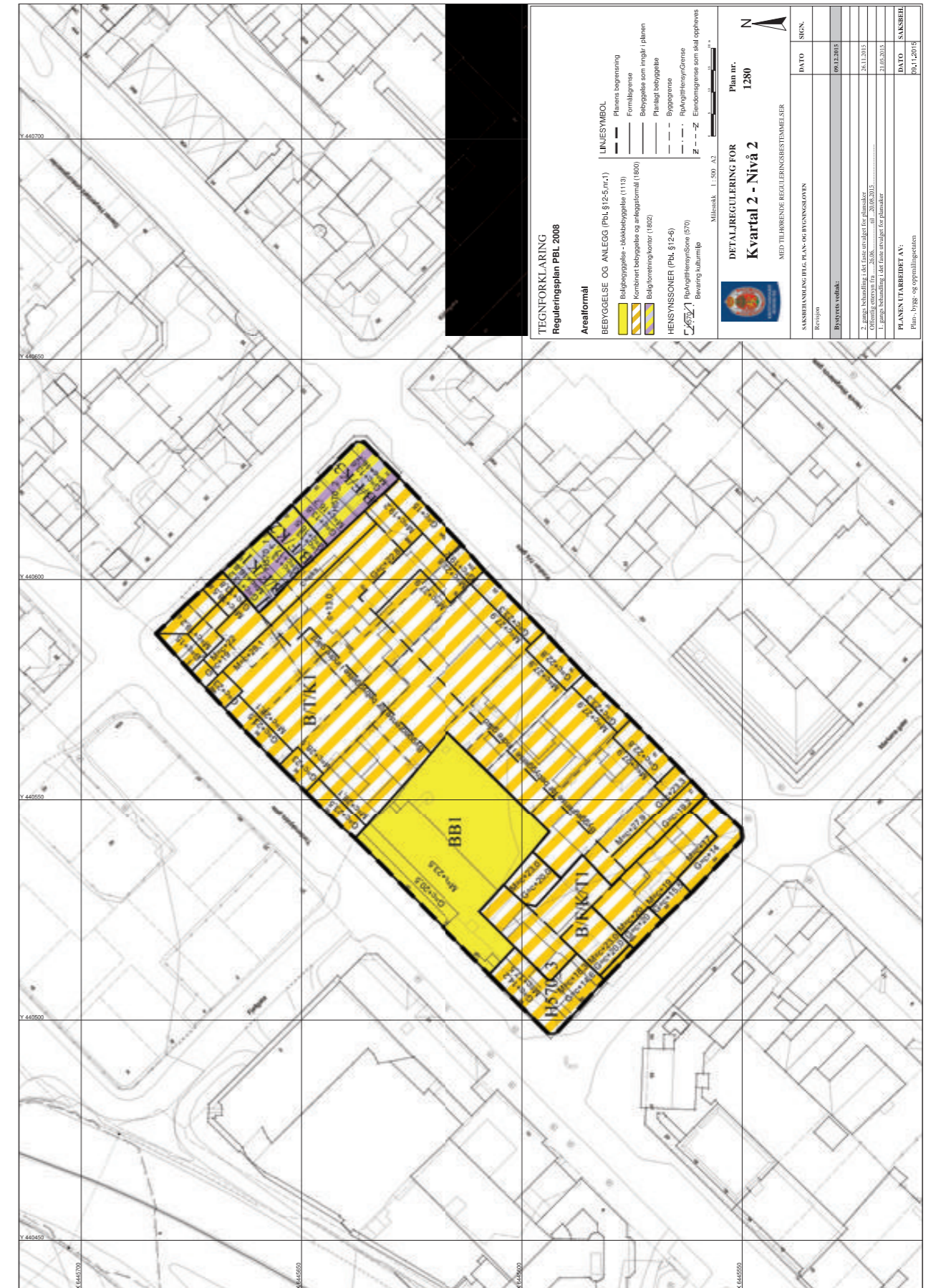
- gamle eiendomsgrenser være opphevet og nye eiendommer etablert ihht reguleringsplankart.
- Oppgradering av kvartalslekeplass i Nybyen være gjennomført ihht plan datert 24.10.2005, mht. utførsel av manglende vannanlegg.

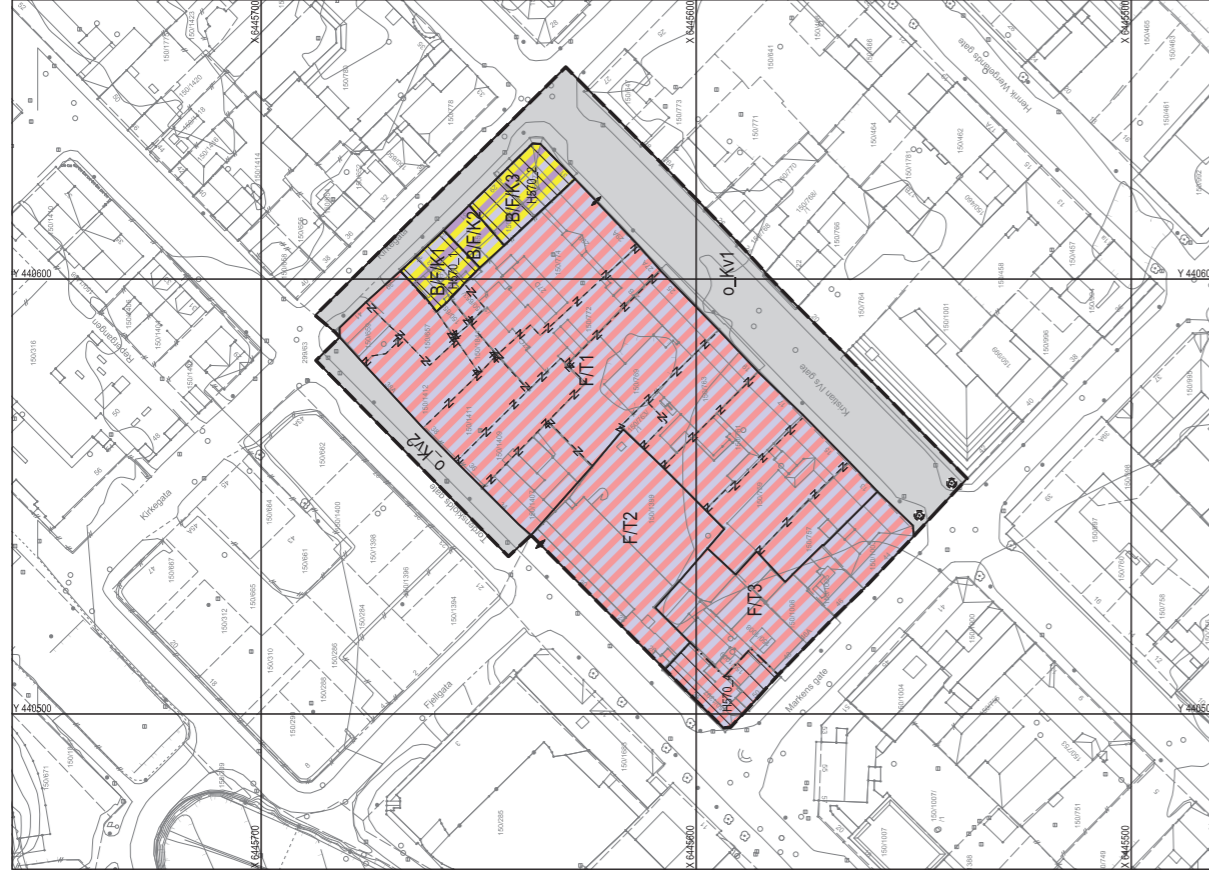
Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt B/T/K1 skal:

- område B/T/K1 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan med sandlek.
- fallsikringstiltak være gjennomført.
- det foreligge brukstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk.
- områdene o_Kv1 og o_Kv2 være opparbeidet i henhold til teknisk plan.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 09.12.2015 som sak nr. 215

Plan- og bygningsjefen





TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5, Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Balg/foreningskonor
- Foreningsgjensetjing

§12-5, Nr. 2 - Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

- Vel

§12-6 - Hensynsoner

- Hensynsone - Berøring kulturmiljø

Linjesymbol

- RfGrense
- RfFormalGrense
- Etendingsgrense som skal opplyses
- RfAngjittHensynGrense

Punktsymbol

- Avkjølet
- Elastiserende tre som skal bores

Kartoppløsninger
Kilde for basiskart: 1 meter
Elevasjonsskala: 1:1000 / A3
Målestokk: 0 10 20 30 40 50 m

Date for basiskart: UTM sone 32 basert på EUREF89WGS84
Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89WGS84
Hydrogrunnlag: NNI554

Detailregulering for Kvartal 2 - Nivå 1
Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Kommunens kommune: **Kvartal 2 AS**
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Revisjon etter offentlig ettersyn

SAKSNR.	DATE	SIGN.
	26.03.2015	EA
	26.10.2015	EA
	09.12.2015	

Kommunestyret sitt vedtak

TEGMR.	DATE	SIGN.
R-1000	08.04.2015	EA

2. gangsbehandling: 26.11.2015
Offentlig ettersyn: 26.05-29.08.2015
3. gangs behandling: 2.05.2015
Kommunestyrets oppsett av planarbeid: 05.11.2014
Opparbeidelse: 08.04.2015

Planen er utarbeidet av: **FAVEO** PROSJEKTLEDELSE

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5, Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Foreningsgjensetjing
- Balg/foreningskonor

§12-5, Nr. 2 - Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

- Parkeringsanlegg

§12-6 - Hensynsoner

- Hensynsone - Berøring kulturmiljø

Linjesymbol

- RfGrense
- RfFormalGrense
- Etendingsgrense som skal opplyses
- RfAngjittHensynGrense

Kartoppløsninger
Kilde for basiskart: 1 meter
Elevasjonsskala: 1:1000 / A3
Målestokk: 0 10 20 30 40 50 m

Date for basiskart: UTM sone 32 basert på EUREF89WGS84
Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89WGS84
Hydrogrunnlag: NNI554

Detailregulering for Kvartal 2 - Nivå U1
Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Kommunens kommune: **Kvartal 2 AS**
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Revisjon etter offentlig ettersyn

SAKSNR.	DATE	SIGN.
	26.03.2015	EA
	26.10.2015	EA
	09.12.2015	

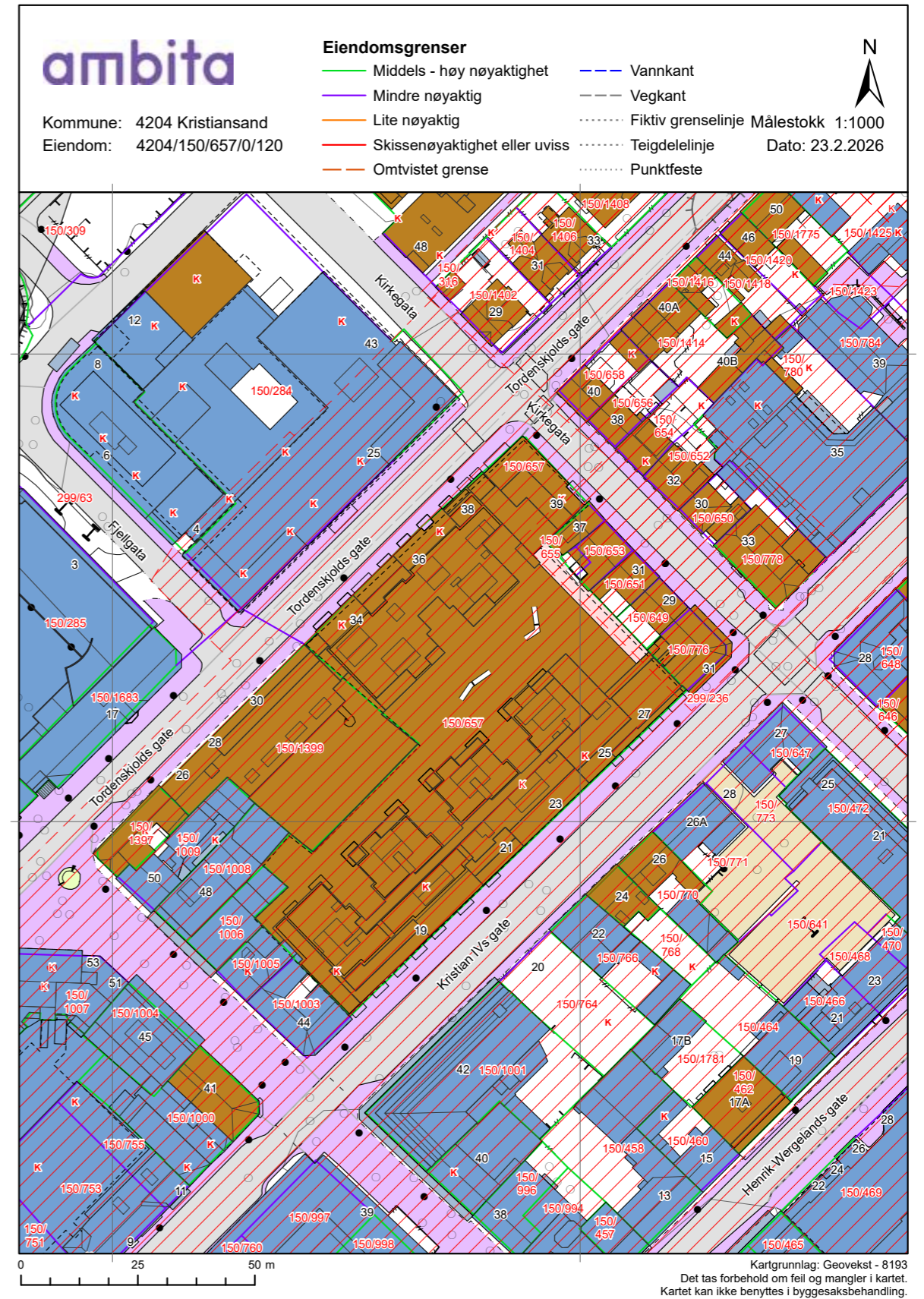
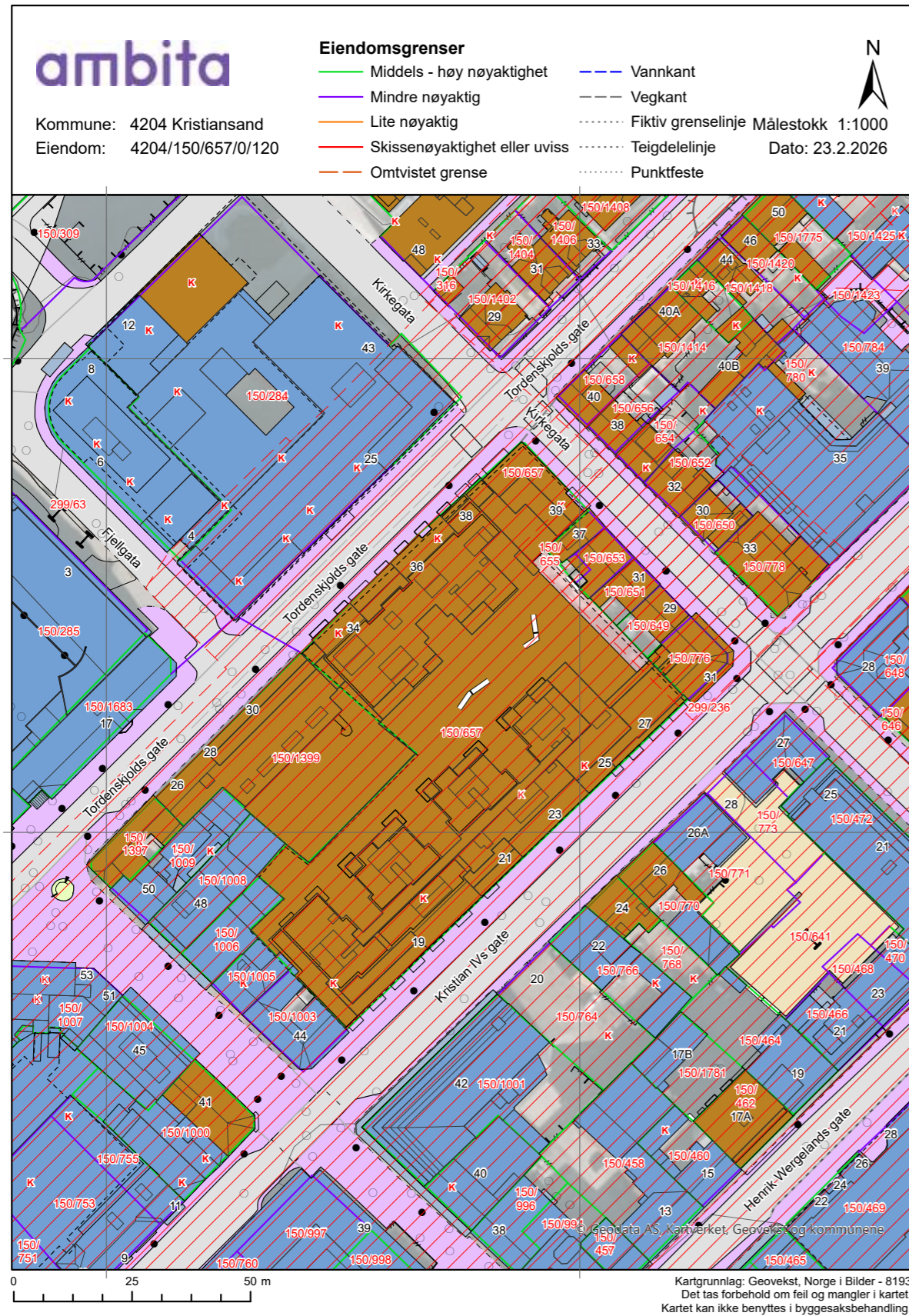
Kommunestyret sitt vedtak

TEGMR.	DATE	SIGN.
R-1000	08.04.2015	EA

2. gangsbehandling: 26.11.2015
Offentlig ettersyn: 26.05-29.08.2015
3. gangs behandling: 2.05.2015
Kommunestyrets oppsett av planarbeid: 05.11.2014
Opparbeidelse: 08.04.2015

Planen er utarbeidet av: **FAVEO** PROSJEKTLEDELSE

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe	
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/groft
Høydekurver	
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpkurve
	Dybdekurve
Valgt eiendom	
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Attestert kopi av dok.nr. 2005/4582/93
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 15:18

Side 1 av 2

Meglerhuset
Sæberg as
Statens eiendomsregisterfirma MNEF

TINGLYST

17 MARS 2005

KRISTIANSAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 4502

AVTALE

I forbindelse med utbygging av eiendommene gnr. 150, bnr. 1399 "Tordenskjoldsgate 26-30" og gnr. 150, bnr. 757 "Kr. 4desgate 15", begge i Kristiansand kommune er det avtalt følgende:

1. Eiendommen gnr. 150, bnr. 757 har gjennomkjøringsrett i garasjeanlegget på gnr. 150, bnr. 1399 inn til et evt. nybygg på bnr. 757 mot å bære et forholdsmessig bidrag til Tordens AS org.nr. 884565472 eller dens rettsfølger for kostnadene ved anleggelse av garasjeanlegget. Ved uenighet om dette bidraget skal det fastsettes av en takstnemnd på 3 takstmenn, oppnevnt av Kr.sand Tingrett.
- Dersom gjennomkjøringen medfører tap av parkeringsplasser og/eller boder skal dette erstattes ved at rettighetshaver(e) til disse får tilsvarende areal i nybygget på bnr. 757 nærmest mulig bnr. 1399.
2. Dersom en utbygging av bnr. 757 medfører krav fra det offentlige side om mer uteareal enn bnr. 757 disponerer, skal bnr. 757 ha rett til nødvendig bruk av tak over garasjeanlegget på bnr. 1399 sammen med sistnevnte eiendom mot å bære sin forholdsmessige andel av vedlikeholdet på arealet, herunder evt. anskaffelseskostnader for evt. felles utstyr/møblement på arealet.

Nærværende avtale blir å tinglyse på de forannevnte eiendommer.

Som eier av de forannevnte eiendommer:

For Tordens AS (iflg. disp. Fullmakt fra hjemmelshavere)

Jan A Wiig

Nicolay Jarsby

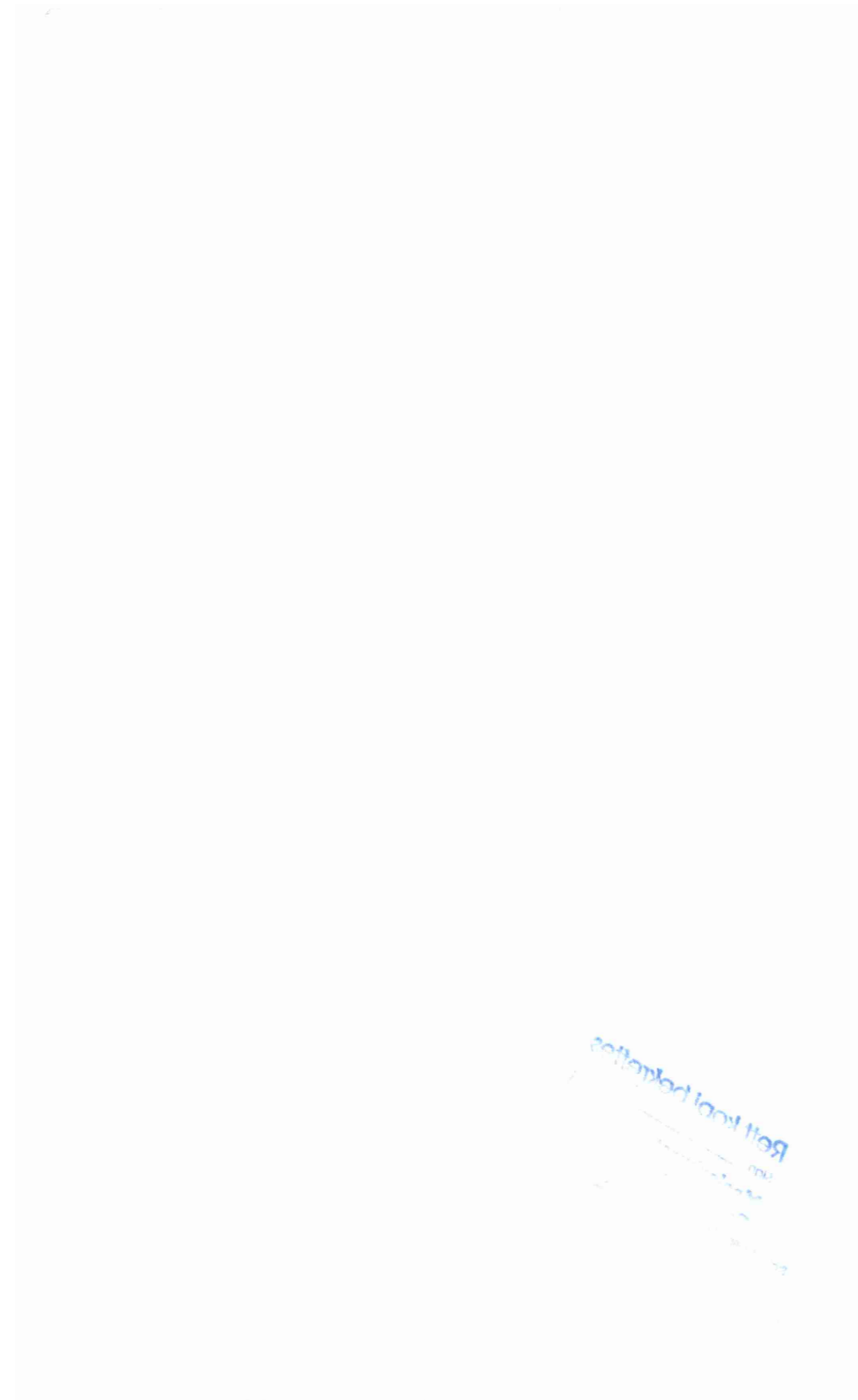
Retf. kopi/bekreftes
17.03.2005
Sign.:
Meglerhuset
Sæberg as
Statens eiendomsregisterfirma MNEF



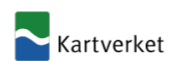
Doknr. 4582 Tinglyst: 17.03.2005 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

for

for



Rettkopi bokførings
Kommune
Kommune



Løpenummer for forretning: 613601216
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing
Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstifelle: Reseksjonering

Rekurent av tinglysing	Navn	Adresse
Organisasjonsnr	KRISTIANSAND KOMMUNE	Postboks 4, 4685 NODELAND
Rekurent(er) av forretning	Navn	Bruksenhe
Fødselsdato/Orgnr	SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND BYHAVEN HOLDING AS	V/Sjølandet Boligbyggelag, Rådhusgata 14B, 4611 KRISTIANSAND S c/o Forvaltningspartner AS, Postboks 209, 4662 KRISTIANSAND S
Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)	Knr	Gnr
	4204	150
		657

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Doknr: 94364 Tinglyst: 25.01.2022
STATENS KARTVERK

03.01.2022 12:05

Side 1 av 1



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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

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

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

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

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

g) Samtykke fra bank/panthaver

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

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

10. Innsendte plantegninger

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

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

Dato: Kristiansand den 15/11 - 2021
 Innsenderens underskrift:
 for SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND, V/Paal Bernhard Asbjørnsen



12. Styrets erklæring/samtykke

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

Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering for SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND, iht firmaattest og/eller
 Signatur: Styrets leder og to styremedlemmer i fellesskap.

Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Kr-sand 27/10 - 2021		Jarl Sindland - styreleder
Kr-sand 27/10 - 2021		Paal Bernhard Asbjørnsen
Kr-sand 1 - 2021		Torkel Tjølland
Kr-sand 28/10 - 2021		Knut Nilsen

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

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

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
4204	Kristiansand	150	657		
Dato	Underskrift	Stempel			
17/12-2021		 Kristiansand kommune Plan og bygg			
Dato	Innsenderens underskrift	for SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND, V/Paal Bernhard Asbjørnsen			
Kristiansand den 27/10 - 2021					

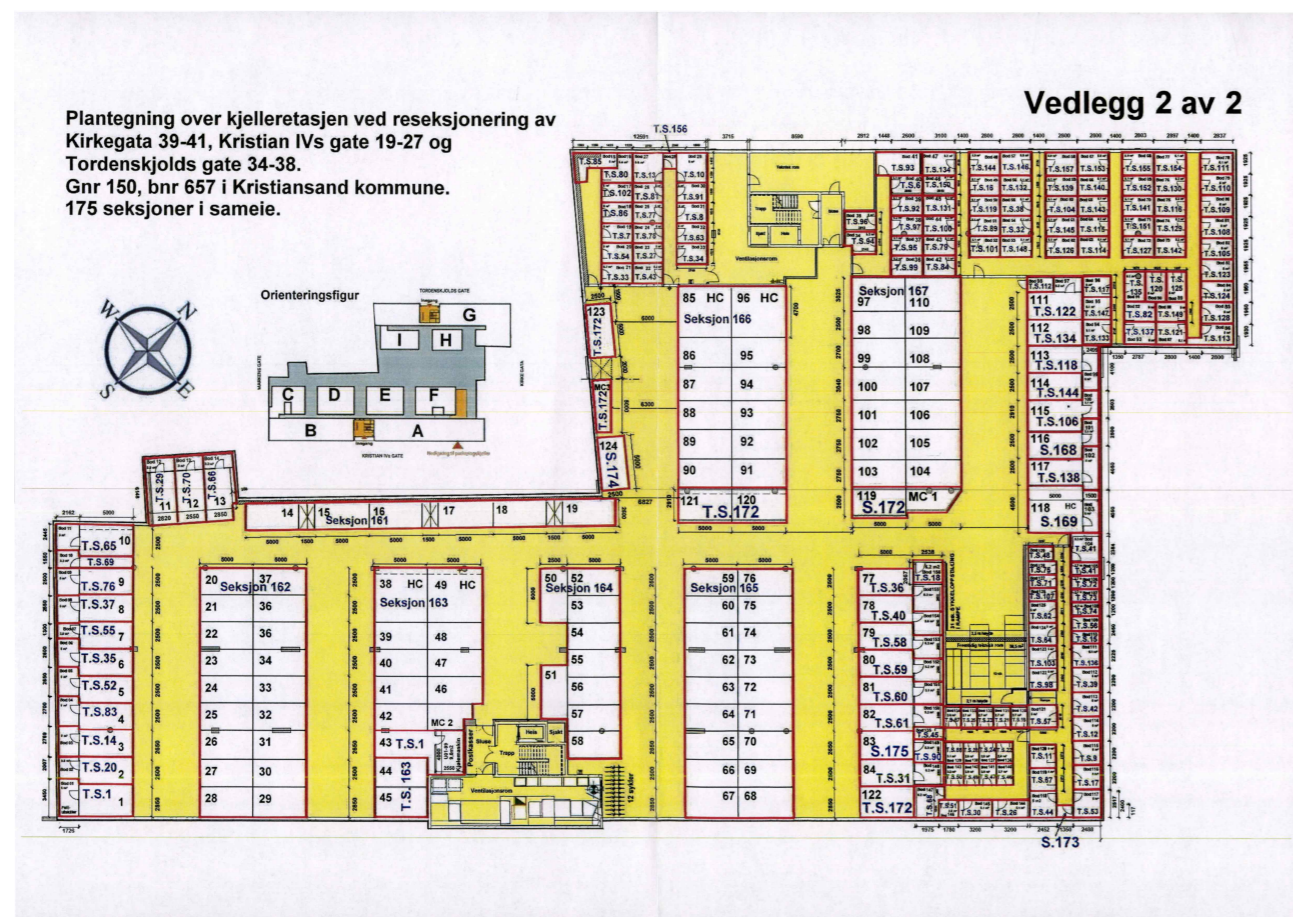
Vedrørende spørsmål om utformingen av denne reseksjoneringen, vennligst ta kontakt med:

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



Attestert kopi av dok.nr. 2022/94364/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 15:18

Side 8 av 8



Resultatregnskap

Sameiet Byhaven Kristiansand

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

Sameiet Byhaven Kristiansand Org.nr. 925944580

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse			
Sameiet Byhaven Kristiansand			
	Note	2024	2023
Avsatt til tidligere udekket tap		114 787	-3 005
Sum disponert		114 787	-3 005

Sameiet Byhaven Kristiansand

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

Sameiet Byhaven Kristiansand

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

Sameiet Byhaven Kristiansand

	Note	2024	2023
Kundefordringer		257 132	378 224
Andre fordringer	10	645 095	58 556
Sum fordringer		902 228	436 780
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	404 955	416 557
Sum omløpsmidler	11	1 307 183	853 337
Sum eiendeler		1 615 853	1 162 007

Sameiet Byhaven Kristiansand Org.nr. 925944580

Sameiet Byhaven Kristiansand Org.nr. 925944580

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

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

KRISTIANSAND S, 20.05.2025
Styret for Sameiet Byhaven Kristiansand

Berit Matilda Theresia Ahlbäck Styrets leder	Mads Jørgen Hjetland Jørgensen Styremedlem
Isabella Sandra Biedrawa Styremedlem	Kåre Simonsen Styremedlem

Sameiet Byhaven Kristiansand Org.nr. 925944580

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Byhaven Kristiansand
Noter til regnskapet 2024

Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk. 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 rentendringer.

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.

Korrigerering av tidligere års feil

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

Note 1 Fjernvarme, varmt-/kaldtvann og ventilasjon

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

Note 2 Andre driftsinntekter

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

Note 3 Revisjonshonorar

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

Note 4 Rådgivningstjenester

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Styrehonorar

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

Note 6 lønnskostnader

	2024	2023
5000 Lønn	-	-
5150 Oppptjente feriepenger	-	-
5400 Arbeidsgiveravgift	56 400	42 300
5401 Arbeidsgiveravgift på feripenger	-	-
Sum	56 400	42 300

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

Note 7 Vedlikehold

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

Note 8 Andre driftsutgifter

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 Anleggsmidler

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

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

Note 11 Disponible midler

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

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





Note 12 Egenkapital

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Årsregnskap 202...

Name	Date	Name	Date
Ahlbäck, Berit Matilda Theresia	2025-05-21	Biedrawa, Isabella Sandra	2025-05-21
Identification		Identification	
 Ahlbäck, Berit Matilda Theresia		 Biedrawa, Isabella Sandra	
Name	Date	Name	Date
Jørgensen, Mads J Hjetland	2025-05-21	Simonsen, Kåre	2025-05-21
Identification		Identification	
 Jørgensen, Mads J Hjetland		 Simonsen, Kåre	



Protokoll fra ordinært årsmøte i SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

Torsdag 19.06.2025 Kl: 18:00
Clarion Ernst Hotel

1. Konstituering

Valg av møteleder 1.1

Forslag til vedtak: Vegard Launes - valgt

Valg av protokollfører 1.2

Forslag til vedtak: Sigve Hagen - valgt

Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder 1.3

Forslag til vedtak: Møteleder Vegard Launes og Elisabeth Oliegreen

Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter 1.4

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

Godkjenning av innkalling og dagsorden 1.5

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

Kommentarer:

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



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

Utfall punkt 1.5: Godkjent dagsorden.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

Utfall punkt 2: Årsmelding godkjent

3. Regnskap og budsjett

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

Utfall punkt 3: Regnskap og budsjett ble godkjent

4. Saker innmeldt fra eierne

SAKER MELDT INN TIL ÅRSMØTE FRA SEKSJONSEIERE – SAMEIET BYHAVEN

1. Bruk av veranda/balkong

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

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

Forslag til vedtak: Innsender foreslår at husregel fjernes.

Styrets innstilling: Gjeldende husordensregler opprettholdes.

Utfall Sak 1: Styrets innstilling vedtatt.

2. Fellesareal ved heis, korridorer og svalganger

Foreslår å fjerne regel: Dørmatter er ikke tillatt

Foreslår å fjerne regel: pyntegjenstander og blomsterpotter er ikke tillatt

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

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

Forslag til vedtak: Innsender foreslår at overnevnte husregler fjernes.

Styrets innstilling: Gjeldende husordensregler opprettholdes.

Utfall sak 2: Styrets innstilling vedtatt.

3. Valg av styremedlemmer i Byhaven

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

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

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

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

4. Lys/lamper i svalgangene

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

Forslag til vedtak: Montere skumringsrele på alle lys i svalganger

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

Utfall sak 4: Styrets innstilling vedtatt.

5. TV/Internett

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

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

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

Styrets innstilling: Nåværende tv- og internettavtale videreføres.

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

6. Informasjonstavler

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

Forslag til vedtak: Etablering av elektroniske informasjonstavler

Styrets innstilling: Dagens løsning med analoge informasjonstavler anses tilfredsstillende.

Utfall sak 6: styrets innstilling vedtas.

7. «MISTET» 460.000 I EGENKAPITAL ?

Kommentar fra innsender : Styrets årsberetning beskriver året 2023 som et null resultat - uten samtidig å påpeke/kommentere/forklare hvorfor vi har «mistet» 460.000. (Redusert egenkapitalen direkte da det regnskapsteknisk betegnes som vesentlig feil). Det kan se ut som at vi (sameierne) i felleskap har betalt kr 460.000 som gjelder næringsdrivende. Dette er – slik regnskapet viser – ikke betalt tilbake fra næringsdrivende til sameiet.

Note 11 tilhørende 2023 regnskapet har følgende tekst: I 2023 er det besluttet at det ikke vil bli foretatt noen avregning mot næringslokale utover det som allerede er avkrevd. Hvis styret har «ettergitt» disse 460.000 – har vi samtidig «mistet» disse som vi skulle hatt som buffer for fremtidig vedlikehold/reparasjoner etc. Hverken styret eller årsmøte kan ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning (ref vedtekter og lovverk). Et styrevedtak som dette (mer enn 5% av felleskostn) krever også samtykke fra generalforsamling med minst 2/3 flertall.

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

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

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

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

Utfall sak 7: Styrets innstilling vedtas.

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

Kommentar fra innsender: Styret kjøpte i 2023 en motorsykkelparkeringsplass av utbygger for 309.000.

Det ble påpekt på årsmøte at dette var et vedtak som krever samtykke fra generalforsamling med minst 2/3 flertall (mer enn 5% av felleskostnader).

Salg eller kjøp av fast eiendom er også utenfor styrets mandat.

Det ble på forrige årsmøte plutselig på sparket stemt over om sameiet skulle beholde denne parkeringsplassen – noe det ble flertall for.

Men i innkallingen var ikke denne saken angitt som sak til årsmøte. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Den avstemmingen som ble foretatt «på sparket» var således ikke gyldig og ikke i tråd med gjeldende lovverk/vedtekter. Begrunnelse fra styret for å kjøpe park.plassen, var at det var trangt der – og samtidig at det kunne være en mulighet for en bod for sameiet der.

Har styret ingen steder/boder de kan sette ting? Kanskje utbygger kan trenge denne plassen pga for lite plass/svingradius på parkplasser ved siden av.

Disse kr 309.000 har vi sameierne betalt inn via felleskostnader – for at de skal brukes til felleskostnader. De var ment å brukes til fremtidige reparasjoner, vedlikehold og annet som er styrets ansvar å sørge for.

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

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

Styrets innstilling: MC-plassen beholdes.

Utfall Sak 8: saken utgår - se sak 19

9. Digital nøkkelløsning

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

Beskrivelse av løsningen: En digital nøkkelløsning vil ikke erstatte eksisterende nøkler, men fungere som et supplement. Systemet gjør det mulig å:

- Åpne fellesarealer med mobiltelefon
- Fortsette å bruke vanlige nøkler for dem som foretrekker det
- Gi midlertidig tilgang til besøkende, håndverkere eller hjemmehjelpstjenester

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

Praktiske fordeler

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Til orientering.

Utfall sak 10: Styrets innstilling vedtas.

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

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

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

Utfall sak 11: Styrets innstilling vedtas.

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

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

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

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

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

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

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

Kommentar fra styret: Styret henviser til årsmeldingen.

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

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

Utfall sak 13: Styrets innstilling vedtas.

14. Publisering av avtaledokumenter og andre viktige dokumenter

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

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

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

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

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

Utfall Sak 14: Styrets innstilling vedtas.

15. Historiske data

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

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

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

Styrets innstilling: Saken tas til orientering.

Utfall sak 15: Styrets innstilling vedtas.

16. Kommunens tilsynsrapport

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

Kristiansand kommunes tilsynsrapport påpeker.

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

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

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

Styrets innstilling: Styret følger opp eventuelle avvik mot utbygger.

Utfall sak 16: Styrets innstilling vedtas.

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

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

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

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

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

Utfall sak 17: Styrets innstilling vedtas.

18. Fem års kontroll

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

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

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

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

19. Anskaffelse av parkeringsplass for motorsykkel

Kommentar fra innsender: Styret har investert i en parkeringsplass for motorsykkel med en kostnad på rundt NOK 310,000 kroner uten årsmøtets godkjenning.

Drift av et sameie reguleres av Eierseksjonsloven som sier:

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

Her har styret gått utover hva loven krever og som er en kostnad for seksjonseierne. En slik anskaffelse skal være vedtatt på et årsmøte med to tredjedeler av de avgitte stemmene. Det skal bemerkes den anskaffede parkeringsplassen medfører ingen fordeler for alle seksjonseierne. Dette er kun en kostnad uten nytte for oss som eiere.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å gjennomføre heving av dette kjøpet med støtte i Eierseksjonsloven. I tillegg pålegges Styret å gi en avklaring på hvem og hvorfor dette kjøpet er initiert.

I alle slike investeringer skal saken presenteres i forkant slik at sameiet er informert ang. pris og hensikt.

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

Styrets innstilling: MC-plassen beholdes.

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

20. Styrehonorar

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

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

Styrets kommentar: Styret henviser til innkallingens punkt 5.

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

Utfall sak 20: Saken utgår - se punkt 5

21. Fordelsavtaler

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

- Overnatting
- Restaurant og uteliv
- Bilvask
- Reise

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

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

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

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

Utfall sak 21: Styrets innstilling vedtas.

22. Innbrudd og tyveri

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

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

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

Styrets innstilling: Styrets praksis fortsetter.

Utfall sak 22: Styrets innstilling vedtas.

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

Kommentar fra innsender: Observert av beboere. Mulig frostsprengning

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

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

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

Utfall sak 23: Styrets innstilling vedtas.

24. Sluk i hagen

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

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

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

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

Utfall sak 24: Styrets innstilling vedtas.

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

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

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

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

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

Utfall sak 25: Styrets innstilling vedtas.

26. Manglende sykkelparkering

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

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

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

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

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

Utfall sak 26: Styrets innstilling vedtas med flertall.

27. HC parkering og salg

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

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

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

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

Utfall sak 27: Styrets innstilling vedtas.

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

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

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

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

Utfall sak 28: Styrets innstilling vedtas.

29. Vannposter i hage

Kommentar fra innsender: Vannslanger mangler på vannposter

Forslag til vedtak: Styret ordner vannslange på alle vannposter.

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

Utfall sak 29: Styrets innstilling vedtas

30. Seksjonerte parkeringsplasser

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

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

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

Styrets innstilling: Til orientering.

Utfall sak 30: Styrets innstilling vedtas.

31. Snø og brøytekanter vinterstid

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

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

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

Styrets innstilling: Saken er til orientering.

Utfall sak 31: Saken er til orientering.

32. Lekkasje og avrenning fra terrasser

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

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

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

Utfall sak 32: Styrets innstilling vedtas.

33. Akutte problemer som oppstår

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

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

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

Styrets innstilling: Vakttelefon etableres ikke.

Utfall sak 33: Styrets innstilling vedtas.

34. Fremkommelighet i Hagen

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

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

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

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

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

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

5. Styrehonorar

Vedtatt normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/års møte til i dag.

Styret foreslår at dagens honorar videreføres. Det er kommet forslag på kr. 300 000,- og dette settes opp mot styrets innstilling.

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

dag fastsettes til kr. 400 000

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Alternativt forslag: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 300 000

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

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

6. Valg

Det nåværende styret består av følgende medlemmer,

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

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg før i 2026.

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Mads Jørgensen og Isabella Biedrawa er på valg. De har flyttet ut av sameiet og tar ikke gjenvalg.

Valgkomiteen har følgende innstilling til nye styremedlemmer:

Sigve Hagen, nytt styremedlem, velges for to år.
Bjarte Holthe Aluwini, nytt styremedlem, velges for to år.

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling vedtas.

Henrik Earle Smith Stiller mot Sigve Hagen:

Utfall: Sigve Hagen valgt til nytt styremedlem.

Henrik Earle Smith stiller mot Bjarte Holthe Aluwini

Utfall: Bjarte Holthe Aluwini valgt til nytt styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer

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

Valgkomiteen har følgende innstilling til nytt varamedlem:

Suong Thanh Mai, nytt varamedlem, velges for to år.

Dermed blir næring representert i styret.

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling vedtas.

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

6.4 Valg av valgkomite

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

Valgkomiteens forslag til nytt medlem i valgkomiteen:

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

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling vedtas.


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

Signering av protokoll

Dato: 27.06.25



Vegard Launes



Elisabeth Oliegreen

Tilstandsrapport

Tordenskjolds gate 36, 4612
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 657, snr. 120

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 13333-5105

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: MV1836

Foretak: M2 Takst AS



Medlem av

NITO

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

Tordenskjolds gate 36, 4612 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 657
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løpsre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

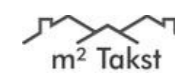
Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt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

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

Oppdragsnr.: 13333-5105

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 3 av 17



Rapportansvarlig

A. Natvig

Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777



Oppdragsnr.: 13333-5105

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 2 av 17

Tordenskjolds gate 36, 4612 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 657
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Tordenskjolds gate 36, 4612 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 657
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i populære Byhaven. Like ved Markens med alle de kvalitetene det medbringer. Moderne leilighet og materialvalg. Godt utnyttet planløsning.

Leiligheten fremstår i normal byggeteknisk stand, mindre merknad kommentert.

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

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

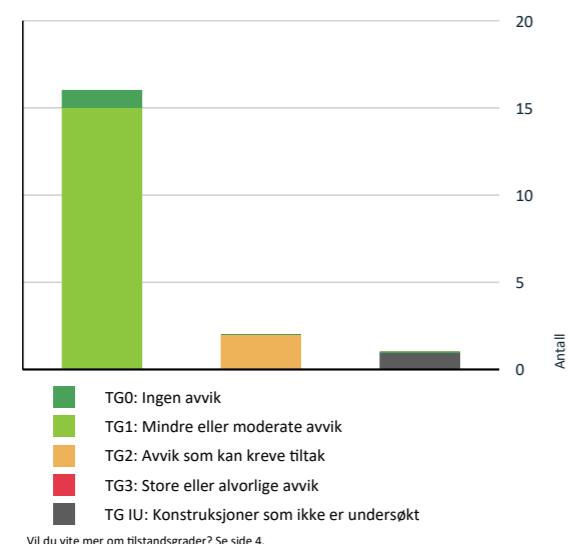
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tordenskjolds gate 36, 4612 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 657
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Våtrom > 3 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13333-5105

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 6 av 17

Tordenskjolds gate 36, 4612 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 657
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2020

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Utleid bolig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar
Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Dører

Kommentar
Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- inngangsdør, tar litt i svill, vurderer mindre justering.
- skyvedør stue, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørbblad og karmen må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.



Merke inngangsdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Tilfeldig valgte skyveglass fungerte OK.

På generelt grunnlag ansees innglasset balkonger som noe enklere glasskonstruksjoner og noe mindre vann/fuktinnsig kan forekomme.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.



TG 2 Andre utvendige forhold

Kommentar
Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar
Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

Fremstår normalt utfra alder.

Oppdragsnr.: 13333-5105

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 7 av 17

Tordenskjolds gate 36, 4612 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 657
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



Ripe ved kjøkken.

1 TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karm og dørsvill må forventes.



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Veghngt wc, innredning, opplegg vaskemaskin og dusjdør/garnityr. Utstyr fungerte OK på befæringsdagen. Normal bruksslitasje.

SealBag system på wc slik at dreusspalte ikke er nødvendig.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedsenket dusj med lokalt fall. Utenfor dusj er det lite fall mot sluk og ingen tett oppkant dørsvill på 15mm slik preakseptert løsning tilsier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Oppdragsnr.: 13333-5105

Befæringsdato: 24.02.2026

Side: 8 av 17

Tordenskjolds gate 36, 4612 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 657
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Observasjon/fuktmåling utført i luke fra gang. Normalt.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Parkettgulv. Innredning med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrer kjølfrys, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevnlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt.



3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kommentar

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhette skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Kommentar

Vannledninger av rør i rør. Fordelingskap plassert i baderom og har synlig drenerør i skap og ved gulv.



1 TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

1 TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Ikke videre vurdert.



1 TG 0 Varmtvannstank

Oppdragsnr.: 13333-5105

Befæringsdato: 24.02.2026

Side: 9 av 17

Tordenskjolds gate 36, 4612 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 657
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Kommentar

Via felles anleg, ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Kommentar

Alle rom unntat soverom. Ikke videre vurdert.

Vannbåren varme har noe som heter aktuator ventil på gulvvarme. Disse og styring av disse kan medføre normalt vedlikehold og kostnad med tiden.



Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Automatsikringer. Tilstandsgrad settes ikke.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Byggeår.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Byggeår OK.
4. 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?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

Oppdragsnr.: 13333-5105

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 10 av 17

Tordenskjolds gate 36, 4612 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 657
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



Oppdragsnr.: 13333-5105

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 11 av 17

Tordenskjolds gate 36, 4612 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 657
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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

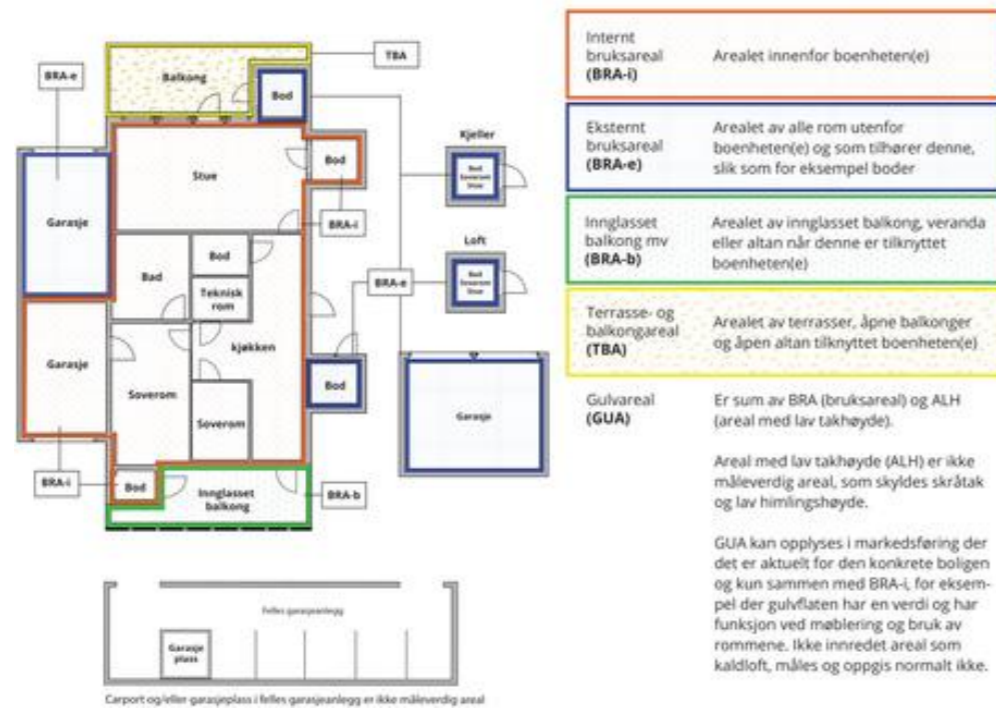
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 13333-5105

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 12 av 17

Tordenskjolds gate 36, 4612 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 657
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
3 etasje	57		5	62	
SUM	57	5	5		
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod i fellesareal	
3 etasje	Soverom, tv-stue/medierom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang		Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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

Leilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	57	10

Oppdragsnr.: 13333-5105

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 13 av 17

Tordenskjolds gate 36, 4612 KRISTIANSD 5
Gnr 150 - Bnr 657
4204 KRISTIANSD

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSD 5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSD	150	657		120	5086 m ²	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Tordenskjolds gate 36

Hjemmelshaver

Lunde Milli Marie

Kommentar

Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Tordenskjolds gate 36, 4612 KRISTIANSD 5
Gnr 150 - Bnr 657
4204 KRISTIANSD

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSD 5

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	
2	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tordenskjolds gate 36, 4612 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 657
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 13333-5105

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 16 av 17

Tordenskjolds gate 36, 4612 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 657
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13333-5105

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 17 av 17

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

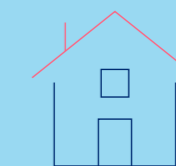
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Tordenskjolds gate 36, 4612 KRISTIANSAND S. Gnr. 150, bnr. 657, snr. 120 i Sameiet Byhaven Kristiansand, oppdragsnr.: 2400260045
Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45909100, e-post: asbjorn@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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 budgiver 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.



 proaktiv.no



Asbjørn Svaland
Daglig leder / Eiendomsmegler
459 09 100
asbjorn@proaktiv.no

PROAKTIV

Proffmegleren AS
Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no