

Kristian IVs gate 21

Kvadraturen



Prisantydning: **kr 10 990 000,-**





Strøken topp/hjørne leilighet med nydelig utsikt, midt i byen! Ca. 85m² private terrasser. Garasjeplass inkludert.

OMRÅDE

Kvadraturen

ADRESSE

Kristian IVs gate 21, 4612

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 10 990 000,-

Omkostninger: **kr 286 750,-**

Totalpris: **kr 11 276 750,-**

Formuesverdi: **kr 1 008 034,-**

Kommunale avgifter: **kr 15 913,- per år**

Eiendomskatt: **kr 12 706,-**

Fellesutgifter: **kr 2 801,-**

BRA-i: 93 m²

BRA-e: 5 m²

BRA Total: 98 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2021

Soverom: 2

Etasje: 6

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 5085 m²



Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

464 73 135

johan.elieson@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

KRISTIAN IVS GATE 21

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 657, seksjonsnummer 99 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 93 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 98 m²

TBA: 82 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

6. etasje

BRA-i: 79 m² Entré , Trapperom , Toalettrom , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Vaskerom , Soverom 2.

7. etasje

BRA-i: 14 m² Repoet: Trapperom, stue

TBA fordelt på etasje

6. etasje

82 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA):

Balkong 6. etasje: 34 m²

Balkong repoet: 48 m²

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5085 m²

Beliggenhet

BYhaven ligger midt i Kvadraturen, med Markensgate bare 50 meter unna. Det betyr butikker, folkeliv, sosiale møteplasser og koselige kafeer du kan utforske. Leiligheten ligger flott til i øverste etasje, med en nydelig utsikt!

Med beliggenheten BYhaven har i Kvadraturen, er også naturen en flott del av nabolaget. Bymarka med Baneheia ligger bare noen meter unna. Her finner du natur, turløyper og badeplasser de færreste byer kan by på.

Få hele byen som din egen bakgård - hvordan du vil bruke den er opp til deg. Alt du trenger er selvfølgelig innen en rusleturs avstand, men her er det mye mer å by på. BYhaven har ikke fått navnet sitt uten grunn.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Takstmann Arild Grundetjern AS

Type takst

Boligsalgsrapport

Innhold

Primærrom: 93 kvm, Bruksareal: 93 kvm

Bra. pr. etasje.: 6.etg.: 78 m² - Repoet 14 m².

P-rom inneholder: P-rom 6. etasje: Entrè, trapperom, toalettrom, stue/kjøkken, bad, soverom x2, vaskerom.

P-rom repoet: Trapperom, stue.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de nødvendigvis opprinnelig er godkjent som.

Standard

Leiligheten har en gjennomgående god standard og er betydelig oppgradert. Leiligheten går over to etasjer og har tilhørende bod og parkeringsplass i kjeller.

Med heisadkomst fra kjeller eller inngangsparti kommer man direkte opp til leilighetens etasje. Videre inn i leilighetens gang er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko samt garderobeløsning. Herfra er det adkomst inn mot stuen/ kjøkkenet og trapp opp til leilighetens 2. etasje med videre utgang til en nydelig takterasse.

Leilighetens hovedrom er rommet hvor vi har åpen stue/ kjøkken løsning. Her er det store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Det er store uteplasser i begge etasjer med svært gode solforhold. I stuen er det plass til sofagruppe med tilhørende møblement samt spisebord i overgangen mot kjøkken. Det er installert gasspeis.

Lekker kjøkken med smarte løsninger levert fra Strai. Bora platetopp. Det er godt med oppbevaringsplass i under- og overskap.

Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca.35 kvm. Her er det svært gode solforhold, god plass til utemøblement og grill.

Leiligheten har to gode soverom hvor begge har god plass til seng med tilhørende møblement.

Leiligheten har et lekker badrom, plassert like ved soverommene Gjestetoalett i gangen, i overgangen mot stuen/ kjøkken. Det er ett praktisk vaskerom med gode oppbevaringsmulighet.

I leilighetens andre etasje er det idag tv-stue med utgang til stor, privat takterasse på ca. 50 kvm. Her kan man nye sommeren med en nydelig utsikt over byen.

Fra leilighetens etasje har man direkte adkomst med heis eller trapp til parkeringskjelleren, der det medfølger en parkeringsplasser og bod med praktiske benker/ oppbevaring.

Tilstandsrapport:

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Arild Grundetjern den 19.04.2024, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes: Ytterdører og vinduer er i god stand. Det er etablert lokalfall til gulvsluket på bad og vaskerom. Hulltaking ble ikke utført på sanitærrom da dokumentasjon er fremlagt. STRAI kjøkkeninnredning er i god stand. BORA induksjonstopp m/integrert ventilator er montert. Gulvhøyder ble kontrollert enkelte steder, ingen store avvik ble registrert. Sikringskap med automatsikringer. Røropplegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i rørskapet. Vannbåren gulvvarme i flere rom. Boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG2:

Våtrom: Overflater Gulv - Vaskerom: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er ikke minimumskrav på 25 mm fra oppkant ved dør til gulvsluket.

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

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger boligen:

Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

Gardena verandaslange medfølger ikke.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i byggets kjeller. Heis fra parkeringskjeller til leilighetens etasje.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0003200047

Diverse

Det avholdes dugnad etter styrets beslutning.

ENERGI

Oppvarming

Leilighetene er tilknyttet fjernvarmenettet til Agder energi. Sørlandet Boligbyggelag opplyser at sameiet nylig har gått over til månedlig avregning på fjernvarme i stedet for innbetaling av a-konto beløp. Dette faktureres etterskuddsvis, og kommer i tillegg til månedlige felleskostnader.

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 15 913

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2022 er kr. 3.925,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 12 706

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 1 008 034

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 628 922

Formuesverdi sekundær år

2023

BOENHETEN

Eierbrøk

93/14000

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader (kr 2.325,-); vaktmestertjenester, vedlikehold/serviceavtaler, kabel-tv/internett, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter (kun vann og kloakk), strøm i fellesarealer, renhold i fellesareal, Telia (kr 376,-), parkeringsplass (kr 100,-).

Fjernvarme kommer i tillegg til felleskostnadene og faktureres etterskuddsvis hver måned etter forbruk

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 801

Andel fellesformue

Kr 9 924

SAMEIET**Sameienavn**

Sameiet Byhaven Kristiansand

Organisasjonsnummer

925944580

Regnskap/budsjett

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad etter styrets beslutning.

FORRETNINGSFØRER**Forretningsfører**

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 900338 - Bestemmelse om gjerde. Tinglyst: 06.12.1916. Med flere bestemmelser. Overført fra: 4204-150/657. Heftelsen er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

Dagboknr.: 905427 - Bestemmelse om kloakkledning. Tinglyst: 10.01.1920. Rettighetshaver:Knr:1001 Gnr:150 Bnr:772. Heftelsen er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

Dagboknr.: 1458 - Bestemmelse om vann/kloakkledning. Tinglyst: 21.07.1955. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Dagboknr.: 1116 - Bestemmelse om vann/kloakkledning. Tinglyst: 24.05.1956. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Dagboknr.: 3415 - Erklæring/avtale. vedr. vinduer. Tinglyst: 30.09.1958.

Dagboknr.: 3809 - Erklæring/avtale. Tinglyst: 23.10.1958. Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerbygg.

Dagboknr.: 325 - Erklæring/avtale. Tinglyst: 27.01.1959. Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. halvtak.

Dagboknr.: 1167 - Bestemmelse om vann/kloakkledning. Tinglyst: 28.09.1959. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Dagboknr.: 183 - Erklæring/avtale. vedr. uthengsskilt. Tinglyst: 12.01.1963.

Dagboknr.: 5487 - Bestemmelse om vann/kloakkledning. Tinglyst: 01.09.1966. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Dagboknr.: 6745 - Erklæring/avtale. Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. om-og til-bygning. Tinglyst: 25.10.1966.

Dagboknr.: 10 - Bestemmelse om vann/kloakkledning. Tinglyst: 02.01.1969. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Dagboknr.: 985 - Erklæring/avtale. Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. kiosk. Tinglyst: 06.02.1969.

Dagboknr.: 10218 - Erklæring/avtale. Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. tilbygg. Tinglyst: 22.12.1970.

Dagboknr.: 2964 - Bestemmelse om vann/kloakkledning. Tinglyst: 05.04.1972. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Dagboknr.: 9918 - Erklæring/avtale. Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerbygg. Tinglyst: 07.09.1976.

Dagboknr.: 12955 - Bestemmelse om vann/kloakkledning. Tinglyst: 02.11.1979. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Dagboknr.: 7869 - Erklæring/avtale. Tinglyst: 06.07.1981. Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerbygg. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet.

Dagboknr.: 1096 - Bestemmelse om vann/kloakkledning. Tinglyst: 28.01.1982. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Dagboknr.: 7380 - Bestemmelse om vann/kloakkledning. Tinglyst: 30.05.1984. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Dagboknr.: 10537 - Erklæring/avtale. Tinglyst: 08.07.1985. Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. påbygg over lagerbygg.

Dagboknr.: 4582 - Bestemmelse om bebyggelse. Tinglyst: 17.03.2005. Bestemmelse om garasje/parkering på gnr. 150 bnr. 1399.

Dagboknr.: 1480347 - Bruksrett. Tinglyst: 10.12.2019. 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: 820852982. Rett til å benytte uteoppholdsareal.

Dagboknr.: 2185328 - Bestemmelse om nettstasjon. Tinglyst: 04.03.2020. Rettighetshaver: AGDER ENERGI
NETT AS. Org.nr: 982974011.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:
Ingen rettigheter funnet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 24.10.2022. Ferdigattesten gjelder hele tiltaket - forretninger- parkering og boligblokker. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.10.2022.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

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

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

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 10 990 000

Totalpris

Kr 11 276 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 990 000,- (prisantydning)
omkostninger
8 400,- (boligkjøperforsikring help (valgfridd))
2 800,- (boligkjøperforsikring pluss (valgfridd tillegg))
500,- (tingl.gebyr pantedokument)
500,- (tingl.gebyr skjøte)
274 750,- (dokumentavgift (forutsatt salgssum: 11 390 000,-))
286 950,- (omkostninger totalt)

11 276 950,- (totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Overtakelse

Etter avtale

Budgivning

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

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

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. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

Meglere vederlag

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - Selger (Kr.6 385)
Digital grunnpakke (Kr.6 850)
Oppgjør (Kr.10 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 10 990 000,-) (Kr.164.850)
Tilrettelegging (Kr.15 500)

Totalt kr. (Kr.204.985,-)

Selger

Nils Emil Olsen

Oppdragsansvarlig

Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

johan.elieson@sormegleren.no

Tlf: 464 73 135

Ansvarlig megler

Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

johan.elieson@sormegleren.no

Tlf: 464 73 135

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

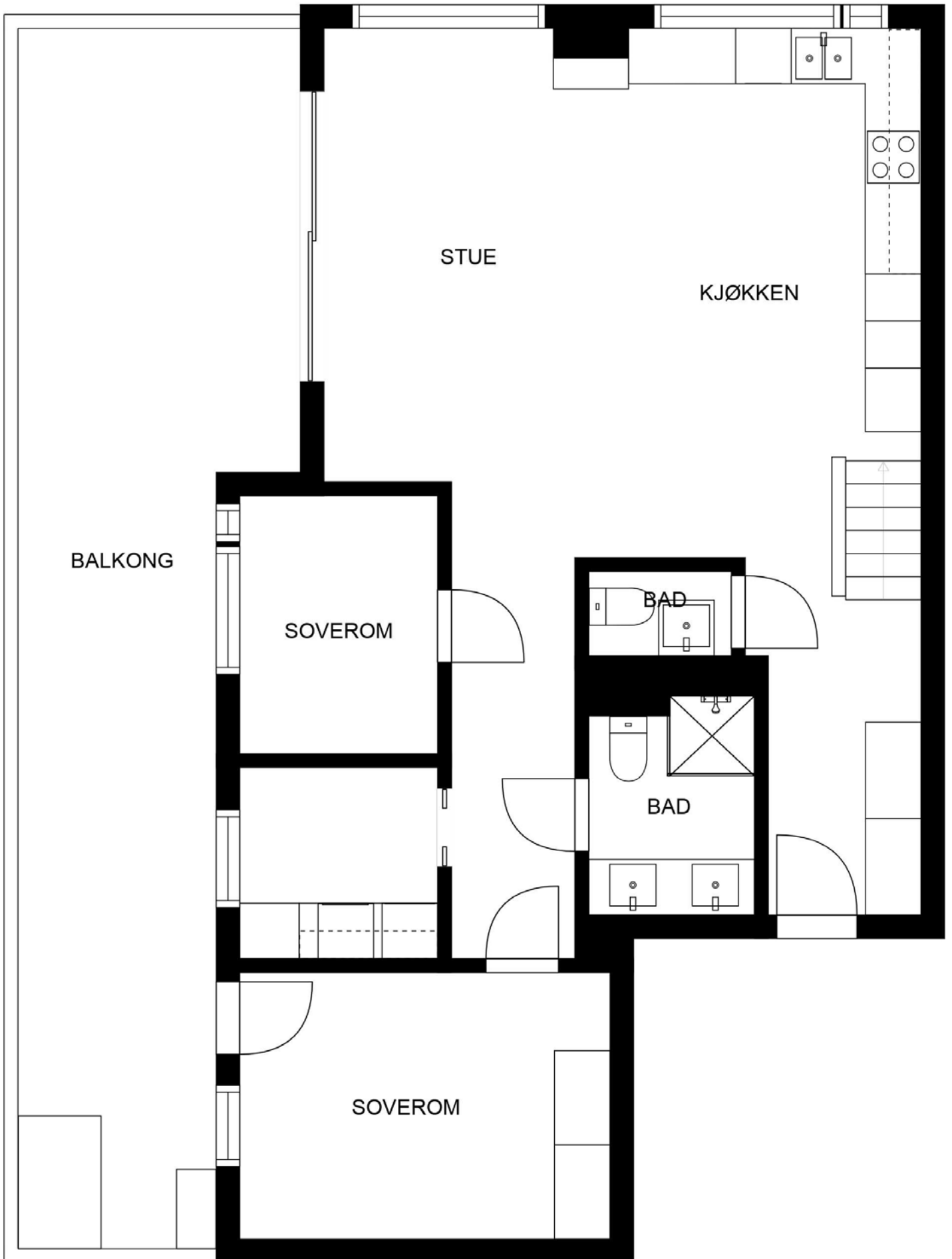
4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

19.04.2024





Strøken topp/hjørne leilighet over to etasjer med nydelig utsikt, midt i byen! Ca. 85m2 private terrasser. Garasje plass.



Leilighetens hovedrom er rommet hvor vi har åpen stue/ kjøkken løsning.



Lekker kjøkken med smarte løsninger levert fra Strai. Bora platetopp





Lekker kjøkken med smarte løsninger levert fra Strai. Bora platetopp. Det er godt med oppbevaringsplass i under- og overskap.





Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca.35 kvm. Her er det svært gode solforhold.



Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp



Det er god plass til både spisebord og sofagruppe i rommet







Videre inn gangen med inngang til to soverom, badrom og vaskerom



Hovedsoverom med utgang til terrasse. Et stort, godt rom med teppe på gulv, stor garderobe og plass til seng med tilhørende møblement

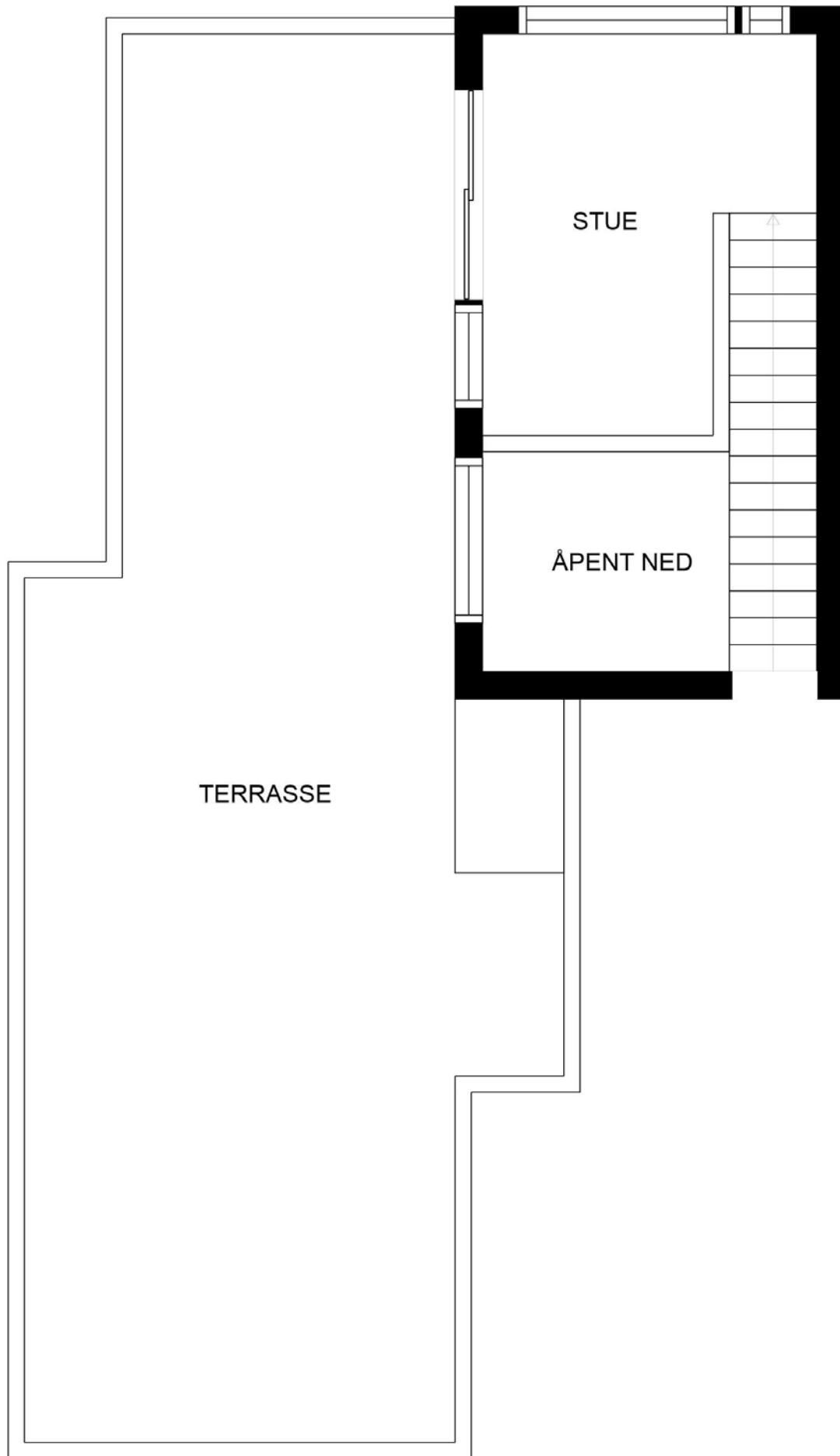


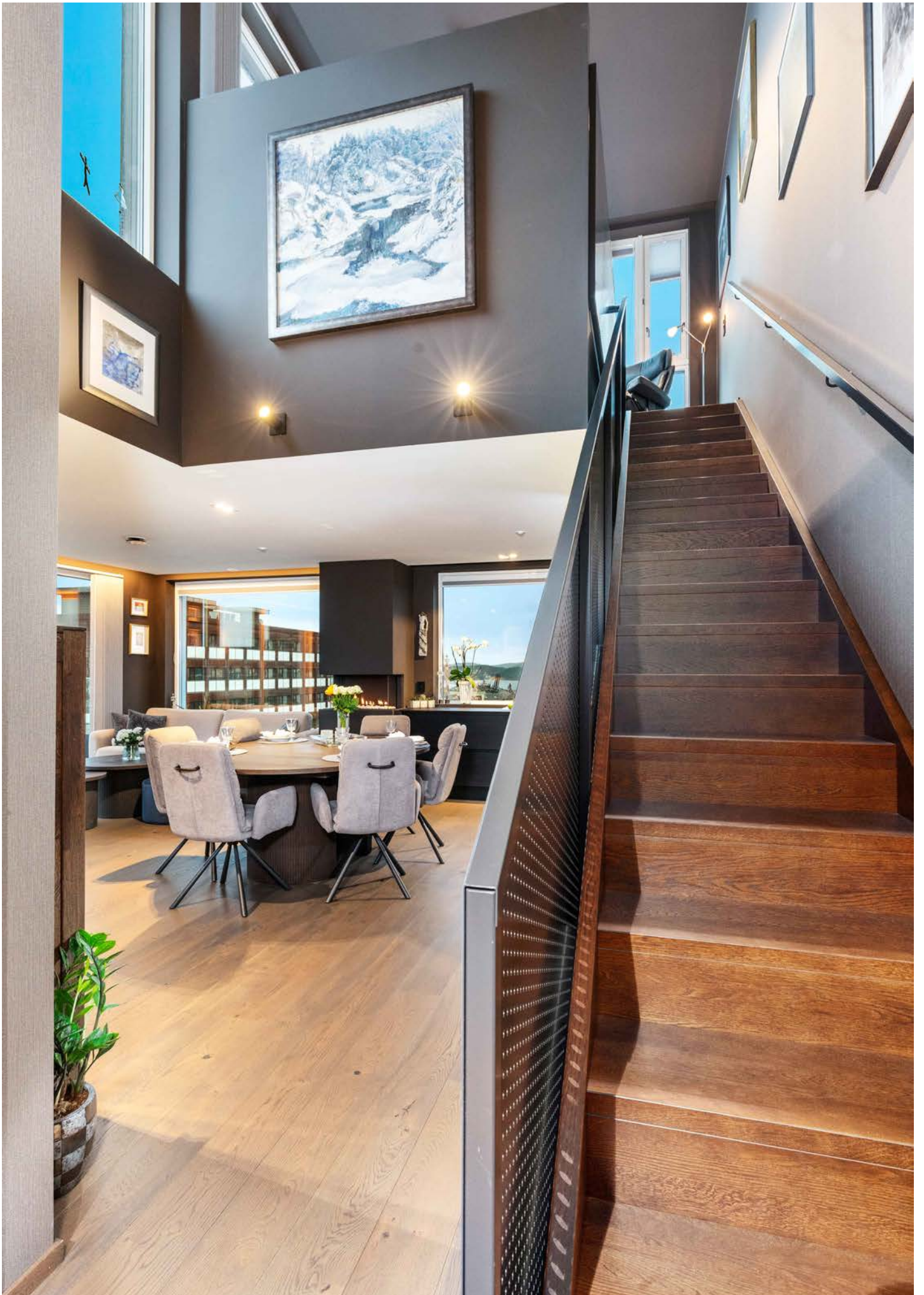
Gjestetoalett i gangen, i overgangen mot stuen/ kjøkken



Praktisk vaskerom med gode oppbevaringsmulighet.













Fasade. Leiligheten ligger flott til i de to øverste etasjene

Kristian IVs gate 21

Nabolaget Kvadraturen nordvest - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

Henrik Wergelands gate	2 min
Totalt 32 ulike linjer	
0.2 km	
Kristiansand rutebilstasjon	3 min
Buss, tog	
0.2 km	
Kristiansand stasjon	5 min
Linje F5	
0.4 km	
Kongshavn brygge	14 min
Linje 91	
12.8 km	
Kristiansand Kjevik	18 min

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	5 min
157 elever, 13 klasser	
0.3 km	
Solholmen skole (1-7 kl.)	24 min
225 elever, 14 klasser	
1.7 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	26 min
439 elever, 22 klasser	
1.9 km	
Grim skole (8-10 kl.)	20 min
469 elever, 36 klasser	
1.5 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	8 min
417 elever, 30 klasser	
2.5 km	
Kvadraturen Skolesenter	13 min
1200 elever	
0.9 km	
Akademiet vgs Kristiansand	16 min
180 elever	
1.2 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100



Opplevd trygghet

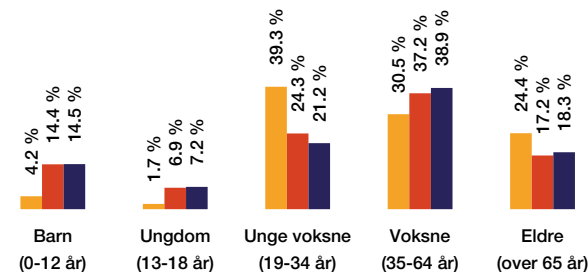
Veldig trygt 76/100



Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kløvergården barnehage (0-5 år)	10 min
52 barn	
0.7 km	
Revehiet naturbarnehage (2-5 år)	11 min
17 barn	
0.8 km	
Wergelandsveien barnehage (0-5 år)	14 min
13 barn	
1 km	

Dagligvare

Coop Prix Byhaven	2 min
Rema 1000 Tordenskjoldsgate	3 min
PostNord	0.3 km

Primære transportmidler

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

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

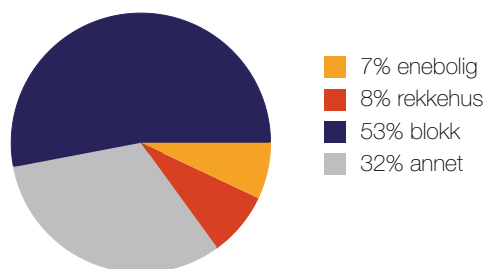
 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 85/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 83/100

Sport

- | | |
|--|---|
|  Nybyen ballbane | 4 min  |
| Ballspill, sandvolleyball | 0.3 km |
|  Todda skoles Flerbruksløkke asfalt | 5 min  |
| Ballspill | 0.4 km |
|  SATS Kristiansand Sentrum | 2 min  |
|  Sørlandets Fysikalske Institutt | 2 min  |

Boligmasse



«Nærme byen og dens fasiliteter :)»

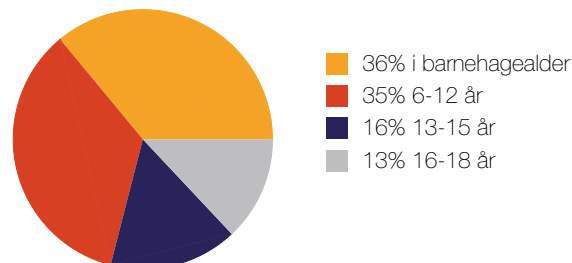
Sitat fra en lokalkjent



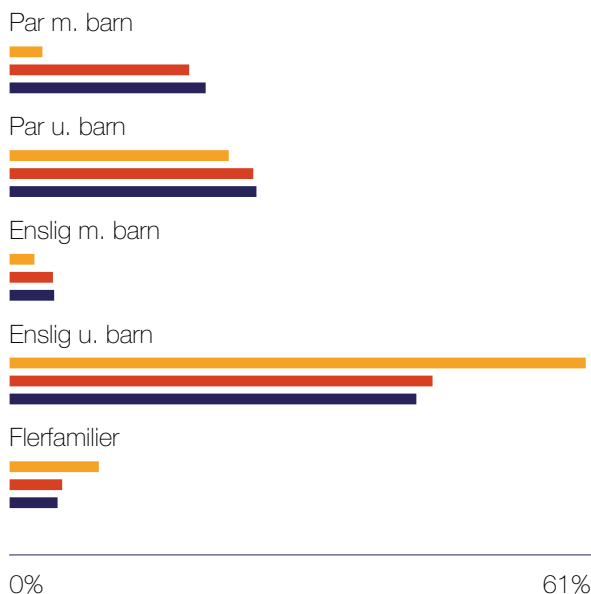
Varer/Tjenester


- | | |
|---|---|
|  Slotts Quartalet | 3 min  |
|  Vitusapotek Markens | 0.1 km |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



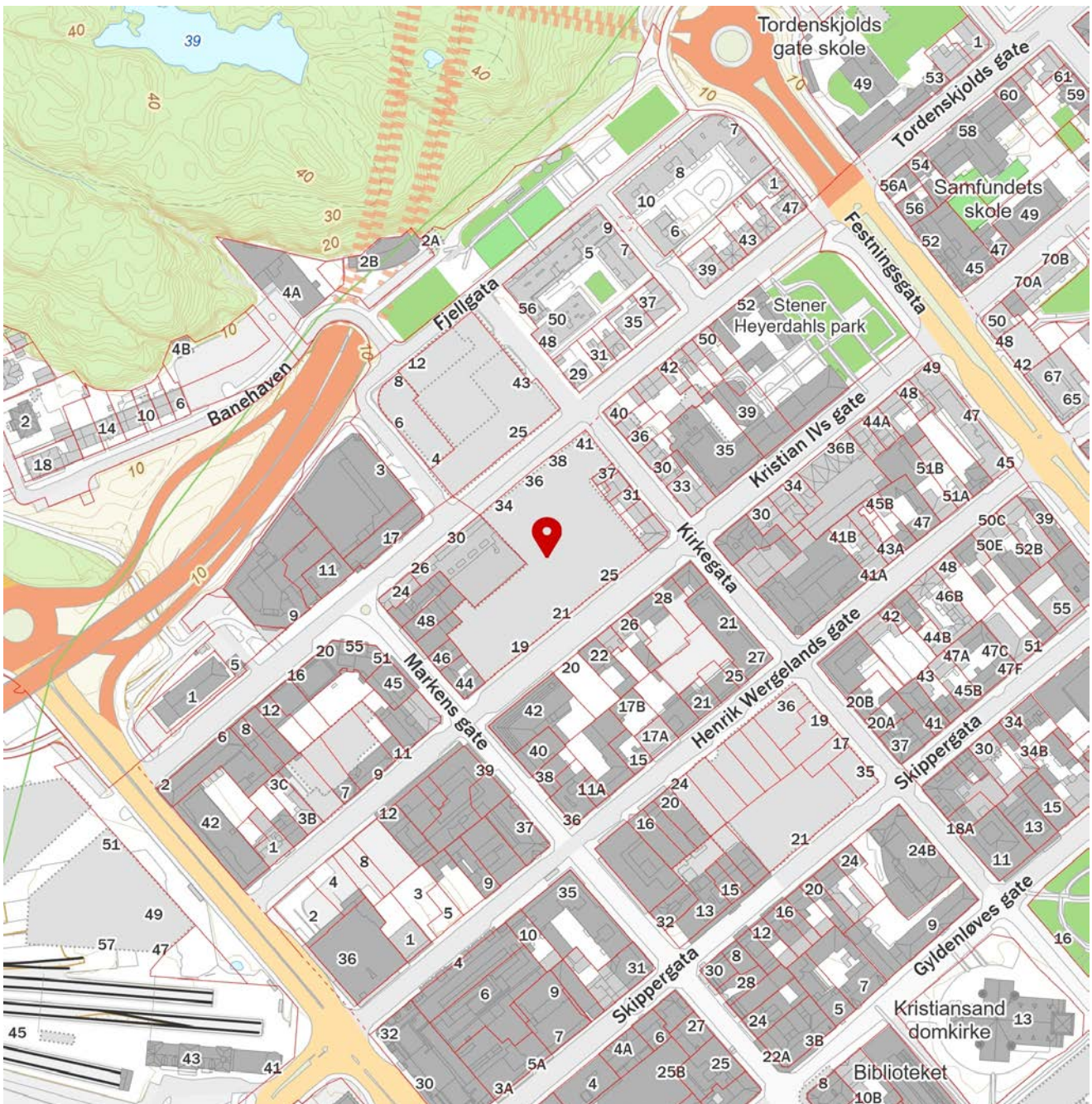
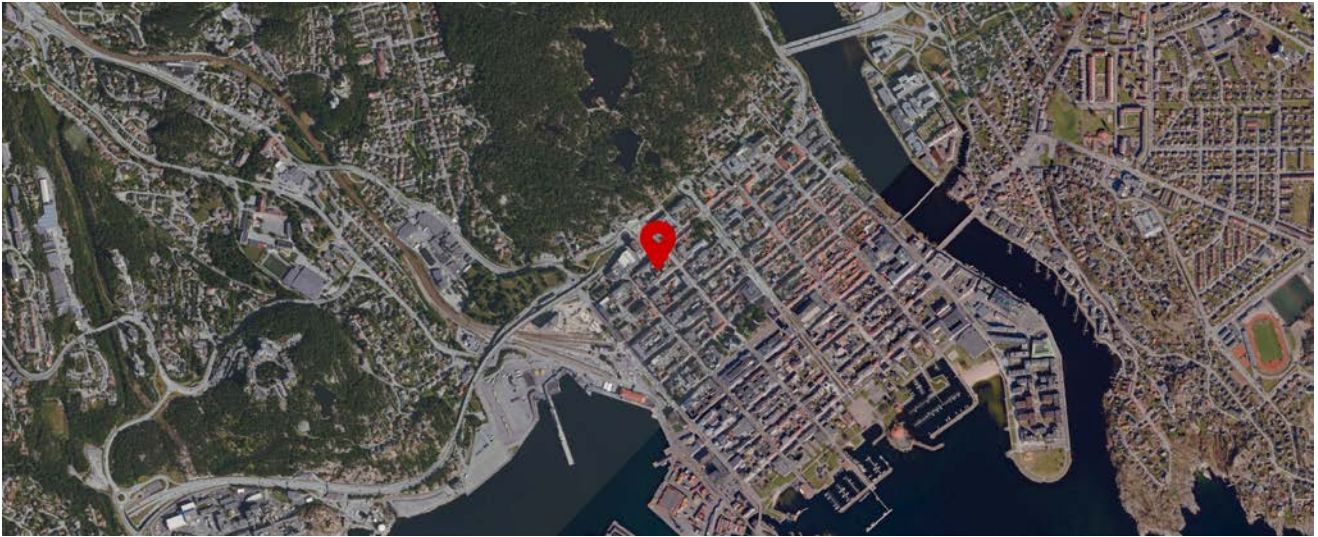
Familiesammensetning



-  Kvadraturen nordvest
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere AS, avd. Kristiansand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Fryseskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
2. **Heldekningsstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

Egenerklæring

Kristian IVs gate 21, 4612 KRISTIANSAND S

09 Apr 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kristian IVs gate 21	Kristian IVs gate 21	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1. Mars 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Har bodd her hele tiden

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Olsen, Nils Emil

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

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

Ventilasjon og oppvarming

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

Skjevheter og sprekker

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

Sopp og skadedyr

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



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Tilstandsrapport

📍 Kristian IVs gate 21, 4612 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 657, snr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 17.01.2023

Rapportdato: 19.04.2024

Oppdragsnr.: 18128-1376

Referansenummer: YZ1996

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN Δ/S



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer på fulltid siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsめglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

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



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes:

Ytterdører og vinduer er i god stand. Det er etablert lokalfall til gulvsluket på bad og vaskerom. Hulltaking ble ikke utført på sanitærom da dokumentasjon er fremlagt. STRAI kjøkkeninnredning er i god stand. BORA induksjonstopp m/integrert ventilator er montert. Gulvhøyder ble kontrollert enkelte steder, ingen store avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Røropplegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i rørskapet. Vannbåren gulvvarme i flere rom. Boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

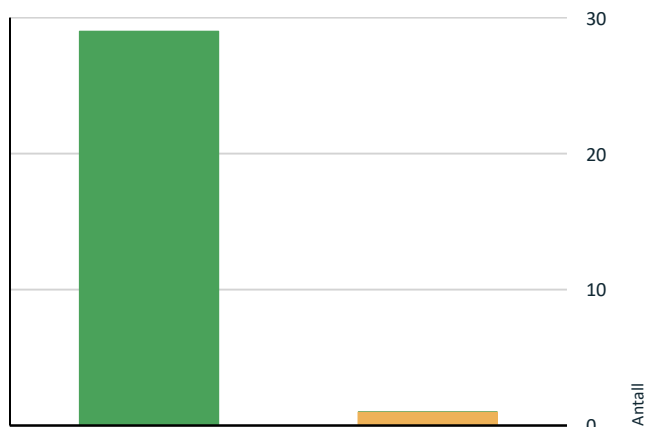
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig.

Ny arealstandard ble lagt inn i rapporten 19.04.2024.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 6. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

! TG 0 Vinduer

Vinduer er i god stand.

! TG 0 Dører

Ytterdører er i god stand, inngangsdør tar litt i karm og bør justeres.

Inngangsdør går innover, dette er en uvanlig løsning på nye bygg, men er en godkjent løsning iflg. eier.

Skyvedør x 2 og balkongdør er i god stand.

INNVENDIG

! TG 0 Overflater

Overflater gulv:

6. etasje:

Soverom 1: Teppe.

Vaskerom, bad og toalettrom: Fliser.

Øvrige rom: Parkettgulv.

Forbehold om feil må tas.

! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i repoet, avvik i rommet var 5 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikkkontroll 5 steder i rommet.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 4 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikkkontroll 5 steder i rommet.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 5 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikkkontroll 5 steder i rommet.

! TG 0 Radon

! TG 0 Pipe og ildsted

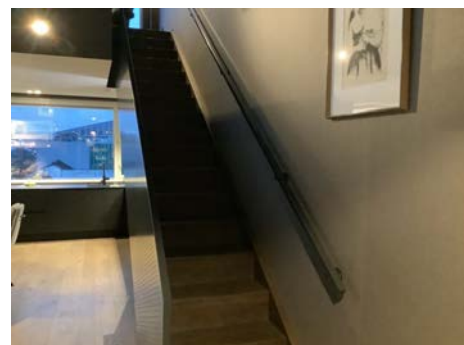
Gasspeis i stue/kjøkken.

Gassflasker står lagret på balkong.



! TG 0 Innvendige trapper

Tett trapp med rekkverk og håndløper montert.



VÅTROM

6. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

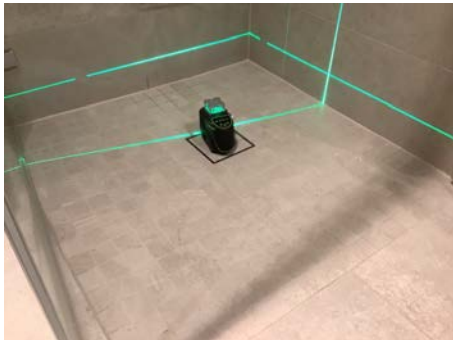
6. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.



Kontroll av fallforhold til gulvsluket utført med laser.

6. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under beifaringen.

Membran er fra byggetid.

6. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

6. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Takventil (avtrekk). Luftespalte er montert i dørterskel.

6. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da eier har fremlagt dokumentasjon.

6. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Malt tak og malte vegger.

6. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert lokalfall til gulvsluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er ikke minimumskrav på 25 mm fra oppkant ved dør til gulvsluket.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



Kontroll av fallforhold til gulvsluket utført med laser.

6. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under beifaringen.

Membran er fra byggetid.

6. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

6. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørradet.

6. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da eier har fremlagt dokumentasjon.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Strai kjøkkeninnredning er i god stand.

BORA induksjon platetopp med integrert ventilator er montert.

Trådløs lekkasjevarsler er montert.



SPESIALROM

6. ETASJE > TOALETTROM

! TG 0 Overflater og konstruksjon

Malt tak og malte vegger. Fliser på gulv. Takventil, luftespalte ved dørterskel.

6. ETASJE > TOALETTROM

! TG 0 Teknisk anlegg

Kontrollert WC og servant, ingen lekkasje ble oppdaget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Rørøppegget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i rørskapet.



Kontrollskap for rørøppegget.

! TG 0 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

! TG 0 Ventilasjon

Boligventilasjon er montert i leiligheten.

Tilstandsrapport



Kontrollpanel til ventilasjonsanlegget.

TC 0 Varmtvannstank

Felles varmtvann i blokka.

TC 0 Andre installasjoner

Dørtelefon er montert.



TC 0 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i flere rom.

TC 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja



Kursoversikt.

TC 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslingsanlegg er montert i blokka/leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

Tilstandsrapport

år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



Hva er måleverdig areal?

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

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.

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.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
6. etasje	79			79	82		79
Repoet	14			14			14
Kjeller		5		5			5
SUM	93	5			82		98
SUM BRA	98						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Entré , Trapperom , Toalettrom , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Vaskerom , Soverom 2		
Repoet	Trapperom , Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romarealer:

Entré: 6,6 m²
Toalettrom: 1,4 m²
Stue/kjøkken: 41,4
Bad: 4,1 m²
Soverom: 11,7 m²
Soverom: 6 m²
Vaskerom: 4,4 m²

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e):

Kjellerbod: 5 m²

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA):

Balkong 6. etasje: 34 m²

Balkong repoet: 48 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ny leilighet.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	93	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2023	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Berit Johnsen og Nils Emil Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	657		99	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Kristian IVs gate 21

Hjemmelshaver

Johnsen Berit, Olsen Nils Emil

Kommentar

H0603

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
11 350 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.01.2023	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten. Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	17.01.2023	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Innhentet	0	Nei
Tegninger	17.01.2023	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, og 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YZ1996>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



KRISTIANSD
KOMMUNE

EIENDOMSKART

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



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

Adresse: Kristian IVs gate 21

Areal i m²: 5085,9

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

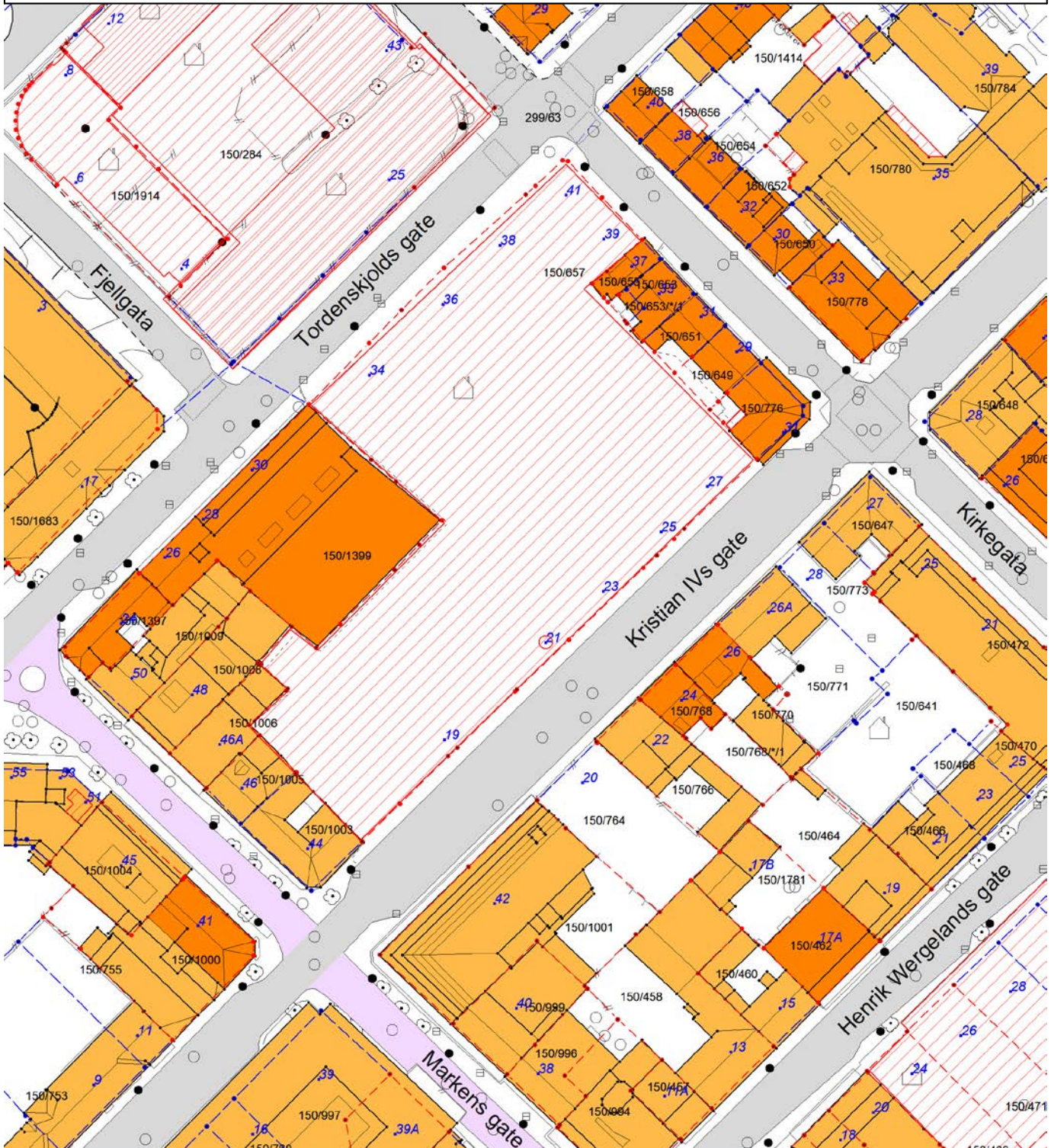
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 11.01.2023

Sign.: Anita Raustøl





KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Område: Kristian IVs gate 21

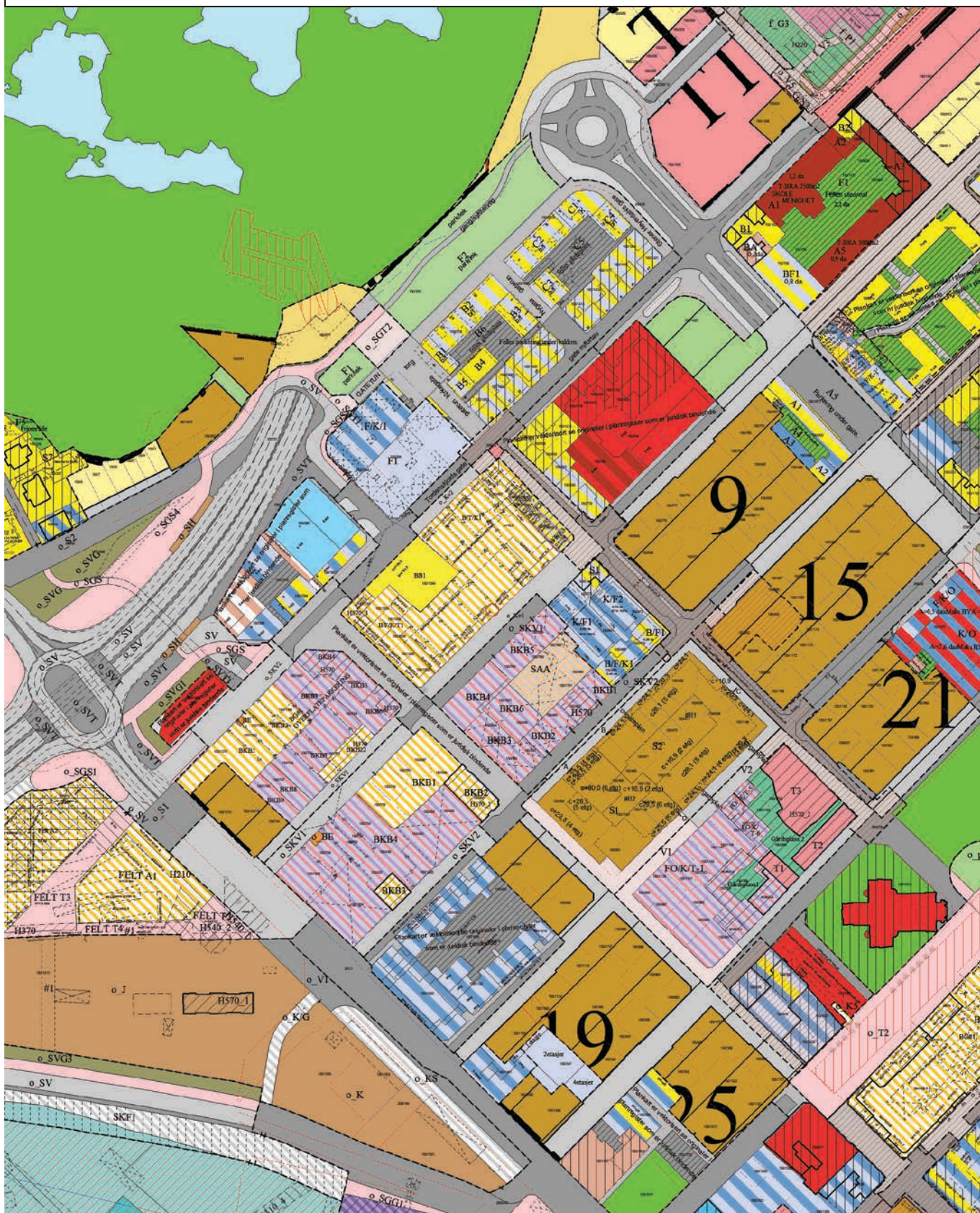
Målestokk: 1:3000

Dato: 11.01.2023



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



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	Sameiebrøk
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	H0310	60
34	C0311	3.etg	60,5	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0311	61
35	D0312	3.etg	79,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0312	79
36	D0313	3.etg	83,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0313	83
37	E0314	3.etg	79,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0314	79
38	E0315	3.etg	73,4	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0315	73
39	F0316	3.etg	77,4	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0316	77
40	F0317	3.etg	84,9	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0317	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	H0326	44
50	A0325	3.etg	34,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0325	34
51	A0324	3.etg	36,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0324	36
52	A0323	3.etg	50,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0323	51
53	A0322	3.etg	52,8	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0322	53
54	A0321	3.etg	59,1	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0321	59
55	A0320	3.etg	46,7	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0320	47
56	A0319	3.etg	45,8	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0319	46
57	A0318	3.etg	59,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0318	59
58	C0409	4.etg	97,7	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0409	98
59	D0410	4.etg	79,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0410	79
60	D0411	4.etg	83,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0411	83
61	E0412	4.etg	79,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0412	79
62	E0413	4.etg	73,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0413	73
63	F0414	4.etg	77,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0414	77
64	F0415	4.etg	85,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0415	85
65	B0408	4.etg	80,1	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0408	80
66	B0407	4.etg	33,9	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0407	34
67	B0406	4.etg	52,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0406	53
68	B0405	4.etg	51,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0405	51
69	B0404	4.etg	36,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0404	36
70	B0403	4.etg	34,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0403	34

71	B0402	4.etg	36,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0402	36
72	B0401	4.etg	34,8	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0401	35
73	A0421	4.etg	43,8	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0421	44
74	A0420	4.etg	34,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0420	34
75	A0419	4.etg	36,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0419	36
76	A0418	4.etg	50,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0418	51
77	A0417	4.etg	58,9	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0417	59
78	A0416	4.etg	87,4	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0416	87
79	C0506	5.etg	104,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0506	104
80	D0507	5.etg	79,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0507	79
81	D0508	5.etg	83,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0508	83
82	E0509	5.etg	79,4	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0509	79
83	E0510	5.etg	73,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0510	73
84	F0511	5.etg	138,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0511	139
85	B0505	5.etg	94,9	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0505	95
86	B0504	5.etg	71,4	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0504	71
87	B0503	5.etg	36,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0503	36
88	B0502	5.etg	36,1	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0502	36
89	B0501	5.etg	54,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0501	54
90	A0514	5.etg	52,7	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0514	53
91	A0513	5.etg	52,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0513	52
92	A0512	5.etg	96,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0512	96
93	C0604	6.etg	98,1	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0604	107
		7.etg	9,0				
94	D0605	6.etg	79,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0605	91
		7.etg	12,0				
95	D0606	6.etg	74,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0606	85
		7.etg	10,4				
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

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				

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

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

Boligseksjonene har bod- og parkeringsplasser i underetasjen med adkomstareal, felles adkomstareal i 1. etasje, utomhus areal i 2. etasje og alle andre arealer fra 2. til 7. etasje.

Bestemmelsene i denne Del A gjelder arealer angitt som boligseksjoner med tilhørende fellesarealer.

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

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

2 DISPOSISJONSRETT

2.1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.2 Seksjonseierens rettslige råderett

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

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

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

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

2.3 Seksjonseierens bruksrett til bruksenhet

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

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

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

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

som andel av en seksjon.

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

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

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke fellesareal

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

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

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

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

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

2.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller 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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt 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.

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

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

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

3.3 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt C 1.11 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

3.4 Mislighold mv.

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

4 FELLEKOSTNADER OG - INNTEKTER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSE

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

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

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

DEL B SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR NÆRINGSSEKSJONER

1 INNLEDNING

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

2 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

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

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

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

7 FELLESKOSTNADER OG -INNTEKTER

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

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

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

Næringsseksjonene må kun driftes iht. formålet samt offentlige godkjenninger.

8 ÅPNINGSTIDER

Næringsseksjonen skal selv kunne bestemme åpningstidene.

DEL C FELLESBESTEMMELSER

1 ÅRSMØTE

1.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

1.2 Ordinært årsmøte

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

1.3 Ekstraordinært årsmøte

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

1.4 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

1.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

1.6 Saker årsmøtet kan behandle

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

1.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

1.8 Ledelse av årsmøtet

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

1.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

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

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

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

1.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

1.12 Særskilte stemmerettsregler

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

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

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

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

1.13 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

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

1.14 Beregning av flertall og optelling 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 optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1.15 Protokoll fra årsmøtet

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

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

2 STYRET

2.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

2.2 Valg av styre, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

2.3 Styremøter

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

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

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

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

2.4 Styrets oppgaver

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

2.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

2.6 Inhabilitet

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

2.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

3 FORETNINGSFØRER

3.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

3.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

3.3 Inhabilitet

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

4 REGNSKAP OG REVISJON

4.1 Plikt til å føre regnskap

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

4.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

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

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

5 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR NÆRINGSSEKSJONEN

5.1 Endring av ordensregler

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

5.2 Adkomstrett over boligseksjonenes fellesarealer

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

6 SÆRSKILTE RETTIGHETER FOR NABOEIENDOMMERE

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

7 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

DEL D AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

1 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

2 SIGNATURER

Kristiansand den 1^of /c y - 2020

Hjemmelshaver: AS, BYHAVEN HOLDING AS, Org.nr.: 999 559 549

For BYHAVEN HOLDING AS, iht firmaattest

NI). P 6 it.WL1

Paal B. Asbjørnsen



Sindland

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

Vedtatt av styret 9. februar 2022



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 som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

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

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

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. Sigarettstumper, snusposer, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaer og balkonger eller på sameiets fellesareal. Ved bruk av lyslenser er det kun tillatt gult varmt lys. Blinkende lys er ikke tillatt.

Terrasse- og balkonggulv må ikke endres. Dette grunnet bygningstekniske installasjoner.

Bygningsendringer skal godkjennes av styret.

Navneskilt/postkasseskilt

Hver dør og postkasse skal ha navneskilt merket med navn til beboer.

Design og mal er fastsatt og skiltene bestilles hos Xpressprint i Kristian IVs gate 23.

Åpningstid man-fre 08-16. Telefon 38 04 04 66. Mail post@xpressprint.no.

Navneskilt til leiligheter på utleie skal til enhver tid være oppdaterte med leietakers navn.

Postkasserom

Postkasserommene skal holdes ryddige. Seksjonseier er ansvarlig for riktig merking av postkassen.

Beboere kan bruke informasjonstavlen til oppslag. Eks. for å varsle om parkeringsplasser til leie.

Fellesareal ved heis, korridorer og svalganger

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

Synlige gjenstander

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

Bruksoverlating/utleie

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

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

Røyking

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

Adgang og låsing

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

Overholdelse av fastsatte husordensregler

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

Onsdag 15.06.2022 Kl: 18:00
Clarion Hotel Ernst

1. Konstituering

Godkjenning av innkallelse og dagsorden, samt valg av møteleder, protokollfører, protokollundertegner samt tellekorps.

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styret innstiller Svein Akselsen, regnskapssjef i SBBL, som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Styret innstiller Selma Hasic, regnskapsfører hos SBBL, som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger protokollunderskriver som undertegner protokollen sammen med møteleder.

1.4 Optelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Styrets informasjon ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Balkongflagg

I sameiets vedtekter står det at det ikke er lov å endre fasaden ved å henge opp bl.a. flaggstang. Mitt forslag er å endre dette slik at en kan henge opp balkongflagg hvis en ønsker dette så lenge det er forskriftsmessig montert.

Begrunnelse: Å kunne flagge på 17.mai, 8.mai osv er en vakker markering og vil på ingen måte gjøre fasaden rotete eller lite tiltalende. Heller tvert imot.

Styrets innstilling: Det er viktig å presisere at dette ikke står i vedtektene, men i husordensreglene som er fastsatt av styret. Styret ønsker at

hver seksjonseier som vil henge opp flaggstang søker om dette. Grunnen er at det kan oppstå skader i fasaden dersom det ikke monteres korrekt, samt at det kan være en risiko for at flagg detter ned på forbipasserende under. Styret kan bli holdt ansvarlig ved ulykker.

4.2 Facebook-gruppe

Opprette en felles gruppe på Facebook som skal gjelde Parkering. Kan sende forespørsler her for å sjekke om noen beboere har ledig parkeringsplass til besøkende hos andre beboere på gitte tidspunkt. Alle får varsler når noen skriver innlegg.

Styrets innstilling: Dette er noe som faller litt på siden av styrets ansvar. I dag finnes det allerede et system for parkeringsplasser, og varsling når noe blir ledig. Dette kan dere finne på oppslagstavlene. Det kan godt gjøres som er privat naboiltak, men uten at styret organiserer det.

4.3 Montere skumringssensor

Montere skumringssensor på utelys i svalganger, så de ikke er tenkt hele tiden. Alternativt kan det monteres pærer med skumringssensor.

Styrets innstilling: Det blir veldig kostbart å montere 154 nye lys når de vi har fungerer.

4.4 Rive lagerbygg

Ønsker at styret jobber med at tomt lagerbygg skal rives. Det tar mye sol og er sjenerende.

4.5 Styre/vara

Forslag til endring/tolkning av vedtekter info/deltakelse styreverv for vara.

1 Vara skal ha info på lik linje med de andre styremedlemmene (protokoll,mail).

2 Vara skal ha innkallelse styremøte + kan møte på styremøte og ikke kun ved et forfall.

For vara er det viktig å kjenne til saker styre jobber med. Pr 25/5 er det kun blitt sendt ut en mail/protokoll etter styremøte 10/1. Og kun ett styremøte ligger i portalen.

Styrets innstilling: Styret er enige i at vara skal ha tilgang på all informasjon, og stiller seg uforstående til at vara ikke har denne tilgangen. Pr 31.05. ligger det 7 styremøteprotokoller inne i styreportalen som vara kan lese. Styret har ikke fått noen henvendelser angående manglende oppdateringer.

Styret mener derfor det ikke er noen grunn til å endre dagens praksis.

4.6 Parkeringsplassenes utforming og størrelser

Se vedlegg. Ved behandling av dette påaktes eventuell inhabilitet i styret.

Forslag til avstemming:

- Styret leier inn uavhengig konsulent
- Styret får dette evaluert av advokat i henhold til tidligere dommer

- Styret tar dette opp med utbygger for å få til en kompensasjon eller utbedring
- Hvis utbygger avviser en god ordning for Byhaven går Byhaven til rettssak mot utbygger

Styrets innstilling: Styret har allerede engasjer en uavhengig konsulent til ulike saker. Det er mye som skal gjennomgås, og styret har ikke hatt mer enn 6 måneder på alt som er gjort til nå. Det er ikke kapasitet til å dedikere all tid til denne saken. Når styret får oversikt over vurderingene til konsulenten så kan vi vurdere hva som må bli tatt tak i, og rekkefølgen. Det er mulig en slik sak blir mer kostbar og tidkrevende enn den er verdt, men dette kan ikke styret svare på pr dags dato.

4.7 Avtaler som styret inngår

Alle avtaler som styret inngår med f.eks. underleverandører må ligge tilgjengelig til gjennomlesning for seksjonseierne.

Styrets innstilling: Dette er ikke vanlig praksis. Styret tegner avtaler på vegne av sameiet, og alle seksjonseiere kan se på kostnadene i årsregnskapet.

4.8 Installering av lyskilder i kjellerboder

Kjellerboder mangler individuell lyskilde.

Styrets innstilling: Det er lys i kjellerbodene, og styret ser ikke hensikten med å installere mange individuelle lyskilder da det allerede er opplyst.

4.9 Rengjøring av

-Parkeringskjeller

-Svalganger

-Fellesområde boder

Styrets innstilling: Styret har ikke fått mer informasjon enn dette og kan ikke komme med noen innstilling da det er uklart hva det skal stemmes over konkret.

4.10 Dørmatter

Styret legger frem forklaring på hvorfor dørmatter ikke tillates. Hva sier forskriftene? Styret informerer og eventuelt fremforhandler tilbud på dørmatte som ikke bryter med forskrifter og seksjonseierne blir tilbud om å kjøpe disse.

Styrets innstilling: Bestemmelsen går ikke ut på type dørmatte, så det er ikke noe styret kan gjennomføre. Grunnen til at det er slik i dag er at rømningsveier skal holdes frie, i tillegg til at det blir problematisk rundt renhold.

4.11 Når startet styret sitt arbeid

- Det nye styret startet sitt arbeid uten at det ble oppdatert i Brønnøysund registrene. I Brønnøysund var det gamle styret registrert. Denne situasjonen eksisterte i lengre tid uten noen forklaring. Da SBBL ble kontaktet ble det opplyst at dette var fordi det foregikk en re-seksjonering av eiendommen. Eierseksjonsloven sier: "Årsmøtet må samtykke dersom delingen fører til at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall"

- Styret informerer om at det har foregått arbeid utført av gammelt styre og om dette arbeidet var i strid med eierseksjonsloven.

Styrets innstilling: Grunnen til at styret begynte noe senere var slik at utbygger kunne gjøre seg ferdig. Det ville blitt tungvint å gjøre det på en annen måte.

4.12 Kjøreport parkeringskjeller

Forslag om forandring av kjø report til parkeringskjeller.
Jeg foreslår å gjøre kjøreporten smalere for å få en dør ved siden av kjøreporten slik at det blir likt som for parkering til første etasje.

Begrunnelse.

Kjøreporten blir veldig mye benyttet av folk som leier parkeringsplasser for å hente bilene sine. Beboere i byggetrinn 2 benytter også denne porten når de for eksempel skal tømme søppel (noe som er naturlig). Alle som skal ut med sykkel må også åpne kjøreporten når de skal ut og når de kommer hjem.

Dette fører til stor slitasje på porten noe som fører til større vedlikehold og mere utgifter.

Jeg synes det er noe underlig at ikke utbygger så disse problemene ved utforming av kjøreporten da anlegget ble bygd. Derfor mener jeg at utbygger bør være med på å koste forandringen av porten.

5. Saker fra styret

Ingen saker fra styret ut over standardsakene

6. Styrehonorar

Vedtatt normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Som styret har informert om har det første halve året vært meget intensivt og arbeidskrevende. Styreleder har i realiteten arbeidet for sameiet i heltidsstilling. Styremedlemmene har også brukt mye mer tid for sameiet i denne oppstartsfasen enn normalt.

Styret har undersøkt størrelsen på styrehonorar i tilsvarende sameier.

Styret har også diskutert nivået på styrehonorar med forretningsfører og fått deres innspill basert på deres erfaringstall.

Med bakgrunn i at de første 6 månedene har vært svært arbeidsintensive har styret satt et beløp som avspeiler dette.

Vi regner med at de neste 6 månedene bør bli mer "normale" og at styrehonoraret vil avspeile dette.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 200 000.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Berit Ahlbäck
Styremedlem, Stein Bjarne Skaar
Styremedlem, Mads Jørgen Hjetland Jørgensen
Styremedlem, Maren Asbjørnsen

Varamedlem, Siren Hodne

Nytt fra i år er at valget splittes opp med underpunkt for hver rolle.

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Berit Ahlbäck har 1,5 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Stein Bjarne Skaar, ikke på valg, Valgt for 2 år fra 2.1.2022

Mads Jørgen Hjetland Jørgensen, ikke på valg. Valgt for 1 år fra 2.1.2022

Maren Asbjørnsen, ikke på valg. Valgt for 1 år fra 2.1.2022

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Siren Hodne, ikke på valg. Valgt for 1 år fra 2.1.2022.

7.4 Valg av valgkomite

Vedtektene nevner ikke valg av valgkomité.

Styret tenker at årsmøtet kan vurdere om vi skal velge valgkomité i årsmøtet 2023.

Forslag til vedtak: Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året



INFORMASJON FRA STYRET

I perioden 2. januar 2022 til årsmøte 15. juni 2022

Overgangsordning for det påtroppende styret.

Det nåværende styret i Sameiet Byhaven ble valgt på ekstraordinært årsmøte i november 2021, med virkning fra 2. januar 2022.

Overgangen fra interimsstyre representert ved utbyggere til beboerstyre ble lenger enn antatt. Det som en konsekvens av at utbyggerne ønsket å avslutte en reseksjonering i næringsarealet som de hadde startet opp.

Ansvarsfordeling mellom interimsstyret og det nye beboerstyret ble grundig diskutert. Sammen med forretningsfører landet vi på at beboerstyret skulle overta Portalen hos forretningsfører fra 2. januar, som vedtatt på det ekstraordinære årsmøtet 4. november 2021. Det påtroppende styret fikk god hjelp av Jarl Sindland, avgående styreleder, med innføring i avtaler og annet som det nye styret skulle ha kjennskap til. I overgangsperioden bekreftet han alle fakturaer slik at det påtroppende styret kunne godkjenne de i Portalen.

Vi fikk en god overgang og den 10. mars ble det påtroppende styret registrert i Brønnøysund.

Arbeidsoppgaver til det nye styret

I løpet av de fem måneder vi har vært aktive har all vår tid gått med til å bli kjent med sameiet, 152 leiligheter og 6 næringsseksjoner, de siste 54 leiligheten ble ferdigstilte i september 2021.

Vi følger opp 25 leverandører, gjennomfører befaringer med de fleste og reforhandler avtaler. Dette har også påvirket fremdriften i avslutningen av årsregnskapet for 2021. Det har gått med mye mer tid enn beregnet til at vi sammen med forretningsfører har gått igjennom regnskapet og kontrollert innkommende fakturaer. Det har vært et stort og tidkrevende arbeid med å avregne alle målere og i enkelte tilfeller dobbeltsjekke målerne med leverandører og Techem som leverer måleravlesingssystemet for oss til forretningsfører. Ved gjennomgang av avtaler og fakturaer for 2021/22 har vi klart å forhandle oss til kreditnotaer for i størrelsesorden ca kr 70 000.

Det har resultert i at vi først i mai ser at vi kan avslutte regnskapet for 2021.

Vi arbeider fortsatt full tid med å komme igjennom avtaler og har i tillegg blitt kastet inn i en akutt aksjon for å sikre adgang til Sameiet – vi har en politi- og forsikringssak gående som krever fysisk oppfølging fra styret døgnet rundt.

Hele fokuset i mai har gått med til denne saken. Den er ikke avsluttet enda og vi vet i dag ikke når den blir det. Styret har blitt nødt til å prioritere adgangskontroll til Sameiet og overgang til sikrere system. Styremedlemmer har suttet nattevakt i teknisk rom og fulgt med på aktiviteter og rapportert til politiet. En av oss holdt på å bli kjørt over i kjelleren midt på dagen. Vi har to saker registrert hos politiet. Det finnes arrestordre og ransakingsordre på en person som politiet vet hvem er. Dette er svært tid- og energikrevende.

Dette resulterte i at styret vedtok å gå over til mobilåpning av garasjeporten og fase ut portåpnerbrikken. Dette ble anbefalt av både forsikringsselskap og politiet. Utbyggerne hadde allerede lagt til rette for dette.

Vi har til nå registrert ca 240 mobilbrukere og er svært glade for tilbakemeldingene fra alle eiere av garasjeplasser. De er over forventning og nå har vi en klar oversikt over utnyttelsen av garasjeplassene. Noe som det ikke fantes oppdatert informasjon på tidligere.

Forsikringsselskapet er godt i gang med å organisere reparasjon av ødelagte dører og karmen.

Sammen med Norlock og forsikringsselskapet ser styret nå også på hvordan vi bedre kan organisere låssystemene i Sameiet. Mobilåpning var første skritt til å sikre adgang til kjelleren vår.

Styret kan sørge for at vi bruker de beste løsningene for låssystem.

Allikevel det er opp til oss alle sammen å være på vakt når vi åpner og lukker dører og garasjeporter.

Vi MÅ forsikre oss om at vi ikke slipper inn uønskede personer i Sameiet.

Dørselgere og andre som sier de skal samle inn penger og lignende er ikke velkomne i Sameiet Byhaven.

Ingen MÅ slippe inn personer de ikke kjenner.

Seksjonseiere som leier ut sine leiligheter har ansvar for å formidle dette til sine leietakere.

Styremøter

Styret har avholdt 9 styremøter i perioden 10. januar til 1. juni og har/har hatt 49 saker til behandling. Flere av sakene er under oppfølging i flere styremøter.

Styret takker Håndverkerforeningen for lån av møtelokale.

Kommunikasjon med seksjonseiere og beboere

Styret er godt tilfreds med at flere og flere av dere benytter vår mailadresse byhaven@sbbkunde.no til å kommunisere med oss. Vi registrerer at antallet brukere øker måned for måned.

Det som henger igjen litt, er registrering av utleie og leietakere. Denne registreringen kan lett gjøres på MIN SIDE hos www.sbb.no under min bolig.

Når dere gjør dette kan styret også sende relevant informasjon direkte til leietaker.

Overgangen til beboerstyret har vært svært mye mer omfattende enn noen av oss hadde forestilt seg. Styret ønsker å gjøre en grundig jobb med overgangen for å gjøre fremtidig drift mindre arbeidskrevende med gode rutiner og samarbeidsavtaler.

Styret takker for alle positive kommentarer vi mottar fra dere – vi bukker og neier og takker aller hjerteligst!

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Byhaven Kristiansand

Kristiansand 29. mai 2022

Berit Ahlbäck, sign
leder

Stein Skaar, sign
styremedlem

Mads Jørgensen, sign
styremedlem

Maren Asbjørnsen, sign
styremedlem

Resultatrapport klient 268 SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 522 793	0	0	3 317 100
Innbetalt kabel TV/Internett		414 798	0	0	545 376
Inntekt garasjer		95 442	0	0	118 800
Andre leieinntekter		79 625	0	0	0
Oppvarming		996 827	0	0	906 243
Andre driftsinntekter	1	830 477	0	0	0
Sum inntekter		5 144 452	0	0	4 887 519
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	100 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		153 856	0	0	129 000
Vaktmestertjenester		269 342	0	0	140 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	14 100	0	0	0
Vedlikehold/serviceavtaler	4	428 303	0	0	2 448 319
Kabel-tv/Internett		285 156	0	0	0
Forsikring		239 630	0	0	200 000
Kommunale avgifter		603 620	0	0	654 000
Strøm		425 339	0	0	215 000
Oppvarming		1 338 406	0	0	904 200
Renhold, fellesareal		39 106	0	0	145 000
Andre driftsutgifter	5	127 826	0	0	52 000
Sum driftskostnader		4 024 684	0	0	4 887 519
Driftsresultat		1 119 768	0	0	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 911	0	0	0
Rentekostnad		35	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		2 876	0	0	0
Årsresultat	6	1 122 644	0	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	8	-1 122 644	0	0	0
Sum disponering av resultat		-1 122 644	0	0	0

Balanserapport klient 268 SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

	Note	Beholdning pr. 31.12.21	Beholdning pr. 01.01.2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		493 432	0
Andre fordringer	7	261 893	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		972 871	0
Skattetrekkkonto, bundne midler		43 350	0
Sum omløpsmidler	6	1 771 546	0
SUM EIENDELER		1 771 546	0

Balanserapport klient 268 SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

	Note	Beholdning pr. 31.12.21	Beholdning pr. 01.01.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Årets resultat		1 122 644	0
Sum egenkapital	8	1 122 644	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		58 942	0
Gjeld til forretningsfører		20	0
Leverandørgjeld		437 392	0
Skyldig off. myndigheter		57 450	0
Annen kortsiktig gjeld		24 608	0
Strøm beboere		70 490	0
Sum kortsiktig gjeld	6	648 902	0
Sum gjeld		648 902	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 771 546	0

Sted: _____, dato: _____

Berit Ahlbäck
Styreleder_____
Stein Bjarne Skaar
Styremedlem_____
Mads Jørgen Hjetland Jørgensen
Styremedlem_____
Maren Asbjørnsen
Styremedlem

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND onsdag 15.06.2022 kl. 18:00
Clarion Hotel Ernst .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Svein Akselsen valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Svein Akselsen valgt til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Nina Solberg valgt til protokollunderskriver som undertegner protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Til sammen 50 stemmeberettiget, inkludert 3 fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

Styrets informasjon ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Balkongflagg

Vedtak:

Følgende tekst inntas i vedtektenes §3.3, etter eksisterende tekst:

"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."

Enstemmig vedtatt.

4.2 Facebook-gruppe

Vedtak:

Enstemmig vedtatt:

Dette er noe som faller litt på siden av styrets ansvar. I dag finnes det allerede et system for parkeringsplasser, og varsling når noe blir ledig. Dette kan dere finne på oppslagstavlene. Det kan godt gjøres som er privat nabotiltak, men uten at styret organiserer det.

4.3 Montere skumringssensor

Vedtak:

Vedtatt mot 1 stemme:

Det monteres ikke skumringssensorer nå.

4.4 Rive lagerbygg

Ønsker at styret jobber med at tomt lagerbygg skal rives. Det tar mye sol og er sjenerende.

Vedtak:

Vedtatt (mot 1 stemme) at ikke styret skal engasjere seg i dette.

4.5 Styre/vara

Forslag til endring/tolkning av vedtekter info/deltakelse styreverv for vara.

1 Vara skal ha info på lik linje med de andre styremedlemmene (protokoll,mail).

2 Vara skal ha innkallelse styremøte + kan møte på styremøte og ikke kun ved et forfall.

For vara er det viktig å kjenne til saker styre jobber med. Pr 25/5 er det kun blitt sendt ut en mail/protokoll etter styremøte 10/1. Og kun ett styremøte ligger i portalen.

Merknad fra styret:

vara har allerede i dag tilgang til styreprotokoller og ellers all informasjon i styreportalen.

Vedtak:

Vedtatt å ikke endre vedtektene til å regulere deltakelse av vara ut over ved forfall. Vedtektsendring ville krevd 2/3 flertall, men det var klart flertall for å ikke endre vedtektene.

Dermed er det fortsatt opp til styret å avgjøre hvorvidt vara skal kalles inn ut over ved

forfall.

4.6 Parkeringsplassenes utforming og størrelser

Se vedlegg. Ved behandling av dette påaktes eventuell inhabilitet i styret.

Forslag til avstemming:

- Styret leier inn uavhengig konsulent
- Styret får dette evaluert av advokat i henhold til tidligere dommer
- Styret tar dette opp med utbygger for å få til en kompensasjon eller utbedring
- Hvis utbygger avviser en god ordning for Byhaven går Byhaven til rettssak mot utbygger

Vedtak:

Enstemmig vedtatt:

Styret tar tak i de 3 første punktene ovenfor. Styret får fullmakt til å vurdere hvorvidt taksmann som allerede er engasjert som uavhengig konsulent kan ivareta også dette, eller om det må engasjeres annen konsulent/juridisk rådgiver.

Det ble ikke stemt over rettssak mot utbygger. Forslagsstiller sa seg enig i at den problemstillingen må behandles for seg i etterkant dersom sameiet ikke er tilfreds med resultatet av det som ble vedtatt.

Det ble også bemerket fra salen at det først og fremst er utbedring som skal søkes, ikke kompensasjon. Men ikke gjort noe vedtak om dette.

4.7 Avtaler som styret inngår

Alle avtaler som styret inngår med f.eks. underleverandører må ligge tilgjengelig til gjennomlesning for seksjonseierne.

Vedtak:

Vedtatt mot 4 stemmer at styret offentliggjør inngåtte skriftlige avtaler med alle leverandører, og at styret kan avvente dette til arbeidet med å gjennomgå/ferdigstille avtaler er gjort.

4.8 Installering av lyskilder i kjellerboder

Innkomet forslag: Kjellerboder mangler individuell lyskilde, kjøpe inn lyskilder til de som mangler.

Det ble bemerket fra salen at flere hadde kjøpt inn lyskilder selv, og montert disse i stikkontakt.

Vedtak:

Vedtatt mot 3 stemmer å ikke gå til innkjøp av lyskilder til bodene.

4.9 Rengjøring av

- Parkeringskjeller
- Svalganger
- Fellesområde boder

Vedtak:

Orienteringssak, styret orienterte om at:

Parkeringskjeller rengjøres 1 gang om året, minst

Svalganger skal feies 1 gang pr uke, men styret har oppfattet at feiing ikke er nok og at de muligens må skrubbes av og til

Fellesområde boder, trolig 1 gang pr mnd

4.10 Dørmatter

Styret legger frem forklaring på hvorfor dørmatter ikke tillates. Hva sier forskriftene? Styret informerer og eventuelt fremforhandler tilbud på dørmatte som ikke bryter med forskrifter og seksjonseierne blir tilbudt om å kjøpe disse.

Det ble redegjort i møtet for at bortsett fra krav om fremkommelighet, så handler dette først og fremst om hvorvidt sameiet skal tillate dørmatter utenfor inngangsdørene, da dette er fellesareal.

Vedtak:

Det ble vedtatt mot 4 stemmer at dørmatter ikke skal være på utsiden av dørene. De som ønsker dørmatter må ha det på innsiden.

4.11 Når startet styret sitt arbeid

- Det nye styret startet sitt arbeid uten at det ble oppdatert i Brønnøysund registrene. I Brønnøysund var det gamle styret registrert. Denne situasjonen eksisterte i lengre tid uten noen forklaring. Da SBBL ble kontaktet ble det opplyst at dette var fordi det foregikk en re-seksjonering av eiendommen. Eierseksjonsloven sier: "Årsmøtet må samtykke dersom delingen fører til at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall"

- Styret informerer om at det har foregått arbeid utført av gammelt styre og om dette arbeidet var i strid med eierseksjonsloven.

Vedtak:

SBBL's representant tar ansvar for at styret får et ordentlig svar på disse spørsmålene, som styret kan videreformidle til eierne. Og med særlig vekt på hvorvidt det har vært foretatt re-seksjonering i etterkant som skulle vært behandlet av årsmøtet.

4.12 Kjøreport parkeringskjeller

Forslag om forandring av kjø report til parkeringskjeller.

Jeg foreslår å gjøre kjøreporten smalere for å få en dør ved siden av kjøreporten slik at det blir likt som for parkering til første etasje.

Begrunnelse.

Kjøreporten blir veldig mye benyttet av folk som leier parkeringsplasser for å hente bilene sine. Beboere i byggetrinn 2 benytter også denne porten når de for eksempel skal tømme søppel (noe som er naturlig). Alle som skal ut med sykkel må også åpne kjøreporten når de skal ut og når de kommer hjem.

Dette fører til stor slitasje på porten noe som fører til større vedlikehold og mere utgifter. Jeg synes det er noe underlig at ikke utbygger så disse problemene ved utforming av kjøreporten da anlegget ble bygd. Derfor mener jeg at utbygger bør være med på å koste forandringen av porten.

Vedtak:

Styret får i oppdrag å gjøre kjøreporten smalere, og få satt inn en dør ved siden, slik at det blir likt som for parkering til første etasje.

5. Saker fra styret

Vedtak:

Ingen saker fra styret ut over standardsakene

6. Styrehonorar

Vedtast normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Som styret har informert om har det første halve året vært meget intensivt og arbeidskrevende. Styreleder har i realiteten arbeidet for sameiet i heltidsstilling. Styremedlemmene har også brukt mye mer tid for sameiet i denne oppstartsfasen enn normalt.

Styret har undersøkt størrelsen på styrehonorar i tilsvarende sameier.

Styret har også diskutert nivået på styrehonorar med forretningsfører og fått deres innspill basert på deres erfaringstall.

Med bakgrunn i at de første 6 månedene har vært svært arbeidsintensive har styret satt et beløp som avspeiler dette.

Vi regner med at de neste 6 månedene bør bli mer "normale" og at styrehonoraret vil avspeile dette.

Vedtast:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 200 000.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtast:

Styreleder er ikke på valg i år, Berit Ahlbäck har 1,5 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtast:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Stein Bjarne Skaar, ikke på valg, Valgt for 2 år fra 2.1.2022

Mads Jørgen Hjetland Jørgensen, ikke på valg. Valgt for 1 år fra 2.1.2022

Maren Asbjørnsen, ikke på valg. Valgt for 1 år fra 2.1.2022

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtast:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Siren Hodne, ikke på valg. Valgt for 1 år fra 2.1.2022.

7.4 Valg av valgkomite

Vedtast:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året. Styret kan selv vurdere om de vil utpeke en valgkomite før neste årsmøte.

OPPM-20/05015-1

Søknad om seksjonering

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

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

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 16/10 - 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

RETTSDOM
Kristiansand kommune
Plan og bygg

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) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) 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) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn 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 seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) 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:

- 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
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato | Innsenderens underskrift
Kristiansand 19/07 - 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 KOP!
Paal B. Asbjørnsen
Kristiansand kommune
Plan og bygg

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) 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
- f) 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
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameleandeler 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	for BYHAVEN HOLDING AS, iht firmaattest Paal B Asbjørnsen Paal Bernhard Asbjørnsen	Jan Sindland
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Rettighetshaver Sørmeglern AS samtykker til seksjonering.	Samtykker til tinglysning SØRMEGLEREN Jill Steene
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) 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	Innsenderens underskrift	
Kristiansand 19/08 - 2020	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 B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	79	B	85	B	95	B	109	B	64	B	133	B	55	B	157	B	120	B
62	B	73	B	86	B	71	B	110	B	63	B	134	B	72	B	158	N	9	
63	B	77	B	87	B	36	B	111	B	55	B	135	B	67	B	159	N	2	
64	B	85	B	88	B	36	B	112	B	39	B	136	B	64	B	160	N	1	
65	B	80	B	89	B	54	B	113	B	105	B	137	B	56	B	161	N	6	
66	B	34	B	90	B	53	B	114	B	66	B	138	B	65	B	162	N	18	
67	B	53	B	91	B	52	B	115	B	70	B	139	B	66	B	163	N	12	B
68	B	51	B	92	B	96	B	116	B	62	B	140	B	64	B	164	N	9	
69	B	36	B	93	B	107	B	117	B	58	B	141	B	57	B	165	N	18	
70	B	34	B	94	B	91	B	118	B	107	B	142	B	52	B	166	N	12	
71	B	36	B	95	B	85	B	119	B	86	B	143	B	59	B	167	N	14	
72	B	35	B	96	B	89	B	120	B	63	B	144	B	94	B	168	N	2	
73	B	44	B	97	B	76	B	121	B	52	B	145	B	68	B	169	N	2	
74	B	34	B	98	B	152	B	122	B	36	B	146	B	84	B	170			
75	B	36	B	99	B	93	B	123	B	64	B	147	B	56	B	171			
76	B	51	B	100	B	83	B	124	B	65	B	148	B	83	B	172			
77	B	59	B	101	B	68	B	125	B	63	B	149	B	66	B	173			
78	B	87	B	102	B	77	B	126	B	119	B	150	B	64	B	174			
79	B	104	B	103	B	79	B	127	B	66	B	151	B	57	B	175			
80	B	79	B	104	B	86	B	128	B	64	B	152	B	52	B	176			
81	B	83	B	105	B	63	B	129	B	57	B	153	B	114	B	177			
82	B	79	B	106	B	49	B	130	B	52	B	154	B	84	B	178			
83	B	73	B	107	B	42	B	131	B	97	B	155	B	85	B	179			
84	B	139	B	108	B	64	B	132	B	73	B	156	B	122	B	180			
Sum tellere		13 970				Nevner =				13 970									

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 19/08 - 2020	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

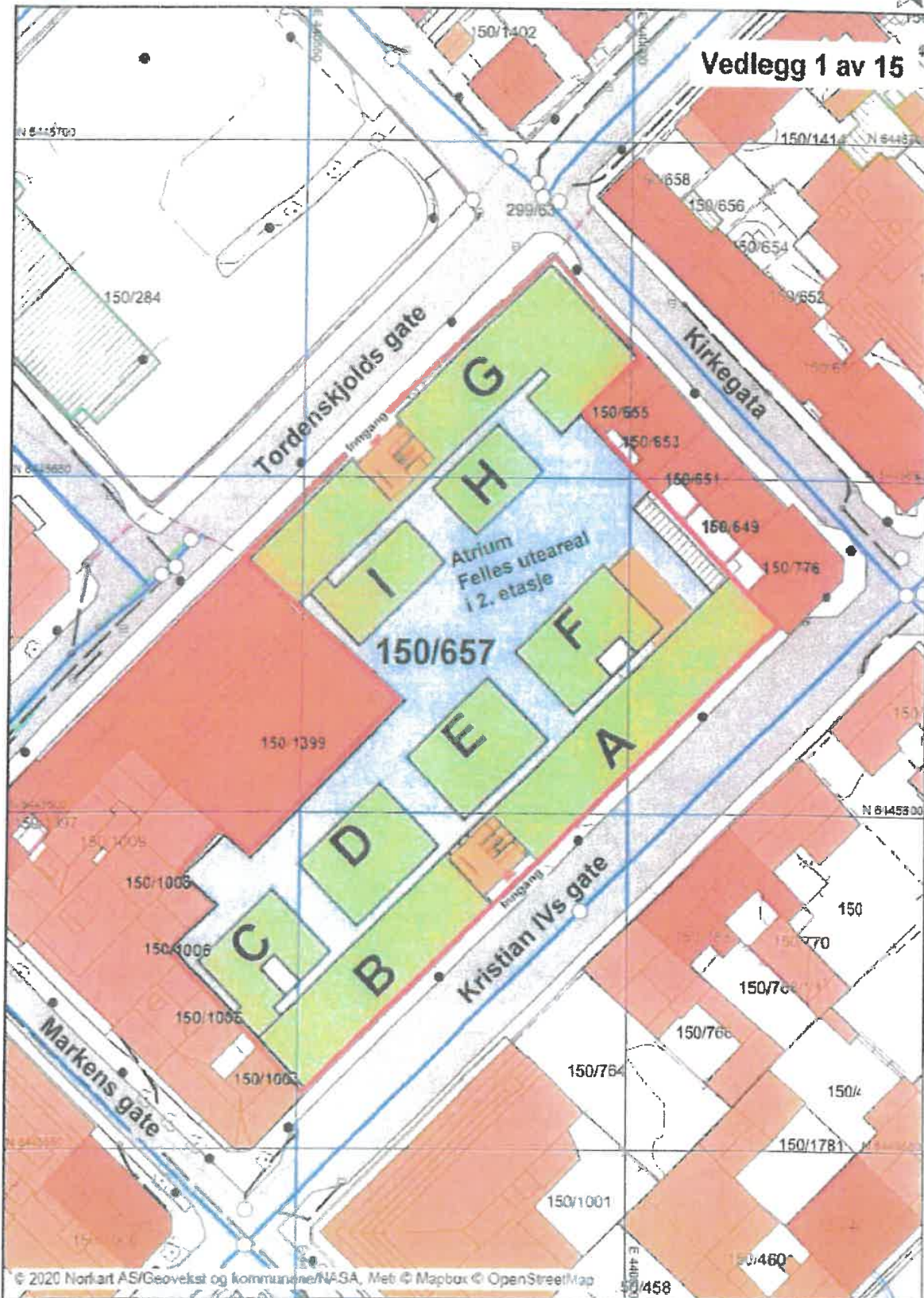
RETT KOPI
 Kristiansand kommune
 Plan og BYGG



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

Dato: 31.07.2020

Målestokk: 1:750



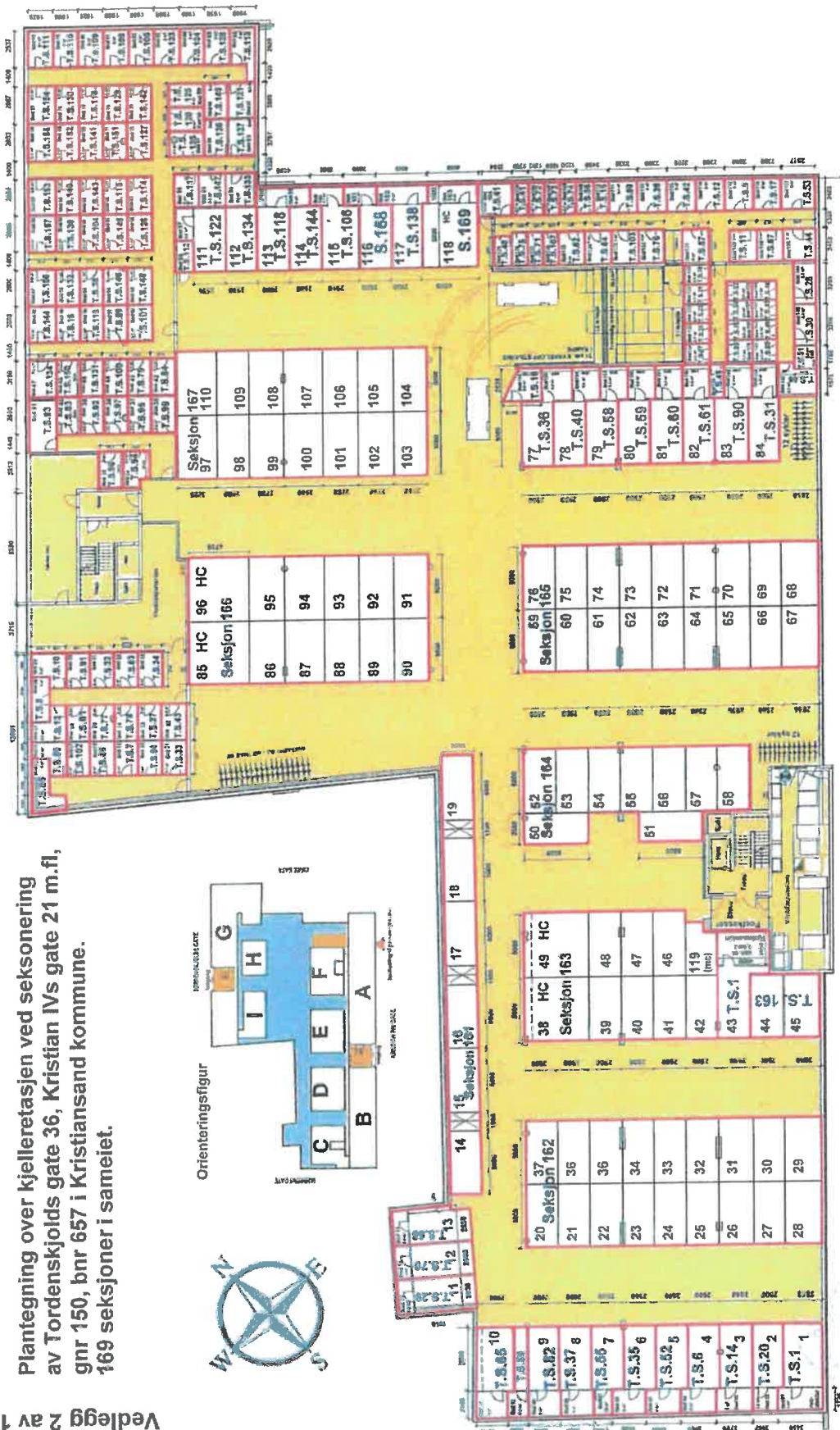
Vedlegg 2 av 15
 Gnr.150, bnr.657
 Kr IVs gate
 kjeller

Vedlegg 2 av 15

Plantegning over kjelleretasjen ved seksjonering
 av Tordenskjolds gate 36, Kristian IVs gate 21 m.fl.,
 gnr 150, bnr 657 i Kristiansand kommune.
 169 seksjoner i sameiet.



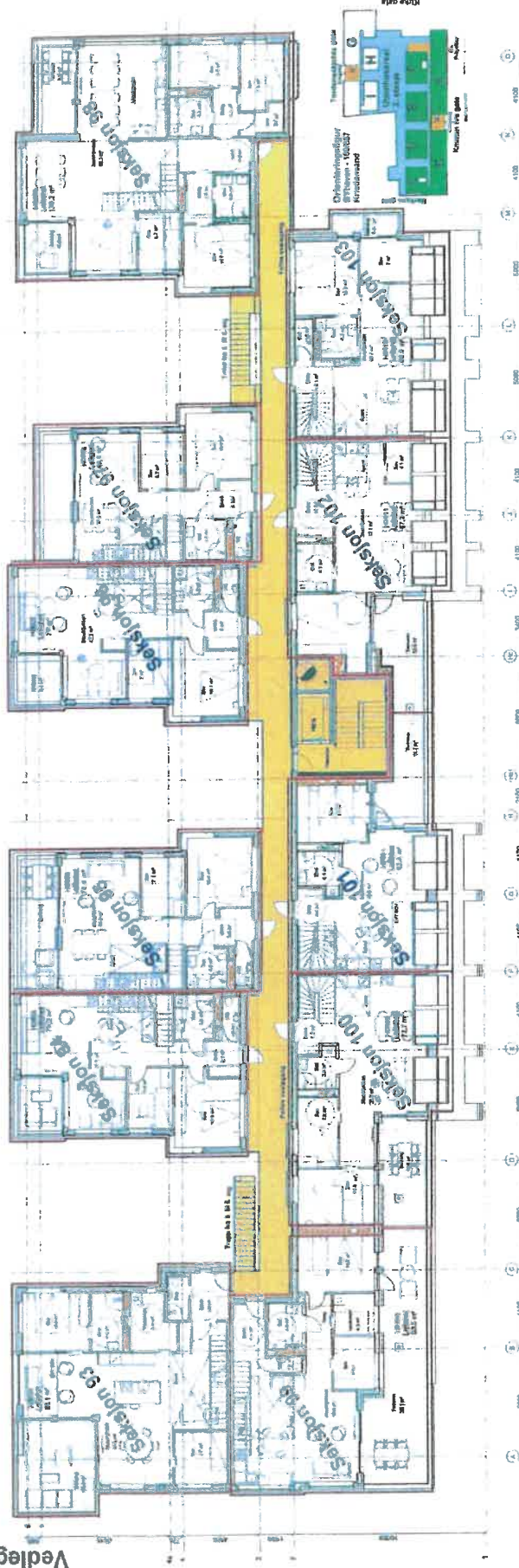
Orienteringsfigur



Vedlegg 8 av 15
Gnr.150, bnr.657
Kr IVs gate 21
6.etasje



Plantegning over 6. etasje ved seksjonering av Kristian IVs gate 21 m.fl, gnr 150, bnr 657, seksjon 93 til 103 i Kristiansand kommune.
169 seksjoner i sameiet.



Vedlegg 8 av 15

Vedlegg 9 av 15
 Gnr.150, bnr.657
 Kr IVs gate 21
 7.etasje



Plantegning over 7. etasje/takareal ved seksjonering av Kristian IVs gate 21 m.fl, gnr 150, bnr 657, seksjon 93 til 103 i Kristiansand kommune.
 169 seksjoner i sameiet.

Vedlegg 9 av 15



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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

BUDSKJEMA



Eiendom:

Kristian IVs gate 21, 4612 KRISTIANSAND S

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

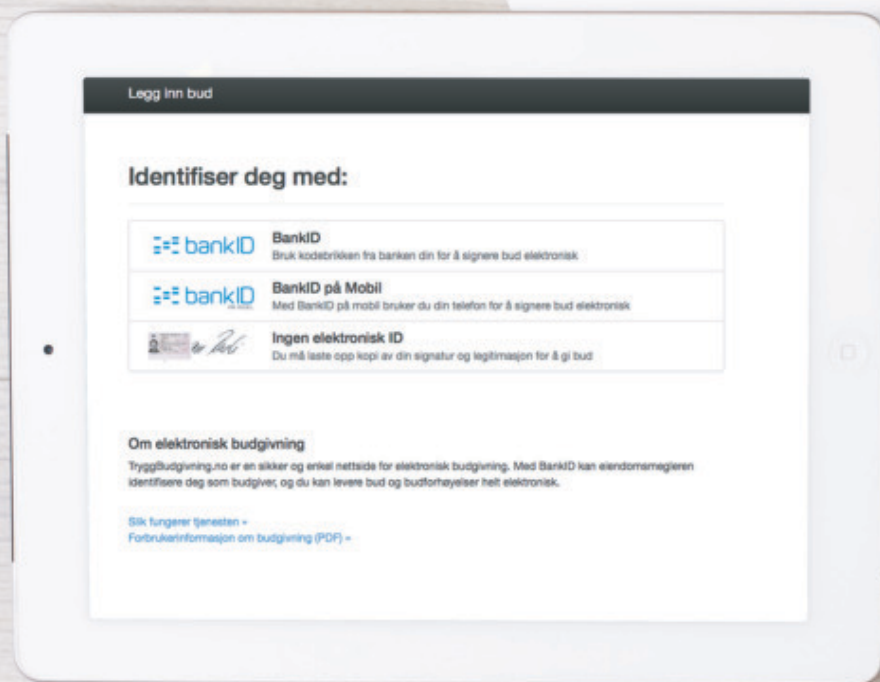
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

tryggbudgivning.no

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JOHAN ROGGE ELIESON | Eiendomsmegler | **464 73 135**

johan.elieson@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22