

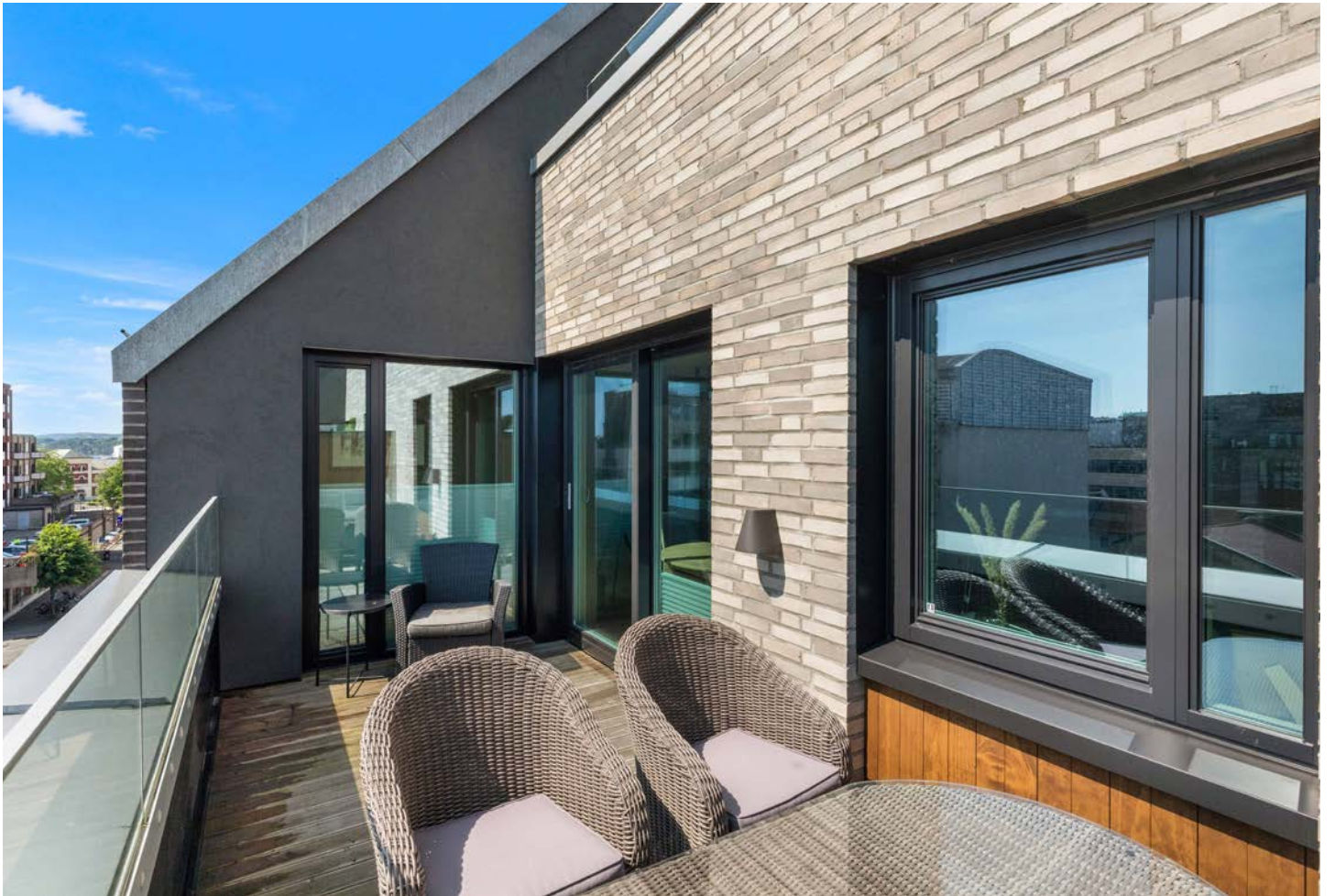
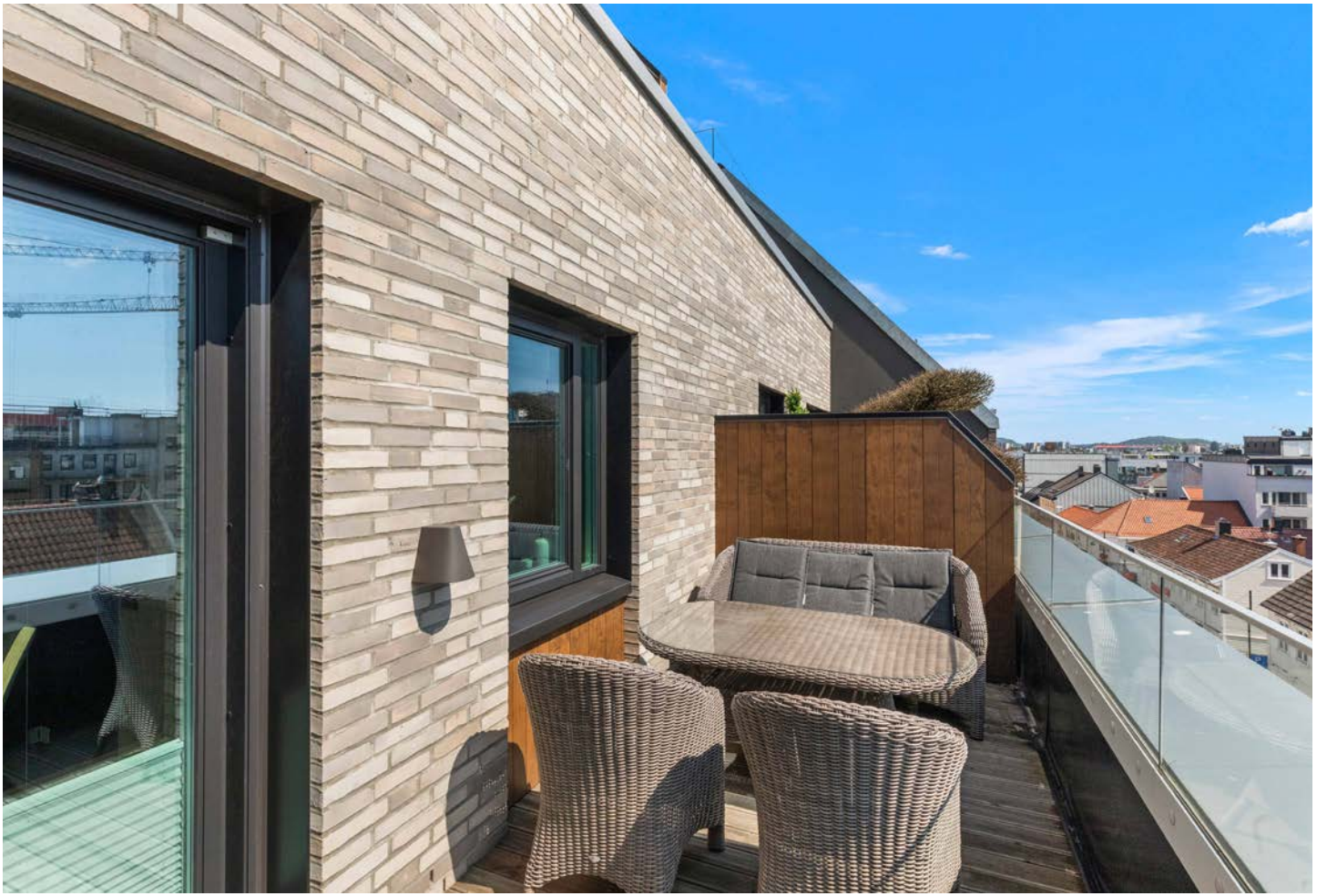
Kristian IVs gate 21

KVADRATUREN/BYHAVEN



Prisantydning: **kr 4 790 000,-**





Meget tiltalende 3 roms selveier med stor solrik takterrasse - *P-plass i kjeller - Heis - Lekkert flislagt bad

OMRÅDE
KVADRATUREN/BYHAVEN

ADRESSE
Kristian IVs gate 21, 4612
KRISTIANSAND S

Prisantydning
kr 4 790 000,-

Omkostninger: kr 133 450,-
Totalpris: kr 4 923 450,-
Formuesverdi: kr 754 175,-
Kommunale avgifter: kr 4 755,- per år
Eiendomskatt: kr 5 924,-
Fellesutgifter: kr 1 854,-

BRA-i: 53 m²
BRA-e: 5 m²
BRA Total: 58 m²

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2020
Soverom: 2
Rom: 3
Etasje: 5
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 5085.9 m²



Pål Birkeland
Eiendomsmegler MNEF

990 99 228
pal.birkeland@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 89 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 150, bruksnummer 657, seksjonsnummer 162 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 58 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod.

5. etasje

BRA-i: 53 m² Gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

5. etasje: 12 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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5085.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er parkmessig opparbeidet med plen, prydbusker, bed og øvrig beplantning over næringslokalene i 1. etasje. Hagen er kun for beboerne.

Beliggenhet

BYhaven ligger midt i Kvadraturen, med Markensgate bare 50 meter unna. Det betyr butikker, folkeliv, sosiale møteplasser og koselige kafeer du kan utforske. 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.

Adkomst

Enkel adkomst fra Kristian IVS gate. Det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen

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

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

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Ingen spesielle bemerkninger fra selger i egenerklæringen. Se egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Lekker arealeffektiv 3 roms leilighet med stor solrik balkong ypperlig beliggenhet i sentrum. BYhaven ligger midt i Kvadraturen, med Markensgate bare 50 meter unna. Det betyr butikker, folkeliv og koselige kafeer du kan utforske rett rundt hjørnet. Det er også gangavstand til både buss- og togstasjonen. Det nye boligkomplekset BYhaven har vært en stor suksess og dette er en av de leilighetene som ble valgt tidlig..

Funksjonell leilighet i 5. etg. med deilig solrik takterrasse og en meget god planløsning.

Gang med garderobeplass, lekkert flislagt bad/wc med varme i gulv, ledlys, dusjhjørne, vegghengt wc, baderomsinnredning og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel, stue med ledlys i tak og utgang til solrik takterrasse med sol fra morgen til sen ettermiddag, kjøkken (åpen løsning mot stue) med led lys i tak, lekker påkostet kjøkkeninnredning med god skap/benkeplass og integrerte hvitevarer (stekeovn, induksjonstopp, kjøl/fryseskapp og oppvaskmaskin) Det er i tillegg plass for spisestue mellom stue/kjøkken. 2 soverom hvorav hovedsoverom har skyvedørgarderobe.

Bod i kjeller (nr 51).

P-plass kan kjøpes mot pristillegg (kr. 450.000).

Leiligheten fremstår med lite bruksslitasje

Utstrakt bruk av ledlys.

Innredet i moderne og fine farger med flotte en stavs gulv i eik.

Bør sees!

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten. Tilstandsrapporten er utarbeidet av Thomas Adler Olsen den 28.06.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 27.06.2024. 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:

Leilighet beliggende i 5.etasje i leilighetsbygg som ble oppført i 2020. Leiligheten fremstår i normal god stand, bygningsdeler er i fra byggeår, samt baderommet og kjøkkeninnredningen. For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Ingen avvik har fått TG3 eller TG2.

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 handelen: Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Parkering

Fast garasje plass (nr. 36) i byggets underetasje. Garasjeplass koster kr. 450.000,- og kommer i tillegg til kjøpesum. Parkeringsplassen er gunstig plassert i forhold til heisen. Automatisk portåpner. Ellers gateparkering etter offentlig gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisnummer

SP0003200047

Diverse

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

ENERGI

Oppvarming

Gulvvarme i gang, bad og stue/kjøkken. Leiligheten er tilknyttet fjernvarmenettet til Agder Energi. Fjernvarmen faktureres etterskuddsvis hver måned etter forbruk. Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info energiklasse

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Det må derfor tas høyde for at eiendommen har energimerke G.

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 4 755 for år 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer abonnementsgebyr for vann og avløp. Forbruk av vann og avløp betales av sameiet og er inkludert i felleskostnader.

Renovasjon fra Avfall Sør kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er ca. kr 5.500,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 5 924

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 754 175

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 865 865

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN**Eierbrøk**

54/14000

Felleskostnader inkluderer

Telia (kr 436,-) og driftskostnader (kr 1418,-). Innenfor driftskostnader ligger vedlikehold/serviceavtaler, vaktmestertjenester, renhold av fellesareal, strøm i fellesareal, forsikring på bygg, forbruk vann og avløp, styrehonorar, forretningsførsel m.m.

Varmtvann, kaldtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk, og kommer i tillegg til de månedlige felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 854

Andel fellesformue

Kr 2 225

Andel fellesformue dato

28.06.2024

SAMEIET**Sameienavn**

Sameiet Byhaven Kristiansand

Organisasjonsnummer

925944580

Om sameiet

Styreleder: Berit Ahlback mail: byhaven@sbbk Kunde.no

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

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

Regnskap/budsjett

Øvrige sameiere har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtekstfeste ytterligere panterrett for sameiet. Vedtekstfestet pant tinglyses i seksjonene. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår

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

Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra svalganger, verandaer/balkonger eller i haven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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.

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

Hver dør og postkasse skal ha navneskilt merket med navn til beboer. Hver enkelt beboer/ ny eier bærer selv kostnaden.

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

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

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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.
Dagboknr.: 1116 - Bestemmelse om vann/kloakkledning. Tinglyst: 24.05.1956.
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.
Dagboknr.: 183 - Erklæring/avtale. vedr. uthengsskilt. Tinglyst: 12.01.1963.
Dagboknr.: 5487 - Bestemmelse om vann/kloakkledning. Tinglyst: 01.09.1966.
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.
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.
Dagboknr.: 9918 - Erklæring/avtale. Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerbygg. Tinglyst: 07.09.1976.
Dagboknr.: 12955 - Bestemmelse om vann/kloakkledning. Tinglyst: 02.11.1979.
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.
Dagboknr.: 7380 - Bestemmelse om vann/kloakkledning. Tinglyst: 30.05.1984.
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.

Ingen rettigheter funnet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 24.10.2022. Ferdigattesten gjelder for kvartal 2 - Byhaven - Kristian IVs gate 13-29, Kirkegata 39 og 41 samt Tordenskjolds gate 34 - 38A. Ferdigattest for hele tiltaket gjelder forretninger - parkering og boligblokker med totalt 161 boenheter.

At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Soverom ved veranda er godkjent som kontor. Det er i utgangspunktet ikke søknadspliktig å bruke endre et kontor til soverom, da begge benevnelsene er godkjent til varig opphold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, og tilhører reguleringsplan nr. 1280 "Kvartal 2, detaljregulering" datert 09.12.2015. Eiendommen tilhører også kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, del 1 - Kvadraturen 2011-2022, datert 12.02.2014.

Plan under arbeid i nærområdet: Detaljregulering for del av Kirkegata, v/ plankontakt Elin Aabel Bergland, mob. 97 14 47 54. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge Kirkegata som hovedsykkeltras . I tillegg til løsning for syklende, skal også løsning for gående og kj rende ivaretas i planarbeidet. Vurdering av fortausbredde og hvilken side av gata som skal ha bredest fortau (jf, prinsipper i kommunedelplan for Kvadraturen), behov for egne sykkelfelt, kjørebanebredde/kjøreretninger, varelevering og omfang av gateparkering inngår i planarbeidet.

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

Boligen har ikke egen utleiedel.

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven   24 og sameiets vedtekter. Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, må styret orienteres. Det forutsettes da at leietakere blir orienterte om sameiets husordensregler. Navneskilt til leiligheter på utleie skal til enhver tid være oppdaterte med leietakers navn.

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven   31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

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 bygningssakyndig f r 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 m te. 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 4 790 000

Totalpris

Kr 4 923 450

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 119 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 133 450,-

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

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

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

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 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 117 375,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Sigmund Andersen

Ansvarlig megler

Pål Birkeland, Eiendomsmegler MNEF

pal.birkeland@sormegleren.no

Tlf: 990 99 228

Sørmeglere AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

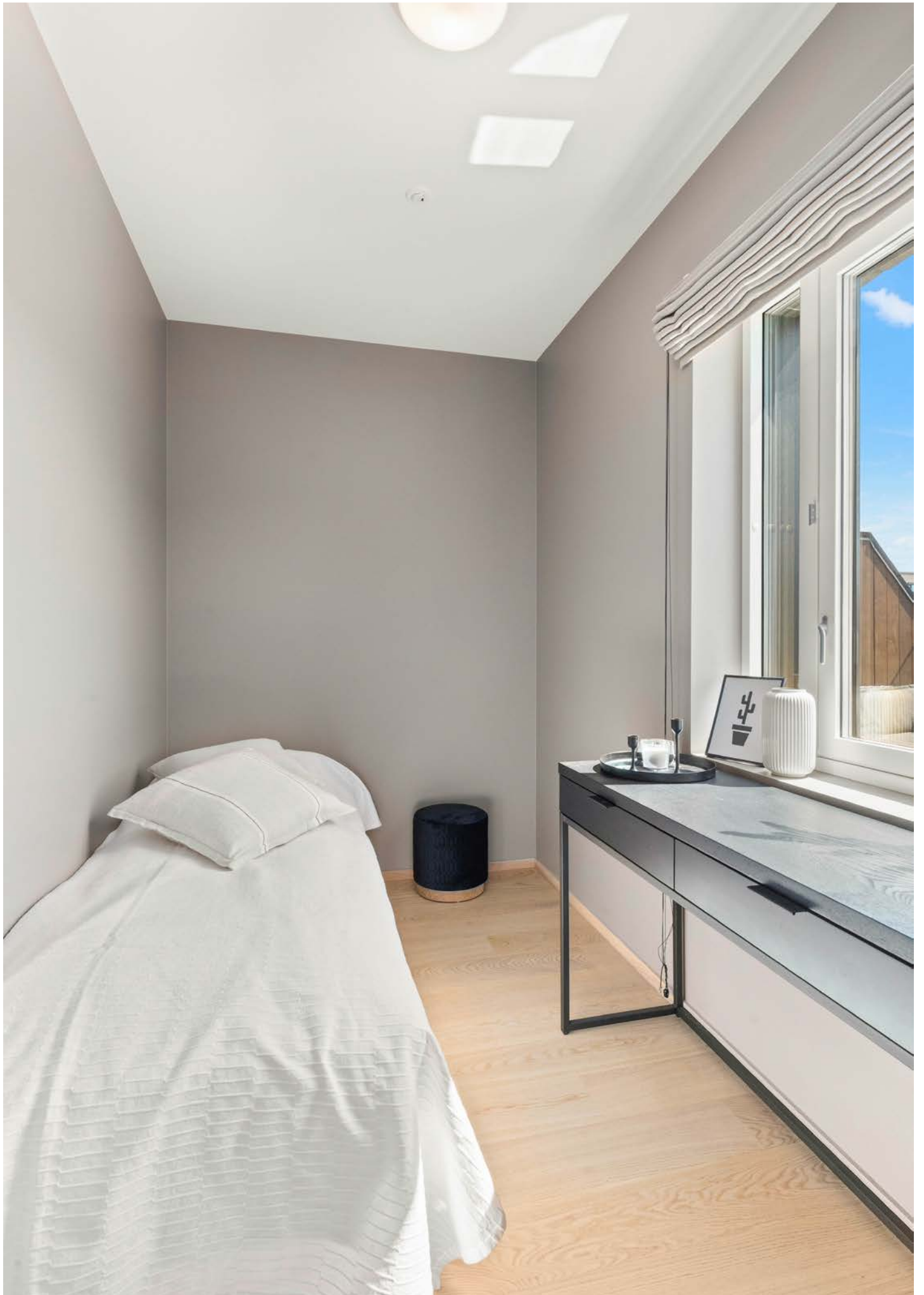
07.08.2024

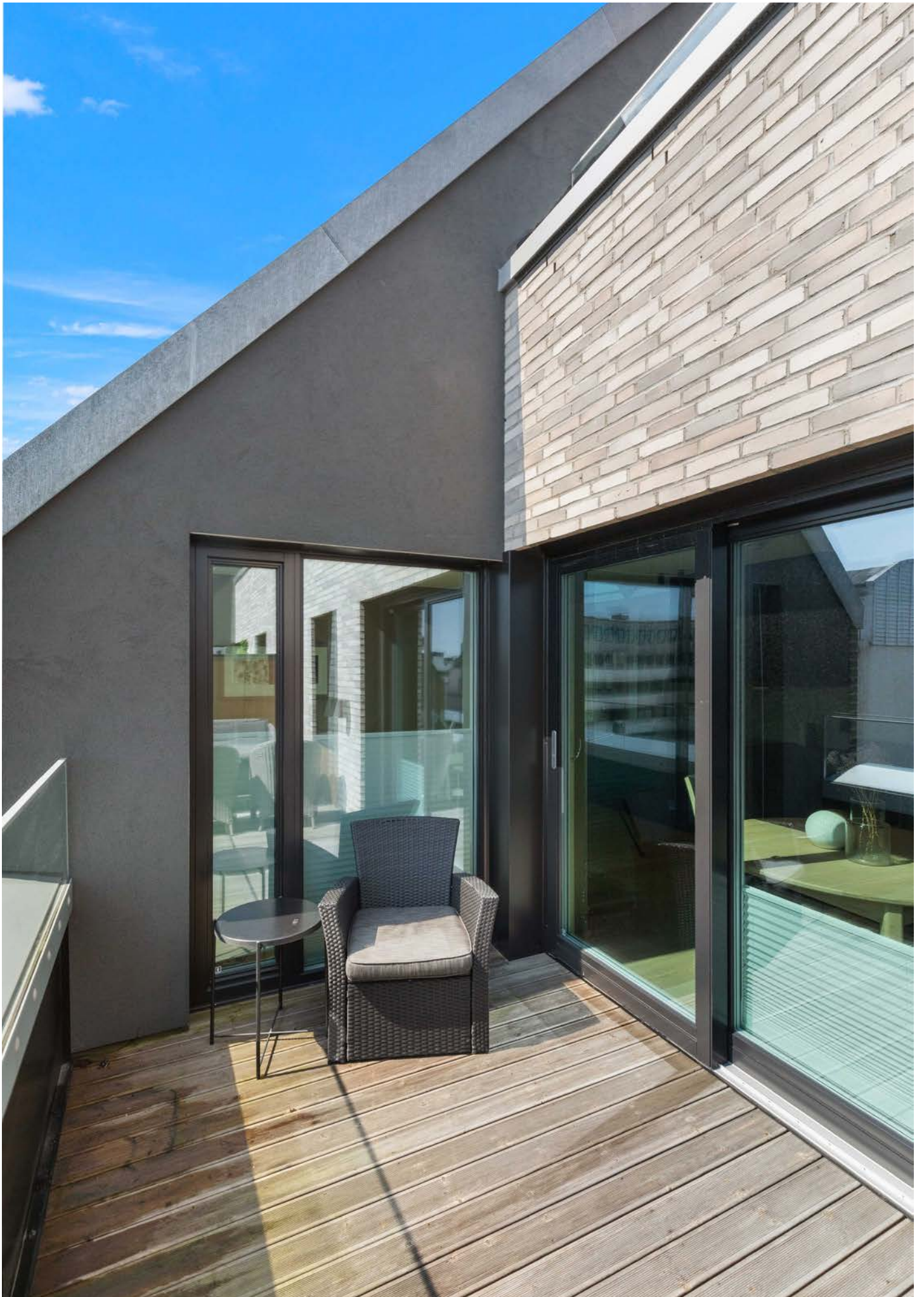


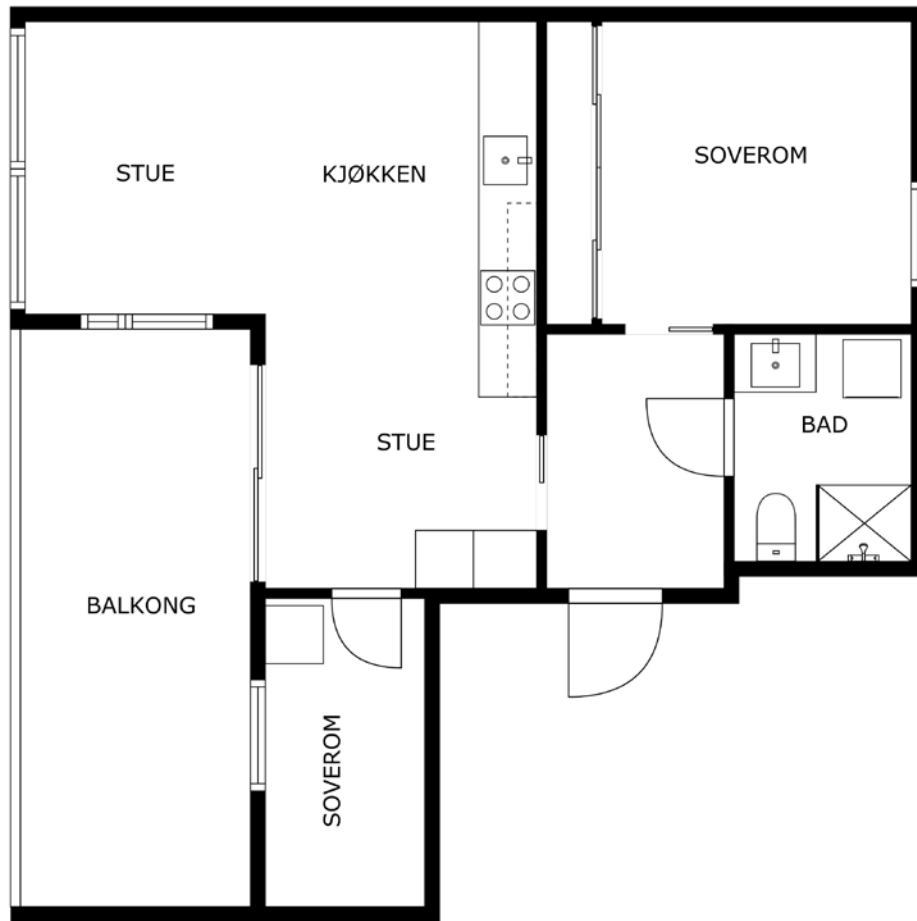












Plantegning



Nabolagsprofil

Kristian IVs gate 21 - Nabolaget Kvadraturen nordvest - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Henrik Wergelands gate Totalt 32 ulike linjer	2 min	0.2 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	3 min	0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	5 min	0.4 km
Kongshavn brygge Linje 91	16 min	12.9 km
Kristiansand Kjevik	17 min	

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 146 elever, 13 klasser	5 min	0.3 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 222 elever, 14 klasser	25 min	1.8 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	26 min	1.9 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 263 elever, 17 klasser	5 min	3 km
Grim skole (8-10 kl.) 472 elever, 34 klasser	22 min	1.6 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	13 min	0.9 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	16 min	1.2 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100



Opplevd trygghet

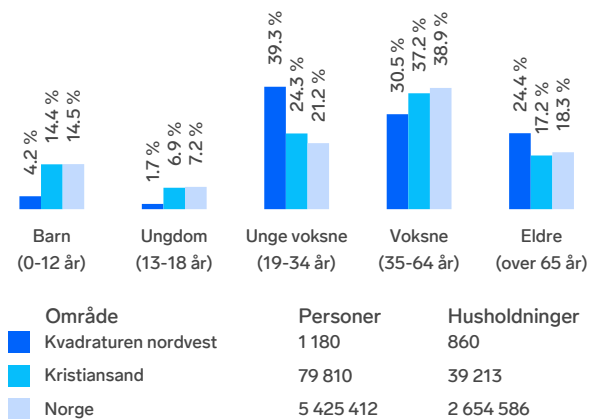
Veldig trygt 76/100



Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



Barnehager

Wergelandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	16 min	1.1 km
Stasjonshaven barnehage AI (1-5 år) 26 barn	21 min	1.5 km
Møllestua barnehage (0-5 år) 96 barn	23 min	1.7 km

Dagligvare


Rema 1000 Tordenskjoldsgate Post i butikk, PostNord	2 min	0.1 km
Coop Prix Byhaven	2 min	



Primære transportmidler









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

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

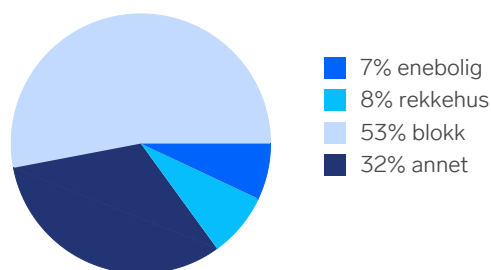
 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 85/100

 **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 :)»

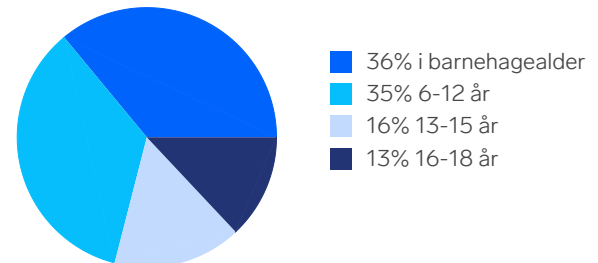
Sitat fra en lokalkjent



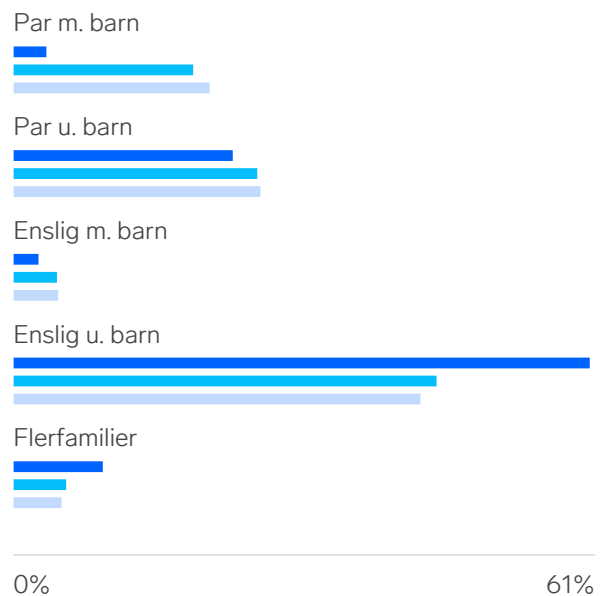
Varer/Tjenester




-  Lillemarkens 4 min 
-  Vitusapotek Markens 0.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



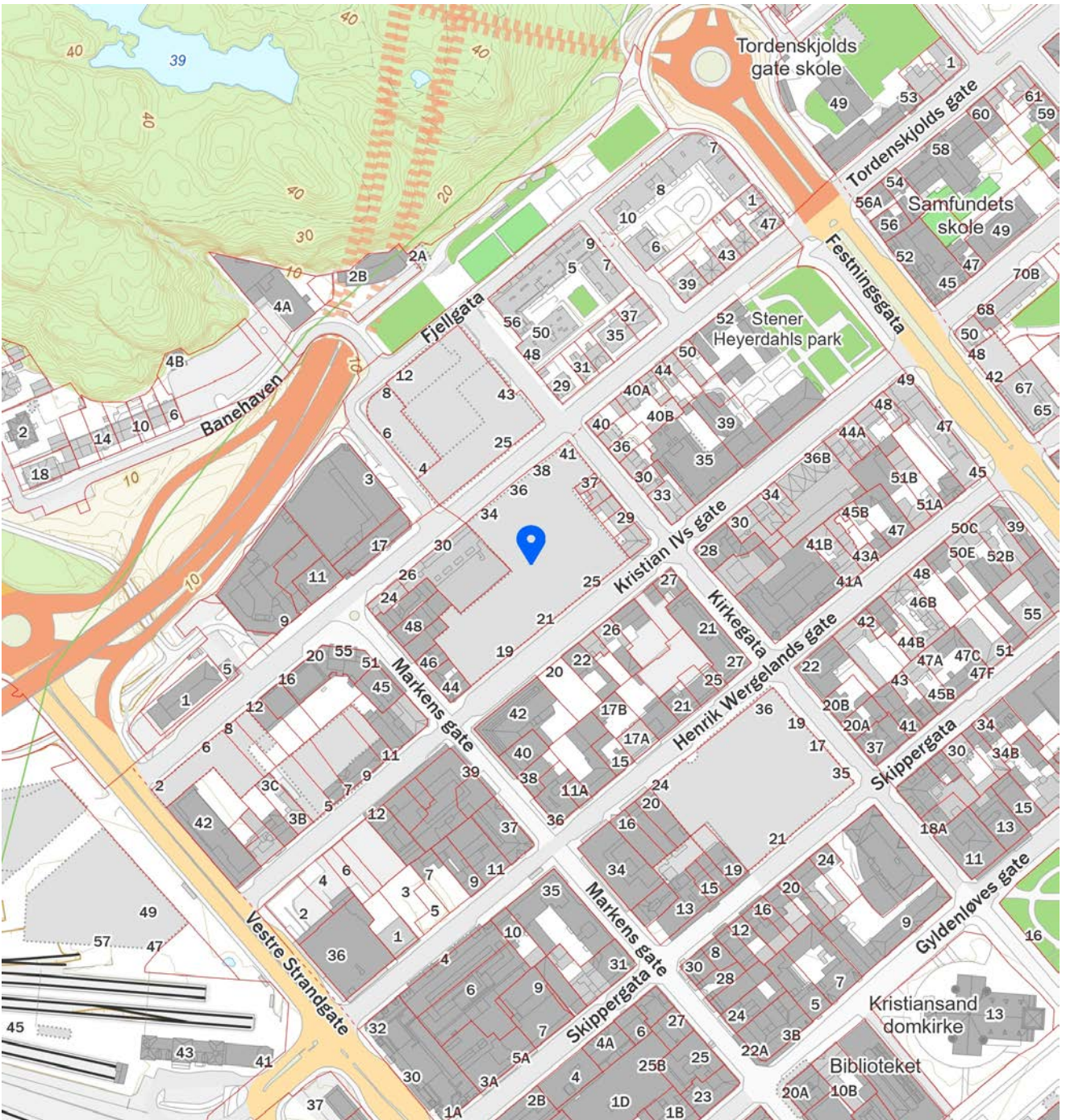
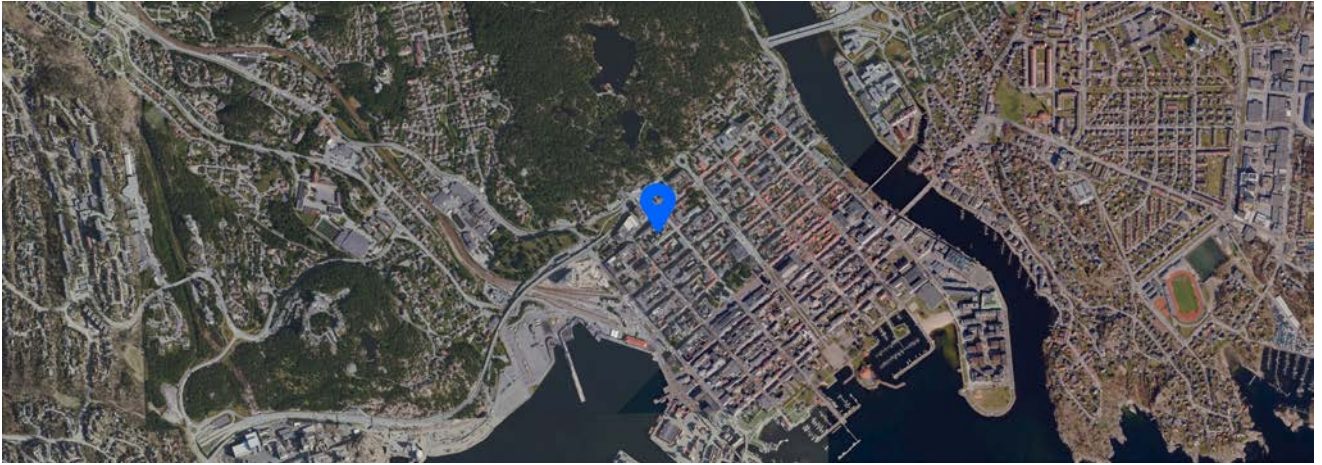
Familiesammensetning



-  Kvadraturen nordvest
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

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



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, 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.

- 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 Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.
- 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.
- Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- 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.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- 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.
- 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.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

Egenerklæring

Kristian IVs gate 21, 4612 KRISTIANSAND S

06 Jun 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kristian IVs gate 21

Postadresse

Kristian IVs gate 21

Enhetsnummer

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?

Desember 2020

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.

Flyttet fra Kristian IV des gt 21 i februar 2024

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Andersen, Sigmund

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

Sopp og skadedyr

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



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.

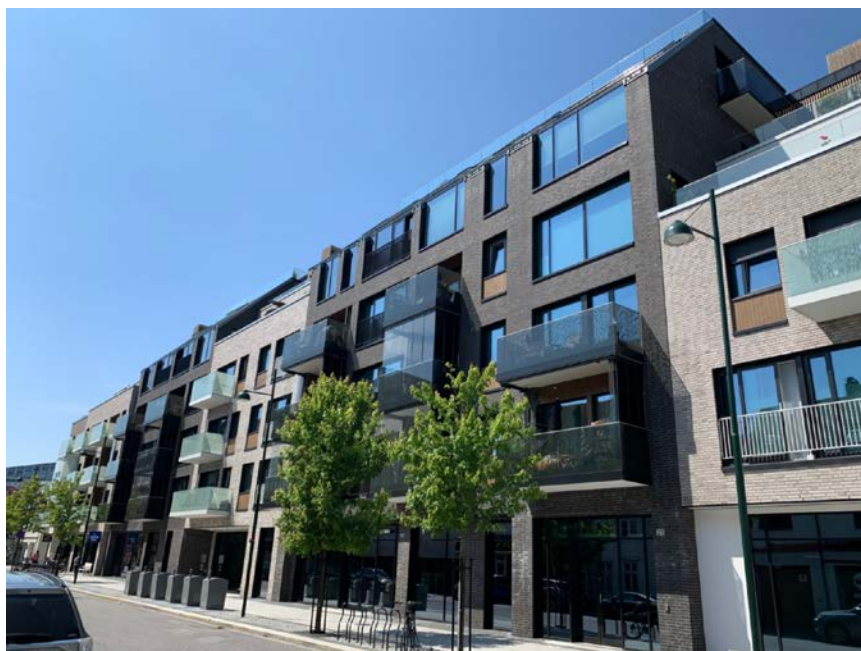
Tilstandsrapport

📍 Kristian IVs gate 21, 4612 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 657, snr. 89

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 27.06.2024

Rapportdato: 28.06.2024

Oppdragsnr.: 19204-3609

Referansenummer: DV1785

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Olsen



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 Thomas A. Olsen

Thomas Adler Olsen er Byggmester og har utført flere tusen Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Kristiansand og omegn siden 2008. Er medlem og autorisert av Norsk Takst og følger årlig obligatorisk etterutdanning med faglig oppdatering.

Kontakt mobil 91 56 37 18 eller E-post: thomasadler.olsen@gmail.com



Rapportansvarlig

Thomas A. Olsen
Uavhengig Takstingeniør
thomasadler.olsen@gmail.com
915 63 718



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

Leilighet beliggende i 5. etasje i leilighetsbygg som ble oppført i 2020. Leiligheten fremstår i normal god stand, bygningsdeler er i fra byggeår, samt badetrommet og kjøkkeninnredningen.

For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige fasader på terrassen fremstod i normal god stand på befaringen. Normalt vedlikehold kan påregnes. Vinduer i fra byggeår med 3.lags glass fremstår i normal god stand, samt lyd/brannjør som inngangsdjør til leiligheten og skyvedjør i fra byggeår med 3.lags glass i stuen. Terrasse ut fra stuen med terrassebord på papp-tekking og rekkverk har høyde på ca. 1,23 m. Overflater fremstår i normal god stand.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige dører og innvendige overflater har normal bruksslitasje og fremstår i normal god stand. Etasjeskiller er oppført i betong-konstruksjoner. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke kontrollert. Ingen merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen. Det ble målt ca. 2-5 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, soverom, stue/kjøkken på befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet er i fra byggeår og har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Sluk i gulvet i dusjen og vegghengt toalett, dusj, rørskap, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Eier har dokumentasjon i fra utbygger på baderommet, leiligheten. Gulvet har litt fall, litt ned senket gulv i dusjen med litt lokal fall og det ble målt høydeforskjell på ca. 25 mm. i fra topp membran ved dørterskelen til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen. Overflater fremstår i normal god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Strai-kjøkkeninnredning i fra byggeår fremstår i normal god stand, og kjøkkenventilatoren er tilkoblet ventilasjonsanlegget i himlingen i baderommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast og rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i baderommet. Leiligheten varmes opp med vannbåren gulv varme og rørskap er montert i baderommet, samt balansert ventilasjonsanlegg er montert i himlingen i baderommet. Sikringsskap med automatsikringer er montert i gangen, og brannalarm og sprinkleranlegg er montert i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

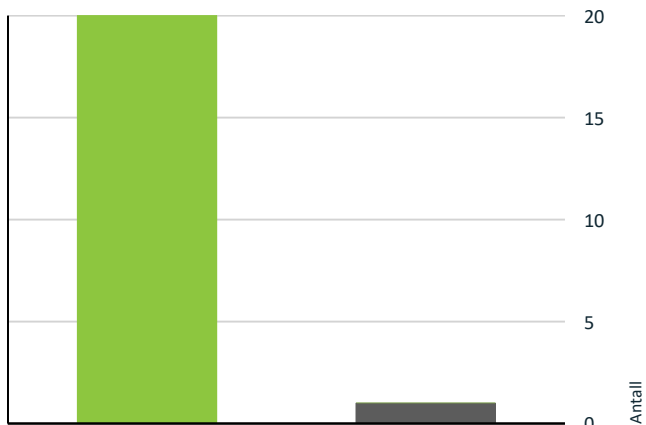
[Gå til side](#)

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

Tilstandsrapporten omfatter kun besiktigelse av leiligheten innvendig, felles arealer, utvendige fasader og en bod, garasje plass i felles garasjekjeller er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 5. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2020

Kommentar
Ihht. kommunen.

Standard
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Utvendige fasader på terrassen fremstod i normal god stand på befaringen. Normalt vedlikehold kan påregnes.

TG 1 Vinduer

Vinduer i fra byggeår med 3.lags glass fremstår i normal god stand. Normalt vedlikehold kan påregnes.

TG 1 Dører

Lyd/brannør som inngangsdør til leiligheten og skyvedør i fra byggeår med 3.lags glass i stuen fremstår i normal god stand. Normalt vedlikehold kan påregnes. Ok dørpumpe er montert på inngangsdøren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stuen med terrassebord på papp-tekking og rekkverk har høyde på ca. 1,23 m. Overflater fremstår i normal god stand og normalt vedlikehold kan påregnes. Papp-tekkingen og avrenning, fall forhold på dekke til sluk/avløp er ikke kontrollert av undertegnede.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater har normal bruksslitasje og fremstår i normal god stand. Mindre merker ol. er ikke ytterlige kommentert.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er oppført i betong-konstruksjoner. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke kontrollert. Ingen merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen. Det ble målt ca. 2-5 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, stue/kjøkken på befaringen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser på befaringen.

TG 1 Radon

Leiligheten ligger i 5.etasje og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår i normal god stand.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er i fra byggeår og har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Sluk i gulvet i dusjen og vegghengt toalett, dusj, rørskap, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Eier har dokumentasjon i fra utbygger på baderommet, leiligheten.



Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt innvendig tak fremstår i normal god stand.

5. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme fremstår i normal god stand. Gulvet har litt fall, litt ned senket gulv i dusjen med litt lokal fall og det ble målt høydeforskjell på ca. 25 mm. i fra topp membran ved dørterskelen til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen.

5. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulvet i dusjen med klemring, mansjett. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.



5. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusj, rørskap, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

5. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner, mur/betong vegger.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Strai-kjøkkeninnredning i fra byggeår fremstår i normal god stand, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren er tilkoblet ventilasjonsanlegget i himlingen i baderommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i baderommet, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

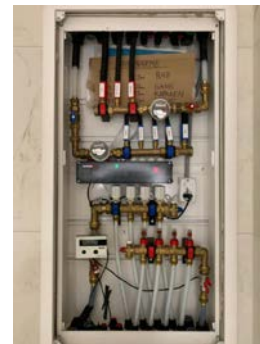
TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg som er montert i himlingen i baderommet er ikke kontrollert av undertegnede.



TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme og rørskap er montert i baderommet. Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede.



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 bygningsakkyndig 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 er montert i gangen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Installert byggeår av Elektroexperten.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



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.

Brannalarm og sprinkleranlegg er montert i leiligheten.

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



TG 1 Branntekniske forhold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

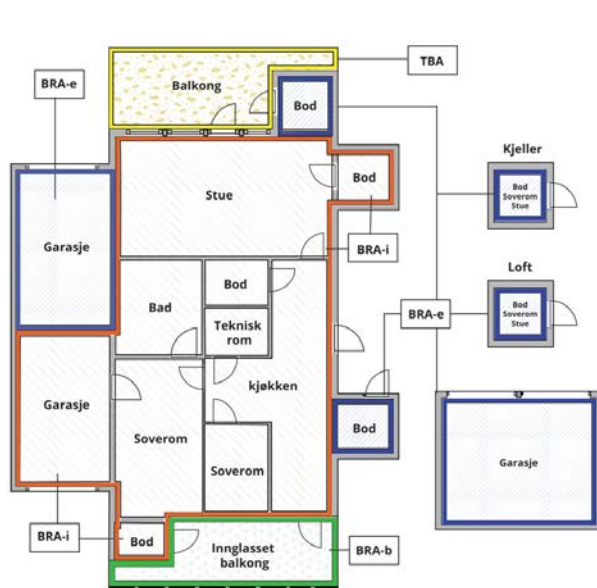
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)				
5. etasje	53			53	12		53
Kjeller		5		5			5
SUM	53	5			12		58
SUM BRA	58						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Gang , Bad , Stue/kjøkken , 2 soverom		
Kjeller		Bod	

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 byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	53	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2024	Thomas A. Olsen	Takstingeniør
	Sigmund Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	657		89	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Kristian IVs gate 21

Hjemmelshaver

Andersen Sigmund

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.06.2024	Gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Eier	27.06.2024	Eier har gitt opplysninger om leiligheten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.06.2024		Gjennomgått		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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor 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/DV1785>

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

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



Sameiet og eiendommen

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

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

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

Aktiviteter og støynivå

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

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

Dugnad

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

Renovasjon og søppel

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

Merknad:

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

Parkering

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

Det må bare parkeres på avgrensede plasser. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare.

Det er ikke anledning til å vaske biler/motorsykler eller annet utstyr i parkeringsarealene.

Parkeringskjelleren er ikke lagringsplass for andre gjenstander enn nevnt her.

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

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

Det er ikke tillatt å luften kjæledyr i haven med den hensikt at kjæledyret skal gå på do.

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

Bruk av veranda/balkong

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

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekker, men plasseres på balkonggulvet. Risting av tøy, matter og lignende fra veranda og balkong er ikke tillatt. Snøskuffing fra veranda og balkong er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret. Sigarettneiper, snusposer, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaer og balkonger eller på sameiets fellesareal. Ved bruk av 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://sobo.no>
Logg inn på «Min Side» og registrer leieforholdet under fanen «Min bolig».
<https://sobo.bbl.no/minside/minbolig/utleie>

Røyking

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

Adgang og låsing

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

Overholdelse av fastsatte husordensregler

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

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

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

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 forbeholdet næringsseksjonen og innbefatter også seksjon 158 og 159 samt adkomstarealet for dette bod- og p-areale.

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. Styre utarbeider retningslinjer i forhold til tilkoblingskostnader og drift.

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

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

2.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

2.6 Dyrehold

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

3 VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Bygningmessige arbeider

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

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

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

3.4 Mislighold mv.

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

4 FELLEKOSTNADER OG - INNTEKTER

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

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

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

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 seksjonseierens felles forpliktelser.

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

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

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

5 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har 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 reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum. Det presiseres at dette gjelder ikke næringsseksjonenes faktiske råderett som nedfelt i punkt B 4 ovenfor.

1.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

1.12 Særskilte stemmerettsregler

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

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

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

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

1.13 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

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

1.14 Beregning av flertall og 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 fratredelse før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratredelse.

2.3 Styremøter

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

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

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

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

2.4 Styrets oppgaver

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

2.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

2.6 Inhabilitet

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

2.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne 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 procura.

3 FORETNINGSFØRER

3.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

3.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

3.3 Inhabilitet

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

4 REGNSKAP OG REVISJON

4.1 Plikt til å føre regnskap

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

4.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

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

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

5 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR NÆRINGSSEKSJONEN

5.1 Endring av ordensregler

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

5.2 Adkomstrett over boligseksjonenes fellesarealer

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

6 SÆRSKILTE RETTIGHETER FOR NABOEIENDOMMERE

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

7 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

DEL D AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

1 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Sist endret på ordinært årsmøte 12.06.2023.

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

Onsdag 12.06.2024 Kl: 18:00
Clarion Ernst Hotel

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Vegard Launes velges til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eivind Pedersen velges til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Vegard Launes og Ulf Engh velges til å skrive under protokollen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Forslag til vedtak: Mads Jørgensen og Isabella Biedrawa velges til å telle opp stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding 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 Universell utforming av Hagen

Innsendt sak fra sameier:

Utbedre/fjerne glippene på gangstier slik att rullator, barnevogn og «vanlige» folk kan gå der uten hindringer. Det er utbyggers ansvar att felles areal er utformet universelt. Styret kan rette henvendelse dit. Reklamasjon gjelder i 5 år etter kjøpsloven.

Styrets redegjørelse:

Hagen i Byhaven er designet av Landskapsarkitektene Gullik Gulliksen AS. Dette er et svært anerkjent fagmiljø. Hagen i Byhaven er universelt utformet. Det betyr at den også er tilgjengelig for de med bevegelseshemming.

Forslag til vedtak: Det foreligger ingen forslag til vedtak av innsender.

Styrets innstilling: ByHaven beholder sin form slik som den er designet av arkitekten.

4.2 Oppslagstavle i inngangspartiet**Innsendt sak fra sameier:**

Da kan vi formidle kaffetreff, bokbyting osv

Styrets redegjørelse:

Det finnes allerede oppslagstavle for beboerne i postkasserommene.

Forslag til vedtak: Ingen forslag til vedtak av innsender.

Styrets innstilling: Vi benytter oss av eksisterende oppslagstavler.

4.3 Navneliste utforbi med ringeklokkene**Innsendt sak fra sameier:**

Viktig HMS-tiltak...Ambulanse og akutt-etaten kan enkelt finne vedkommende på lista. Frivillig ordning

Forslag til vedtak: Ingen forslag til vedtak av innsender.

Styrets innstilling: Styret er innstilt på at dagens praksis videreføres.

4.4 Publisere avtaler med underleverandører**Innsendt sak fra sameier:**

Publisere avtaler med underleverandører

Forslag til vedtak: Det foreligger ingen forslag til vedtak av innsender.

Styrets innstilling: Liste over underleverandører ligger beskrevet i Årsmeldingen.

4.5 Er det mulig og unngå unødvendige/klagete meldinger**Innsendt sak fra sameier:**

Folk føler seg behandlet som «barn» til tider.

Forslag til vedtak: Det foreligger ingen forslag til vedtak av innsender.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å fortsette å formulere meldingene til beboerne på samme måte som tidligere, da dette sikrer klar og tydelig kommunikasjon. Det anses som viktig at meldingene er

konkrete og informerende, slik at alle beboere forstår innholdet og viktigheten av informasjonen som deles.

Klarhet og tydelighet:

Meldinger som er direkte og klare bidrar til å unngå misforståelser.

Effektiv kommunikasjon:

Den nåværende formuleringen sikrer at viktig informasjon blir formidlet raskt og effektivt.

Ansvar og oppfølging:

Det er viktig at beboerne er oppmerksomme på deres ansvar og eventuelle tiltak som må iverksettes.

Styret vil likevel være åpne for konstruktive tilbakemeldinger og justeringer dersom det viser seg at flere beboere har samme oppfatning, og at dette skaper betydelige utfordringer.

4.6 Søknad om installasjon av varmepumpe (næring)

Innsendt sak fra sameier:

BM Byhaven AS (leietaker Stoffdronning AS) har lagt frem en søknad om tillatelse til å installere en varmepumpe i sin næringsseksjon.

Styrets redegjørelse:

Styret anerkjenner de positive aspektene ved søknaden, spesielt med hensyn til miljø og energieffektivitet. Imidlertid må også de negative konsekvensene vurderes nøye. Styrets innstilling er derfor at søknaden om installasjon av varmepumpe i næringsdelen avslås i sin nåværende form på grunn av bekymringer om fasadeforringelse og presedens.

Vilkår fra Styret:

Hvis forslaget til seksjonseier blir fremmet så har styret følgende vilkår til seksjonseier:

- All installasjon må godkjennes av styret og, ved behov, av brannvernmyndighetene.
- Installatøren må være sertifisert og ha relevant erfaring med installasjon på brannskiller.
- Eventuelle gjennomføringer i brannskille skal branntettes i henhold til Norsk standard.
- Installasjonen skal være så diskret som mulig og ikke forringe bygningens estetikk noe mer enn nødvendig.
- Fargevalg og design på varmepumpen og eventuelle synlige rørføringer skal harmonere med bygningens fasade.
- Årlig kontroll drift og vedlikehold av varmepumpen og eventuell branntetting skal

utføres for å sikre at brannsikkerheten opprettholdes.

- Installatør og eier av varmepumpen er ansvarlige for å sikre at alle krav og vilkår overholdes.

Stemmerett:

Da denne saken gjelder næringsseksjonene må vi henvise til sameiets vedtekter punkt 1.12 Særskilte stemmerettsregler:

"For saker som utelukkende gjelder boligseksjonen, 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 stemmerettsregelen i punkt 1.10

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

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak fra seksjonseier:

BM Byhaven AS får lov til å montere varmepumpe i henhold til søknad.

Styrets innstilling: Styret avslår søknad om montering av varmepumpe fra BM Byhaven & Stoffdronning AS.

5. Saker fra styret

5.1 Ny revisor

Etter anbefaling fra vår nye forretningsfører, Forvaltningspartner AS, bytter vi revisor fra PwC til Revisjon Sør ved revisor Kenneth Haugen. Styret vil i samarbeid med ny forretningsfører følge opp overgangen og sørge for en smidig overføring av revisjonsoppgaver fra PwC til Revisjon Sør.

Forslag til vedtak: Revisjon Sør ved Kenneth Haugen blir ny revisor for Sameiet ByHaven.

Styrets innstilling: Sameiet bytter revisor til Revisjon Sør ved Kenneth Haugen.

6. Styrehonorar

Vedtas 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.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 400 000
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Berit Ahlbäck - Valgt 02.01.2022 for to år, er på valg.

Styremedlem, Stein Bjarne Skaar - Valgt 02.01.2022 for to år, stiller ikke til gjenvalg.

Styremedlem, Isabella Sandra Biedrawa - Valgt 12.06.2023 for to år, har et år igjen av perioden.

Styremedlem, Mads Jørgen Hjetland Jørgensen - Valgt 12.06.2023 for to år, har et år igjen av perioden.

Varamedlem, Eivind Pedersen - Valgt 12.06.2023 for to år, har et år igjen av perioden.

7.1 Valg av styreleder

Styreleder velges for 2 år.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling er at;

Berit Ahlbäck gjenvelges for 2 år.

Styrets innstilling: Valgkomitéens forslag vedtas.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges for to år.

Forslag til vedtak: Isabella Sandra Biedrawa er ikke på valg, hun har 1 år igjen av perioden.

Mads Jørgensen er ikke på valg, han har 1 år igjen av perioden.

Stein Skaar ønsker ikke å stille til gjenvalg.

Valgkomitéens innstilling;

Stein Skaar ønsker ikke gjenvalg. Valgkomitéen har ført samtaler med Kåre Simonsen, som har leilighet 208 i Tordenskjoldsgate. Han har sagt seg villig til å stille til valg.

Forslag til vedtak: Kåre Simonsen, nytt styremedlem velges for 2 år.

Styrets innstilling: Valgkomitéens forslag vedtas.

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomitéen foreslår to vararepresentanter i styret.

Varamedlem velges for 2 år.

Forslag til vedtak: Eivind Pedersen er ikke på valg, han har 1 år igjen av perioden.

Valgkomitéen forslag til vedtak:

Sigve Hagen, nytt varamedlem, velges for 2 år.

7.4 Valg av valgkomite

Marcus Solås, Kåre Simonsen og Eivind Pedersen ble valgt til valgkomité på Årsmøtet i 2023. Valgkomitéen har ett år igjen av perioden.

Kåre Simonsen er foreslått som nytt styremedlem av årets valgkomité, derfor foreslår valgkomitéen at Anne Louise Tønnessen erstatter Kåre Simonsen i valgkomitéen det kommende året.

Forslag til vedtak: Sameiet skal ha valgkomite bestående av seksjonseiere det kommende året. Valgkomitéen består av Marcus Solås, Eivind Pedersen og Anne Louise Tønnessen.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at vi fortsetter med valgkomité bestående av seksjonseiere det kommende året.



STYRETS ÅRSMELDING

Fra årsmøte 12. juni 2023 til årsmøte 12. juni 2024

Styret

Det nåværende styret i Sameiet Byhaven har gjennom året bestått av følgende:

Styreleder	Berit Ahlbäck	(På valg i 2024)
Styremedlem	Stein Skaar	(På valg i 2024)
Styremedlem	Mads Jørgensen	(På valg i 2025)
Styremedlem	Isabella Biedrawa	(På valg i 2025)
Varamedlem	Eivind Pedersen	(På valg i 2025).

Det ble også valgt valgkomité for 2 år – denne består av:

Eivind Pedersen - Kåre Simonsen - Marcus Solås – alle er på valg i 2025.

Styret har hatt 12 styremøter i perioden. Vi har behandlet 50 nye saker samtidig som vi har fulgt opp saker som er påbegynt i tidligere styreperioder. I tillegg avholdt sameiet et ekstraordinært årsmøte den 15. november 2023.

Styret takker Håndverkerforeningen for lån av møtelokale.

Saker som styret har behandlet og fortsatt behandler

1-årsbefaring fellesarealer begge byggetrinn

Styret har lagt ned stort arbeid i å ha et så godt grunnlag som mulig til befaringen av fellesarealene. Vi har fått gode tilbakemeldinger fra beboere samtidig som vi har samarbeidet med en uavhengig konsulent. Det er gjennomført flere befaringer og styrets liste over utbedringer er på 50 punkter. Dette i tillegg til punktene som ble notert ved overtakelsen av hvert byggetrinn.

1-årsbefaringen var i mars 2023 og det var frist for utbedring til 1. juni 2023. Dette viste seg å være altfor optimistisk. Styret og vår konsulent har fulgt opp utbyggerne jevnlig samtidig som det har kommet på nye saker opp til dags dato. Hålands vaktmesterservice har i tillegg avdekket mangler. Styret har spesielt fokus på at alt som berører vann blir skikkelig avklart.

Fortsatt står det igjen punkter vi ønsker avklart.

Drift av Sameiet Byhaven

Det har også i denne perioden medgått en god del tid til å bli kjent med våre leverandører og finjustere samarbeidsavtaler.

Styret valgte å si opp samarbeidet med 4 Service EIR i desember 2023. Dette gjaldt alle tjenester: vaktmestertjenester, brannvern og innvendig renhold. Over tid opplevde styret at EIR ikke leverte tjenester med god nok kvalitet og at vi ikke lenger fikk respons på våre klager.

Fra 15. januar 2024 har Hålands Vaktmesterservice AS overtatt driftsansvar for de samme tjenestene. Styret har inngått driftsavtale med Utvendig Renhold AS på fjerning av snø fra tak samt istapper. Det er store utfordringer med dette i Kristian IVs gate. Styret har løpende dialog med Mur i Sør om hva som kan gjøres slik at vi slipper denne utfordringen.

Styret har valgt å si opp forretningsføreravtalen med Sørlandet Boligbyggelag. Etter at de fikk ny direktør i 2023 har Sjøbo vært preget av interne prosjekter og vi som kunde har ikke fått den oppfølging vi har hatt krav på. Avtaler gjort i møter er ikke fulgt opp som vi har bedt om, spesielt fra etter ferien i 2023. Vi opplever at det tar fryktelig lang tid å få besvart de enkleste spørsmål, og at vi som sameie ikke blir prioritert i deres system. Styret opplever at Sjøbo ikke har den kapasitet og kompetanse vi trenger for driften av et såpass komplisert sameie som vårt.

Ny forretningsfører blir Forvaltningspartner AS.

De har kontorer i Markens gate 30 og kan ivareta regnskap så vel som forretningsføreroppdrag, forsikringstjenester og kommunikasjonssystem med seksjonseiere og beboere. De har forretningsdrift for eiendomsselskaper og bygger nå opp en portefølje med forretningsføreravtaler med sameier.

Avtalen med SjøBO ble sagt opp 27. mars. Oppsigelsestiden er 6 måneder. Denne blir brukt til å overføre alle data fra Sjøbo til Forvaltningspartner. Først blir all informasjon i Portalen overført i løpet av juni. Regnskapet blir overført i august. På denne måten blir overføringen kvalitetsikret og vi får samtidig anledning til å justere oppsett og kontoplaner etter styrets ønsker i det nye systemet. Når all informasjon er overført vil styret ha alle dokumenter i skyen, også tekniske dokumenter.

Styret har inngått serviceavtale med Norlock AS. Denne gjelder alle automatiske dører i fellesarealer og på gatenivå.

Styret har utvidet serviceavtalen med Windsoor Doors til å gjelde alle porter og branngardiner.

Våre hovedleverandører er nå:

Firma	Arbeidsområde
SjøBO (Sørlandet Boligbyggelag)	Forretningsførsel. Regnskap. Representant for forsikring. Bestilling nøkler. Måleravlesinger og fakturering forbruk.
Fra juni/sept: Forvaltningspartner AS	
Hålands Vaktmesterservice AS	Vaktmester. Renhold innvendig og utvendig. Sjøppelplukking. Snømåking. Brannvern. Jostein Håland er brannvernleder for sameiet.
Utvendig Renhold AS	Fjerning av snø og istapper. Utvendig renhold av bygningsmassen.
Vågen&Hansen Utemiljø	Gartner 2. etasje. Drift av vanningsanlegget i haven.
Schindler Heis	Personheis i BT1 og BT2
Windsoor Dors	Garasjeporter. Utvendige og innvendige porter næring, branngardiner næring
Saco Teknikk	Mobilåpning garasjeporter
Norlock	Nøkkelsystemer.
Telia	Låsmekanismer inngangsporter BT1 og BT2 samt næring TV og internett, fiber
Mur i Sør	Oppfølging fellesarealer
ElektroXperten	Elektriker. Brannvarsling/feil. Elbilladere/ladesystem sameiet. Bestilling elbilladere. Kameraovervåking inngangspartier

Xpressprint	Dør- og postkasseskilt
Ulstein	Ventilasjonssystem. Service filter leiligheter
Aamodt VVS	Rørlegger. Forbruksmålere installasjon. Sprinkleranlegg
Techem	Forbruksmålere fjernvarme, varmt/kaldt vann. Drift, oppkopling
Scandic Markise	Solskjerming. NB vindu- og dørkarmer er ikke forberedt for markiseløsninger.
Å Energi Varme	Fjernvarme. Kjøling næring. Snøsmelting fortau
Entelios	Strøm fellesareal samt elbilladere
Avfall Sør	Avfall containere. Bioposer
Kristiansand Kommune	Kommunale avgifter. Brøyting gater og fortau
Kristiansand Brann og Redning	To direkte linjer brannalarm
Add Secure	Alarmoverføring til kontaktpersoner brannsentral
ConsultGruppen	Brannprosjektering
Takstmann Roy A Andersen Advokat Vegard Launes	Innleid etter behov: 1-årsbefaring fellesarealer Innleid etter behov: Rådgiver

Økonomi

Sameiets likviditet er tilfredsstillende. Styret takker dere alle for at dere betaler felleskostnader og forbruk i tide. Vi har så å si ingen «dårlige» betalere. Dette er veldig bra.

Regnskapet for 2023 er gjort opp med et «null-resultat». Tatt i betraktning av at vi har måttet kjøpe tjenester for å følge opp to større saker i 2023, er styret fornøyd med at vi klarte å balansere inntekter og utgifter.

Styret og næring avtalte med forretningsfører at sameiet skulle begynne med avdelingsregnskap pr. 1.1.24. Dette for å få en bedre oversikt over inntekter og kostnader for bolig, garasje og næring. Styret har ikke blitt presentert for et avdelingsregnskap hittil i år. Vi har bedt om å få en kontoplan som er mer tilpasset sameiets drift pr 1.1.24. Vi har levert en oversikt over hvilke konti vi ønsker, pr. dags dato er ikke denne tatt i bruk.

Sameiet er fakturert for mer enn 61.000 kr utover serviceavtalene fra Schindler Heis i forbindelse med heisstopper i 2023. Styret mener dette er garantisaker og har klaget på fakturaene. Regnskapet for 2023 inkluderer disse kostnadene. Schindler Heis har ikke svart oss på gjentatte henvendelser og vi har nå valgt å gå helt til toppen i konsernet for å få til en konstruktiv dialog på saker styret mener er mangelfull oppfølging av serviceavtalene over tre år.

Styret har brukt en god del tid på å følge opp fakturaer og kreve kreditnotaer for blant annet garantiarbeid og for feil i fakturaer. Vi har til sammen spart sameiet for nærmere 232 535 kr i 2023. I tillegg kommer gratis nedvask av innvendige fellesarealer i november. Hittil i 2024 har vi blitt kreditert for 25 300 kr. Tilsammen blir dette 257 835 kr.

Investering

Styret fikk forespørsel om å kjøpe MCplass 2, rett til høyre for inngangsdøren til postkasserommet til BT1 høsten 2023. Etter å ha behandlet saken i flere styremøter besluttet styret å si ja til tilbudet vi fikk fra Byhaven Holding. Styrets argument for å gjøre dette var at det er veldig trangt i dette området og vi mente det var til det beste for sameiet å sikre kontroll på bruk av plassen. På sikt ser vi en mulighet for å sette opp en bod her. Sameiet har ingen lett tilgjengelig bod for redskaper og annet utstyr.

Utleie

Pr. dags dato er det registrert langtidsutleie av 33 seksjoner og 45 leietakere. Det utgjør 22% av boligmassen. Tallet har vært stabilt hele det siste året.

Korttidsutleien blir fortsatt ikke registrert av dere som leier ut. Styret minner om at styret skal informeres om dette og at maksimal utleietid pr år er 60 dager.

Informasjonstavler

På årsmøtet i 2023 ble det redegjort for/vedtatt bruk av informasjonstavlene vi har i postkasserommene.

Beboere har her mulighet for å informere om parkeringsplasser til salg eller til leie.

Hvis noen av dere har lyst til å starte interessegrupper – benytt gjerne tavlene for informasjon! Styret er også behjelpelig når det måtte være aktuelt!

Dørskilt og postkasseskilt

Det er utarbeidet en mal for skilting i sameiet. Slike skilt bestiller dere hos Xpressprint her i sameiet i Kristian IVs gate. Styret ber alle om å følge skiltmalen, enten du bor i leiligheten eller leier den ut. Postkasserommene er dessverre ikke så representative som de burde være – det forekommer all slags løsninger her. Det er kun en type som er akseptert i sameiet. Det er skilt fra Xpressprint.

Årsmøtet i 2023 vedtok at det ikke skal være navneskilt på ringetavlene utvendig. Dette som trygghetstiltak for den enkelte beboer og sameiet som helhet.

I tillegg er det såpass mange utskiftninger i løpet av ett år at det vil være ganske tidkrevende å holde slike skilt ajour.

Adkomst til Sameiet Byhaven – uønskede gjester

Det er enhver beboers ansvar å ikke slippe inn uvedkommende/personer dere ikke kjenner inn i sameiet. Dessverre har vi episoder hvor uvedkommende har kommet inn enten via hovedinnganger eller garasjeport. Styret har fått tilbakemeldinger om at det forsvinner pakker fra postkasserommene. Dette beklager styret sterkt.

Allikevel, pakker som henger fritt i rommet virker tiltrekkende på uønskede gjester. Derfor oppfordrer styret alle til å hente sine pakker på postkontoret noen meter lenger ned i Kristian IVs gate. Da er dere sikre på at pakken kommer frem til dere – og dere hjelper sameiet med å holde uønskede gjester på avstand.

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.

Det har dessverre også vært åpenlyst omsetning av narkotika i fellesarealene. Dette er sterkt beklagelig, og overhodet ikke noe som kan tolereres. Samtlige hovedinnganger samt kjeller har

kameraovervåking og flere tilfeller av omsetning av narkotika er fanget opp på kamera, og dette er rutinemessig politianmeldt de gangene man klarer å fange det opp. Vi ber alle være oppmerksom på dette problemet, som dessverre er økende og tiltagende i Kristiansand.

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

Kommunikasjon med seksjonseiere og leietakere

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

Det som henger igjen litt, er registrering av spesielt korttidsutleie. Denne registreringen kan lett gjøres på MIN SIDE hos www.sobo.no under min bolig.

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

Reservasjon mot å motta mail fra styret

Styret synes det er ganske mange som har reservert seg mot å motta mail fra styret i Portalen.

Vi er ikke sikre på hvorfor. Hvis det er for ikke å motta reklame, kan styret forsikre dere om at slikt skjer ikke via Portalen. Portalen er en intern ordning som gjelder for Sameiet Byhaven.

Det at mange har registrert seg her betyr at dere skal ha tilsendt «Innkalling til årsmøte» på papir. I postkassen for dere som har adresse i sameiet, via posten for dere som ikke har adresse her.

Dette er tidkrevende og kostbart for sameiet, og hvis det er noen som vil ombestemme seg, er dette velkomment.

Søppelhåndtering

Vaktmester bruker flere timer i uken på å plukke opp søppel etter oss. Både innvendig og utvendig.

Vi MÅ bli flinkere til å plukke opp søppel etter oss selv. Dette er unødvendige utgifter for Sameiet.

I vareinntaksområdet er styret og næring i gang med å lage gode rutiner for bruk av vareinntaksområdet. Dette er viktig da store deler av vareinntaket er definert som rømningsområder. Det gjelder spesielt parkering og avfallshåndtering. Dette arbeidet gjør vi i samarbeid med ConsultGruppen som har brannprosjektert hele bygningsmassen vår.

Styret ønsker å gjøre en grundig jobb for å gjøre fremtidig drift mindre arbeidskrevende med gode rutiner og samarbeidsavtaler.

Vi ser allerede nå gode resultater etter at vi skiftet leverandør av vaktmestertjenester. Vi har fått mer effektive og ryddige vaktmester-, renholds- og brannverntjenester.

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

Styret i Sameiet Byhaven Kristiansand

Kristiansand 3. juni 2024


Berit Ahlbäck
leder


Mads Jørgensen
styremedlem


Isabelle Biedrawa
styremedlem


Stein Skaar
styremedlem


Eivind Pedersen
varamedlem

Resultatrapport klient 268 SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		3 390 000	3 391 900	3 390 000	3 390 000
Inndekning av kommunale avgifter		200 264	13 499	0	150 000
Innbetalt kabel TV/Internett		731 540	596 605	688 000	802 000
Inntekt garasjer		159 100	149 237	150 000	160 800
Andre leieinntekter	1	151 535	135 938	0	230 000
Oppvarming		1 139 024	1 346 129	2 100 000	1 330 000
Andre driftsinntekter	2	84 877	67 302	30 600	75 000
Sum inntekter		5 856 340	5 700 610	6 358 600	6 137 800
Drifts kostnader					
Revisjonshonorar	3	12 500	12 500	13 000	13 000
Styrehonorar	4	300 000	200 000	200 000	400 000
Forretningsfjrrerhonorar		191 966	180 403	190 000	195 000
R ³ dgivnings tjenester	5	211 431	9 500	0	0
Vaktmestertjenester		154 332	204 483	385 000	150 000
Vakthold		0	18 625	20 000	20 000
Ljnn	6	0	5 715	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	6	42 300	29 006	28 200	56 400
Vedlikehold/serviceavtaler	7	1 117 135	977 481	1 291 900	1 329 400
Kabel-tv/Internett		753 230	505 798	688 000	802 000
Forsikring		439 977	338 447	355 000	470 000
Kommunale avgifter		275 901	681 020	600 000	315 000
Strnm		314 405	245 774	356 000	317 000
Oppvarming	8	1 739 892	2 168 713	2 100 000	1 780 000
Renhold, fellesareal		234 859	211 489	90 000	250 000
Verktjy, driftsmatriell, inventar		0	56 302	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 558	0	0	0
Telefon og porto		9 875	0	0	0
Andre driftsutgifter	9	65 335	29 894	41 500	40 000
Sum driftskostnader		5 864 696	5 875 148	6 358 600	6 137 800
Driftsresultat		-8 356	-174 539	0	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 351	1 581	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		5 351	1 581	0	0
i rsresultat	10	-3 005	-172 958	0	0
Disponering av resultat					
Overfjring til opptjent egenkapital	11	3 005	172 958	0	0
Sum disponering av resultat		3 005	172 958	0	0

Balanserapport klient 268 SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre fellesanlegg	12	308 670	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		308 670	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		378 224	461 641
Til gode av forretningsfører		210	0
Forskuttering for andelseiere		0	16 284
Andre fordringer		58 346	215 878
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		416 557	523 440
Sum omløpsmidler	10	853 337	1 217 242
SUM EIENDELER		1 162 007	1 217 242

Balanserapport klient 268 SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		745 196	745 196
i rets resultat		-3 005	0
Sum egenkapital	11	742 191	745 196
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		32 823	45 582
Gjeld til forretningsfjører		0	9 830
Leverandørgjeld		386 994	398 268
Skyldig off. myndigheter		0	101
P ³ løpt lønn, honorarer og feriepenger		0	715
Annen kortsiktig gjeld		0	17 550
Sum kortsiktig gjeld	10	419 817	472 046
Sum gjeld		419 817	472 046
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 162 007	1 217 242

Sted: _____, dato: _____

Berit Ahlbeck
Styreleder

Isabella Sandra Biedrawa
Styremedlem

Mads Jørgen Hjetland Jørgensen
Styremedlem

Stein Bjarne Skaar
Styremedlem

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND onsdag 12.06.2024 kl. 18:00 - Clarion Ernst Hotel.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styrets forslag ble vedtatt.

Vedtak:

Vegard Launes velges til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Styrets forslag ble vedtatt.

Vedtak:

Eivind Pedersen velges til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Styrets forslag ble vedtatt.

Vedtak:

Vegard Launes og Ulf Engh velges til å skrive under protokollen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Styrets forslag ble vedtatt.

43 seksjoner 6587/14000 tilstede

3746 i fra næring

Vedtak:

Mads Jørgensen og Isabella Biedrawa velges til å telle opp stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Styrets forslag ble vedtatt.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Styrets forslag: Årsmeldingen tas til orientering.

Det ble fremmet forslag om at sensoren til garasjeporten skulle settes ned, og at 5 sekunder skulle være maks.

Det ble fremmet forslag om å oppheve kjøpet av mc-plassen.

Etter avstemming ble det fattet følgende vedtak:

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

Styret får i oppgave å justere sensoren på garasjeporten slik at den er åpen så kort tid som mulig etter man har kjørt forbi sensoren.

Kjøp av MC-plass oppheves ikke. Sameiet beholder MC-plassen

3. Regnskap og budsjett

Styrets forslag ble vedtatt.

Kommentar om note 11 - Forvaltningspartner svarte ut kommentaren.

Forvaltningsparter og Håland får lov til å uttale seg på årsmøtet. Enstemmig vedtatt.

Kommentar om konsulentbruk. Styret tar kommentaren til etterretning.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Universell utforming av Hagen

Innsendt sak fra sameier:

Utbedre/fjerne glippene på gangstier slik att rullator, barnevogn og «vanlige» folk kan gå der uten hindringer. Det er utbyggers ansvar att felles areal er utformet universelt. Styret kan rette henvendelse dit. Reklamasjon gjelder i 5 år etter kjøpsloven.

Styrets redegjørelse:

Hagen i Byhaven er designet av Landskapsarkitektene Gullik Gulliksen AS. Dette er et svært anerkjent fagmiljø. Hagen i Byhaven er universelt utformet. Det betyr at den også er tilgjengelig for de med bevegelseshemming.

Vedtak:

Styrets kommentar godkjent uten andre forslag.

4.2 Oppslagstavle i inngangspartiet

Innsendt sak fra sameier:

Da kan vi formidle kaffetreff, bokbyting osv

Styrets redegjørelse:

Det finnes allerede oppslagstavle for beboerne i postkasserommene.

Vedtak:

Styrets kommentar godkjent uten andre forslag.

4.3 Navneliste utforbi med ringeklokkene

Innsendt sak fra sameier:

Viktig HMS-tiltak...Ambulanse og akutt-etaten kan enkelt finne vedkommende på lista.
Frivillig ordning

Vedtak:

Styrets kommentar godkjent uten andre forslag.

4.4 Publisere avtaler med underleverandører

Innsendt sak fra sameier:

Publisere avtaler med underlevrandører.

Styrets innstilling var at leverandørene til sameiet fremgår av årsmeldingen.

Det ble fremmet forslag om at alle avtaler med leverandører skal ligge helt åpent og tilgjengelig i portalen, i tråd med årsmøtevedtak fra første årsmøte.

Det ble også tatt opp spørsmål rundt tv leverandør, og at dette er ustabil.

Sakene ble debattert.

Etter avstemming ble det fattet følgende vedtak:

Vedtak:

Leverandørene til sameiet fremgår som en oppstilling i årsmeldingen.

Styret får i oppgave å undersøke alternative tv-leverandører.

4.5 Er det mulig og unngå unødvendige/klagete meldinger

Innsendt sak fra sameier:

Folk føler seg behandlet som «barn» til tider.

Vedtak:

Styrets kommentar godkjent uten andre forslag.

4.6 Søknad om installasjon av varmepumpe (næring)

Innsendt sak fra sameier:

BM Byhaven AS (leietaker Stoffdronning AS) har lagt frem en søknad om tillatelse til å installere en varmepumpe i sin næringsseksjon.

Styrets redegjørelse:

Styret anerkjenner de positive aspektene ved søknaden, spesielt med hensyn til miljø og energieffektivitet. Imidlertid må også de negative konsekvensene vurderes nøye. Styrets innstilling er derfor at søknaden om installasjon av varmepumpe i næringsdelen avslås i sin nåværende form på grunn av bekymringer om fasadeforringelse og presedens.

Vilkår fra Styret:

Hvis forslaget til seksjonseier blir fremmet så har styret følgende vilkår til seksjonseier:

- All installasjon må godkjennes av styret og, ved behov, av brannvernmyndighetene.
- Installatøren må være sertifisert og ha relevant erfaring med installasjon på brannskiller.
- Eventuelle gjennomføringer i brannskille skal branntettes i henhold til Norsk standard.
- Installasjonen skal være så diskret som mulig og ikke forringe bygningens estetikk noe mer enn nødvendig.
- Fargevalg og design på varmepumpen og eventuelle synlige rørføringer skal harmonere med bygningens fasade.
- Årlig kontroll drift og vedlikehold av varmepumpen og eventuell branntetting skal utføres for å sikre at brannsikkerheten opprettholdes.
- Installatør og eier av varmepumpen er ansvarlige for å sikre at alle krav og vilkår overholdes.

Stemmerett:

Da denne saken gjelder næringsseksjonene må vi henvise til sameiets vedtekter punkt 1.12 Særskilte stemmerettsregler:

"For saker som utelukkende gjelder boligseksjonen, 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 parkeringskjeller i kjelleretasjen, stemmer eierne av disse seksjonene kun i saker som gjelder driften av kjelleren og stemmer med boligseksjonene med en stemme pr seksjon."

Vedtak:

Søknaden ble innvilget.

5. Saker fra styret

5.1 Ny revisor

Etter anbefaling fra vår nye forretningsfører, Forvaltningspartner AS, bytter vi revisor fra PwC til Revisjon Sør ved revisor Kenneth Haugen. Styret vil i samarbeid med ny forretningsfører følge opp overgangen og sørge for en smidig overføring av revisjonsoppgaver fra PwC til Revisjon Sør.

Vedtak:

Sameiet bytter revisor til Revisjon Sør ved Kenneth Haugen.

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.

Styrets forslag:

Totalt styrehonorar for perioden fra sist generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 400 000. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Det ble fremmet forslag fra en sameier om at styrets godtgjørelse skal være kr. 300 000.

Det ble etter dette fremmet forslag fra en sameiet om at styrets godtgjørelse skulle være 350.000.

Det forelå tre alternativer til avstemming, hhv. kr. 400 000, 350 000 og 300 000.

Etter avstemming ble følgende vedtak fattet:

Vedtast:

Styret honoreres med kr. 400 000,-. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder velges for 2 år.

Vedtast:

Styrets forslag ble vedtatt. Berit Ahlbäck gjenvelges for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges for to år.

Vedtast:

Kåre Simonsen velges for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomitéen foreslår to vararepresentanter i styret.

Varamedlem velges for 2 år.

Vedtak:

Eivind Pedersen er ikke på valg, han har 1 år igjen av perioden.

Valgkomitéen forslag til vedtak:

Sigve Hagen, nytt varamedlem, velges for 2 år.

Forslag vedtatt

7.4 Valg av valgkomite

Marcus Solås, Kåre Simonsen og Eivind Pedersen ble valgt til valgkomité på Årsmøtet i 2023. Valgkomitéen har ett år igjen av perioden.

Kåre Simonsen er foreslått som nytt styremedlem av årets valgkomité, derfor foreslår valgkomitéen at Anne Louise Tønnessen erstatter Kåre Simonsen i valgkomitéen det kommende året.

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt.



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



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

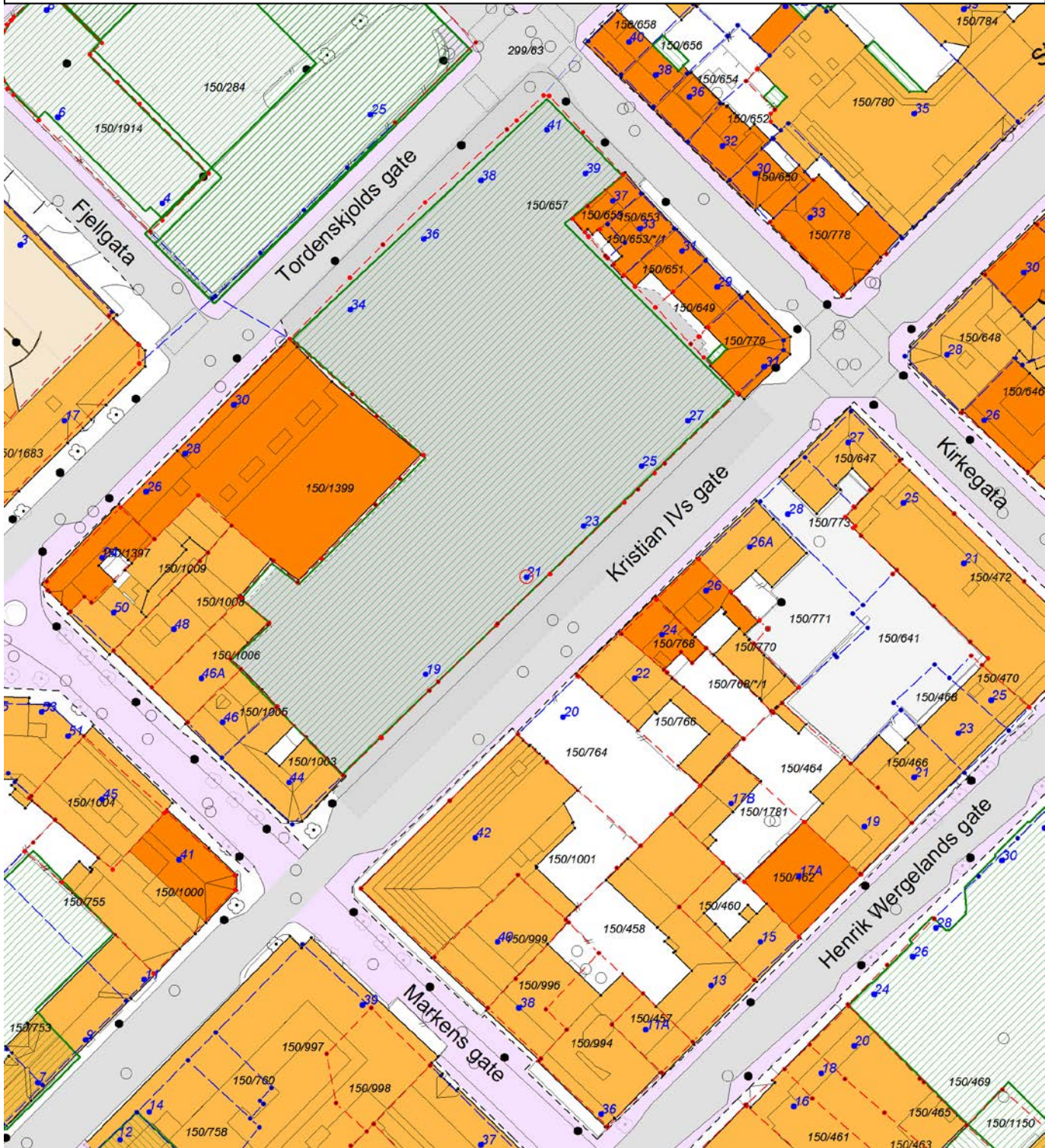
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 07.06.2024

Sign.: Anita Raustøl



OPPM-20/05015-1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (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				Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	1329	B	13	B	93	B	25	B	36	B	37	B	79	B	49	B	44	B
2	N	894		14	B	76	B	26	B	51	B	38	B	73	B	50	B	34	B
3	N	763		15	B	38	B	27	B	53	B	39	B	77	B	51	B	36	B
4	N	739		16	B	50	B	28	B	36	B	40	B	85	B	52	B	51	B
5	N	117	B	17	B	53	B	29	B	37	B	41	B	115	B	53	B	53	B
6	B	67	B	18	B	51	B	30	B	52	B	42	B	50	B	54	B	59	B
7	B	66	B	19	B	36	B	31	B	53	B	43	B	53	B	55	B	47	B
8	B	87	B	20	B	34	B	32	B	64	B	44	B	51	B	56	B	46	B
9	B	89	B	21	B	36	B	33	B	60	B	45	B	36	B	57	B	59	B
10	B	86	B	22	B	34	B	34	B	61	B	46	B	34	B	58	B	98	B
11	B	79	B	23	B	41	B	35	B	79	B	47	B	36	B	59	B	79	B
12	B	85	B	24	B	34	B	36	B	83	B	48	B	35	B	60	B	83	B
Sum tellere:		13 970		Nevner =		13 970													

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

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

Spørsmål vedr. utformingen av denne seksjoneringen kan rettes til :

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



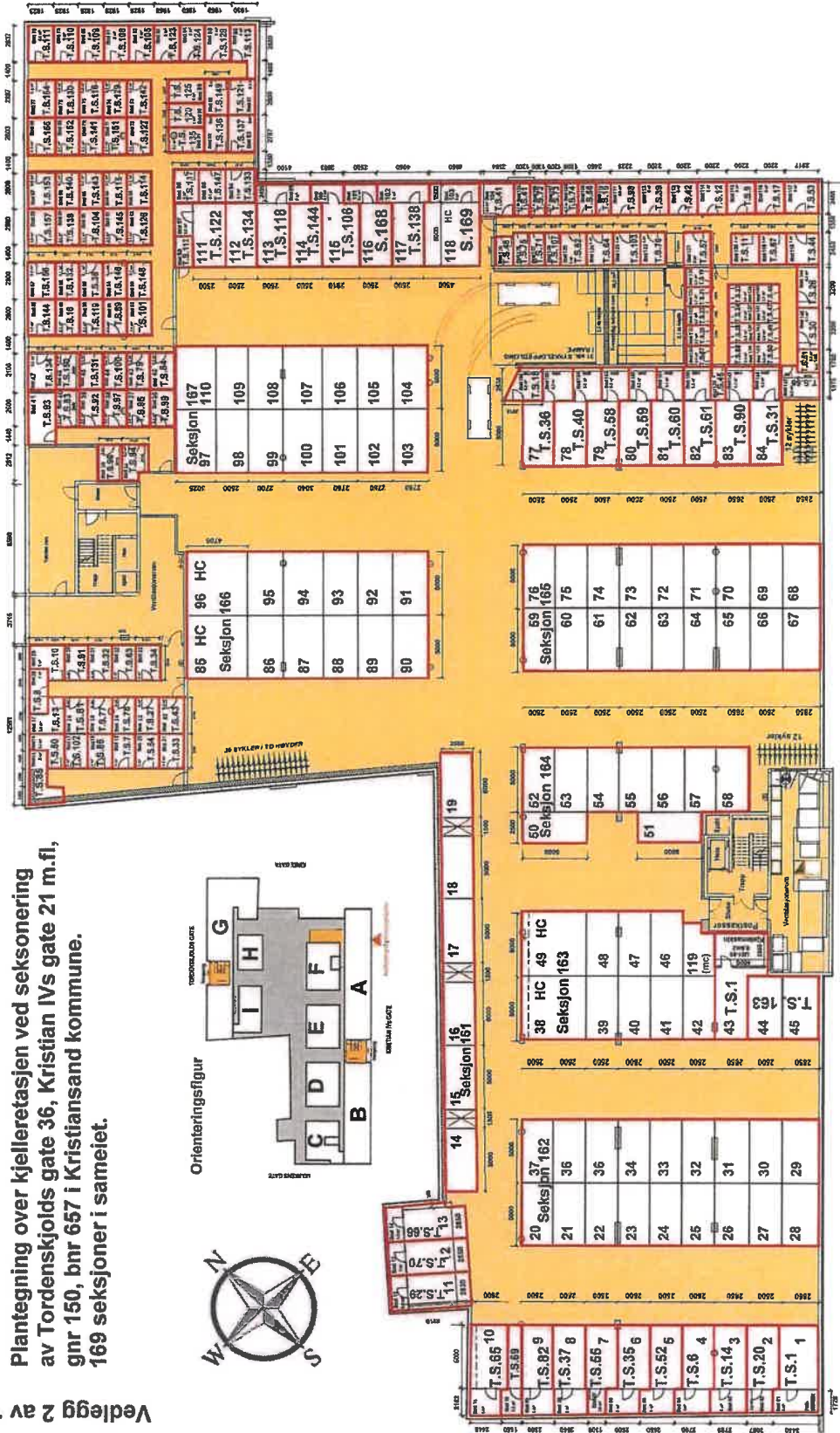
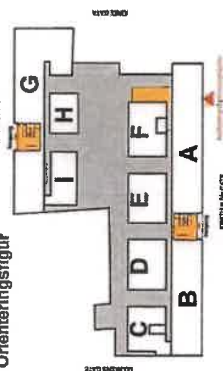
Vedlegg 2 av 15

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

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



Orienteringsflur



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

Vedlegg 7 av 15

Plantegning over 5. etasje ved seksonerung av Kristian IVs gate 21 m.fl, gnr 150, bnr 657, seksjon 79 til 92 i Kristiansand kommune.
169 seksjoner i samelet.





Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no

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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

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 oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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



Retts skal være rett. For alle.



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

Signatur

Dato/sted

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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

PÅL BIRKELAND | Eiendomsmegler MNEF | **990 99 228**

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