

Kjøita 59

Lund



Prisantydning: **kr 7 500 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Lækker og gjennomført leilighet med lite bruksslitasje. Solrike terrasser på både øst og vestsiden sikrer sol fra morgen til kveld. Garasjeplass i kjeller. Heis

Området
Kristiansand s

Adresse
Kjøita 59

Prisantydning
kr 7 500 000,-

Omkostninger: **kr 199 870,-**
Totalpris: **kr 7 699 870,-**
Kommunaleavgifter: **kr 8 513,-**
Fellesutgifter: **kr 4 226,-**
Formuesverdi: **kr 1 068 516,-**

Primærrom: 113 m²
Bruksareal: 117 m²

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2016
Soverom: 3
Etasje: 1
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Fellestomt
Tomteareal: 8510 m²



Pål Birkeland
Eiendomsmegler MNEF

99 09 92 28
pal@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Sentrum
Skippergata 10
38 02 22 22
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

OM EIENDOMMEN

INNHold

Lekker og gjennomført leilighet med lite bruksslitasje. Solrike terrasser på både øst og vestsiden sikrer sol fra morgen til kveld. Garasjeplass i kjeller. Heis

Leiligheten er harmonisk innredet med lyse farger, gjennomgående meget gode materialvalg, store og sjenerøse vindusflater med godt lysinnfall som gjør leiligheten særdeles lys og luftig. Boligen fremstår med moderne løsning, god arealfordeling i populært nytt boligkompleks på Kjøita.

Inneholder følgende:

Romslig gang med varme i gulv og skyvedørsgarderobe, lys og romslig stue med sjenerøse vindusflater og praktisk arealfordeling. Fra stuen har en utgang til stor solrik platting med sol fra formiddag til kvelden.

Kjøkken med lekker kjøkkeninnredning fra HTH med integrerte høykvalitets hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin, samt praktisk kjøkkenøy. Spisestue i tilknytning til kjøkken (evt kan omgjøres til soverom 4).

Lekkert flislagt bad/wc med vegghengt wc, varme i gulv, dusjhjørne, flott HTH baderomsinnredning og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.

Flott flislagt bad/wc nr. 2 med varme i gulv, downlights, vegghengt toalett, dusjhjørne og flott HTH baderomsinnredning.

Tre praktiske soverom fremstår med lyse farger og hvorav 2 har skyvedørsgarderober og hovedsoverom har plassbygde HTH garderober og utgang til terrasse med morgen/formiddagssol. Hovedsoverom har direkte inngang til bad nr. 2.

Innvendig bod/walk in closet.

Fast parkeringsplass i oppvarmet garasjeanlegg medfølger leiligheten.

1 romslig bod ved garasjeplass i kjeller.

STANDARD

Meget delikat innredet leilighet med flotte gulv i eik

plank i hele leiligheten og malte overflater/gips i lyse og moderne farger. Skyvedørsgarderobe både i gang/hall og på 2 soverom. Plassbygd romslig HTH garderobe på hovedsoverom. Nydelig HTH kjøkken i hyggelig åpen løsning mot stue med påkostede hvitevarer. Fra stue er det utgang til stor solrik overbygd terrasse med grense til flott opparbeidet bakgårdshage. 2 lekre praktiske flislagte bad med dusjvegger og HTH innredning. Leiligheten er gjennomgående. Fra hovedsoverom er det utgang til terrasse/platting mot kanalen. Her er det idyllisk, åpent og vakkert og man kan nyte morgensolen med en kopp kaffe.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 113 kvm, Bruksareal: 117 kvm

P-rom: Gang, bad/vaskerom, bad, stue/kjøkken og 3 soverom.

S-rom: Bod.

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

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2016 i følge Kristiansand kommune.

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme i alle gulv utenom soverom og bod. Fjernvarmen kommer i tillegg til felleskostnadene og blir avregnet etter forbruk.

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

DIVERSE

- Fiberoptikk
- 1 romslig bod i kjeller.
- Tv-uttak i alle soverom
- Lameller i alle rom.
- Lukaflex plissegardiner i flere rom.
- Godt med downlights i boligen.

I slutten av januar i år ble det gjennomført sanering av skjeeggkre, og ref. innkalling til ordinært årsmåte 01.06.22 har det ikke vært sett skjeeggkre.

Styret har gjennom 2021 hatt en tett oppfølging av de gjenstående reklamasjonssakene gjennom flere møter både med Kjøita Bolig, Kjøita Næring (kjeller), Veidekke

samt Veidekke sine underleverandører/underentreprenører. Etter vedtak i årsmøtet 2021 innhentet styret juridisk bistand fra Adv.firma Wigemyr & Co v/ Adv. Yngve Andersen, primært først for å gjennomgå sakene i forhold de formelle forholdene rundt reklamasjonene og innhente råd i forhold til videre behandling fra sameiets side. Styret har på dette grunnlag fortsatt dialogen med sameiets avtalepartnere for på en konstruktiv måte komme til enighet rundt disse sakene. Styret har utarbeidet en liste med de viktigste sakene som er utført eller blir utført i nær fremtid.

Det ligger under styrets ansvars og myndighetsområde å sørge for at sameiets eiendom forvaltes, driftes og vedlikeholdes på en bærekraftig og verdibevarende måte til det beste for eierne. Styret har som strategi å sørge for at dette oppnås på en forutsigbar måte ved ansvarlig budsjettering både for løpende drift, samt for det man vet og kan forutsi av fremtidige kostnader til reparasjoner, planlagt vedlikehold, utskifting og utvikling. Garantitiden på byggene/installasjonene løper ut i nær fremtid og det er i denne sammenheng påregnelig at drifts- og vedlikeholdskostnadene som sameiet må dekke vil øke samt at behovet for finansiering av fremtidige kostnader til reparasjoner, planlagt vedlikehold, utskifting og utvikling også vil øke. De fremtidige kostnadene vil bli forsøkt dekket inn gjennom en forsiktig og langsiktig oppbygging av egenkapital. I plan for vedlikehold ligger nå bla. utvendig fasadevask. Videre er det registrert at alubrytere, avbruddsfri strømforsyning, (batteripakker og UPS), til nødlis og dørautomatikk, som normalt har en teknisk levetid på 2-4 år, krever systematisk utskifting. Styret forventer at dette også vil medføre utgifter i kommende periode.

TILSTANDSRAPPORT

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Thomas Adler Olsen den 30.11.22, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige

bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen:

Leilighet beliggende i 1.etasje i leilighetsbygg som ble oppført i 2016. Leiligheten fremstår i god stand og vedlikeholdt. Bygningsdeler er i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningen. For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Det er ingen avvik som krever umiddelbare tiltak.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Pkt. 9: Det var skjeggkre i 2021. Leilighet er sjekket ut av skadefirma.

Pkt. 23: Tvist i sameiet på leiepris av garasjeplasser.

Pkt. 24: Kan bli økt prkis på parkeringsplass.

Pkt. 26: Skjeggkre i 2021. Fikset i 2021.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Følg Torridalsveien og ta til venstre i rundkjøringen ned mot Kjøita. Følg veien til du kommer til Kjøita 59 på venstre side. Det vil bli skiltet med SØRMEGLEREN visningsskilt til fellesvisning.

BELIGGENHET

Kjøita Secret Garden ligger svært attraktivt plassert mellom kanalen og elva på Kjøita; bare få minutters spaser- eller sykkel tur fra Kristiansands bykjerne og Lund Torv. Skoler, barnehager, butikker og metrobuss finnes like i nærheten, det samme gjelder Universitetet i Agder og flere treningssentre. Både sjø og skogsterreng innbyr til et innholdsrikt og aktivt liv i sentrum av Sørlandets hovedstad. Det er flotte turmuligheter med bla. lysløype og oppmerkede turstier i Jegersbergområdet, og det er flotte bademuligheter i Bertesbukta og Blomma. Småbåthavn rett ved siden av leiligheten.

TOMT

Areal: 8 510 kvm, Eierform: Fellestomt

Frodig og forseggjort hage med gangsti, pergolaer og vakker beplantning. Sittegrupper, boulebane, putting green og utendørs sjakkspill.

PARKERING

Fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg under bygget med automatisk portåpner. Plassen ligger gunstig plassert i forhold til heisen.

Gjesteparkeringsplasser i kjeller.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 27.04.2017.

Ferdigattesten gjelder for leilighetsbygg Kanalbygget (B1), Kjøita 53-59. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 1328 "Detaljregulering for Kjøita, Gnr. 152, bnr. 587", datert 21.11.2012. 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.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 1195166-1 og 1195166-2. Tinglyst: 23.12.2016 - Erklæring/avtale.

Rett for kommunen til å ha liggende, bruke og vedlikeholde snuhammer T1 og snøopplag. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Almennheten har bruksrett til regulerte gangveier og regulert sandlekeplass. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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.

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.

ENERGIATTEST

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

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

OM SAMEIET

HUSDYRHOLD

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår: Før kjøp av husdyr skal styret orienteres. Det er båndtvang hele året for hunder og andre dyr som lufte ute, innenfor sameiets eiendom. Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastet i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom. Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjanse for andre beboere.

RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE

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 vedtekstfeste ytterligere panterett 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.

REGNSKAP OG VEDTEKTER

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

FORRETNINGSFØRER

Sørlandet Boligbyggelag

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

7 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

8 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

187 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 500 000,-))

199 870,- (Omkostninger totalt)

7 699 870,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 8 513 pr. år Eiendomsskatt for år 2022.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på kr. 8513,- i 2022 for denne eiendommen. Beløpet faktureres direkte til eier, og er ikke inkludert i felleskostnader.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Fjernvarme kommer i tillegg til felleskostnadene og blir avregnet etter forbruk.

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 226,- pr.mnd.

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Driftskostnader kr. 3035,-, strøm i fellesareal, vaktmestertjenester, vedlikehold, kommunale avgifter (ekskl. eiendomsskatt), renovasjon, felles forsikring på bygg, styrehonorar, forretningsførsel, renhold fellesareal, m.m. Fastgebyr for vann og avløp kr. 268,-, garasjeplass kr. 435,-, filterskifte og servie ventilasjon kr. 89,-, telenor tv/bredbånd kr. 399,-.

ANDEL FELLESJELD / FELLESFORMUE

Ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue kr. 16 268 pr. 16.11.22

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 1 068 516,- for år 2020.

Sekundær: Kr. 3 846 656,- for år 2020.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Kjøita 59, Gnr. 152 Bnr. 2210 Snr. 1 i Kristiansand kommune. Sameiebrøk: 117/12393

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

SELGER

Helge Svarstad

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen:

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

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.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,-

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

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 99 09 92 28.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

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.

LOVVERK

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 før det legges inn bud.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å

undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

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

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

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

OPPGJØR

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. Sørmeqleren 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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

11-22-0428

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeqleren's hjemmeside

www.sormegleren.no/11-22-0428. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF Pål Birkeland, tlf. 99 09 92 28

VEDERLAG

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 215)

Fornyelse/oppkjøp annonse på Finn.no (Kr.2 200)

Digital grunnpakke (Kr.6 850)

Oppgjør (Kr.10 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 7 500 000,-) (Kr.93 750)

Tilrettelegging (Kr.15 500)

Totalt kr. (Kr.136 000)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 05.06.2023











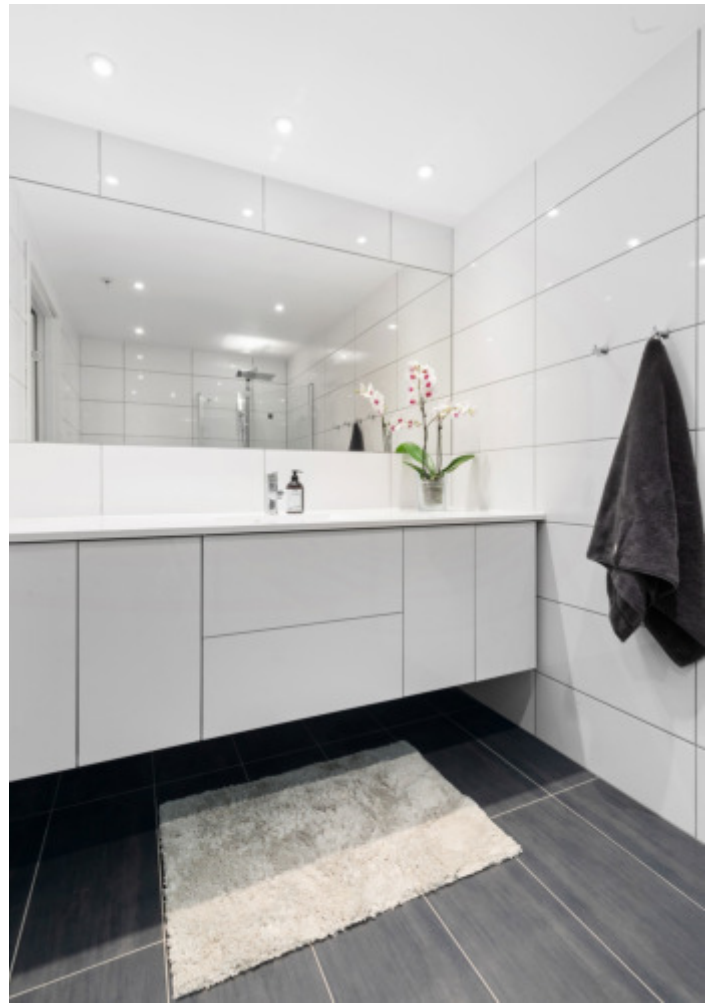


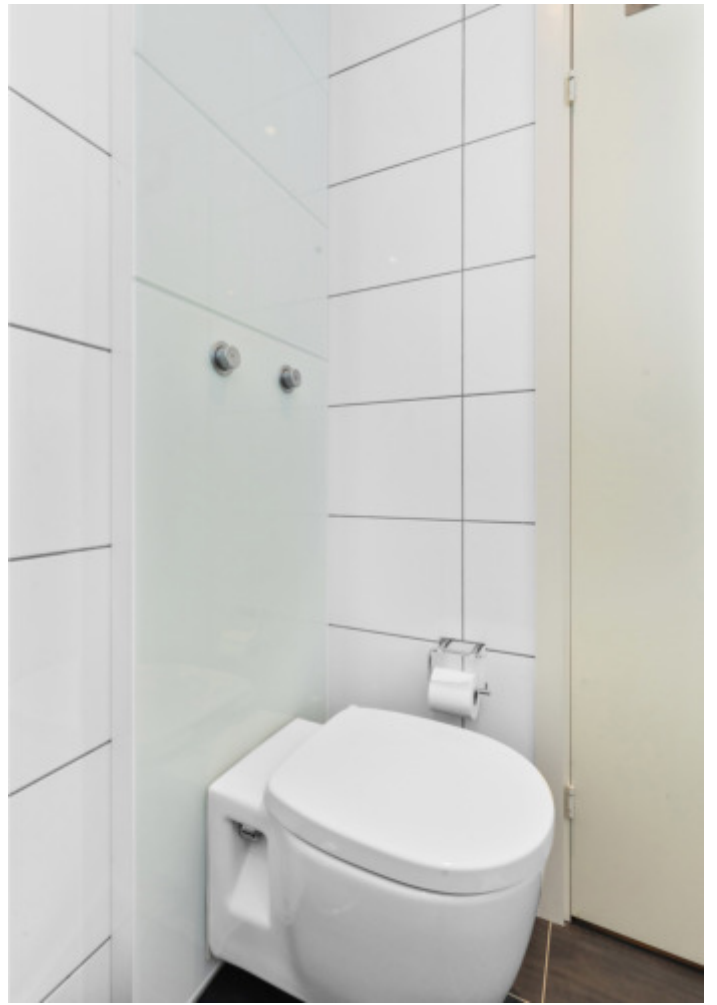
















pilny











Kjøita 59

Nabolaget Nedre Lund - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lund Torv	4 min
Totalt 25 ulike linjer	
0.3 km	
Kristiansand rutebilstasjon	16 min
Buss, tog	
1.2 km	
Kristiansand stasjon	20 min
Linje F5	
1.6 km	
Kongshavn brygge	15 min
Linje 91	
12.1 km	
Kristiansand Kjevik	17 min

Skoler

Lovisenlund skole (1-7 kl.)	8 min
439 elever, 22 klasser	
0.6 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	15 min
191 elever, 10 klasser	
1.1 km	
Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	15 min
157 elever, 13 klasser	
1.2 km	
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.)	16 min
101 elever, 9 klasser	
1.3 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	16 min
417 elever, 30 klasser	
1.3 km	
Kvadraturen Skolesenter	6 min
1200 elever	
0.5 km	
Akademiet vgs Kristiansand	8 min
180 elever	
0.7 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100



Opplevd trygghet

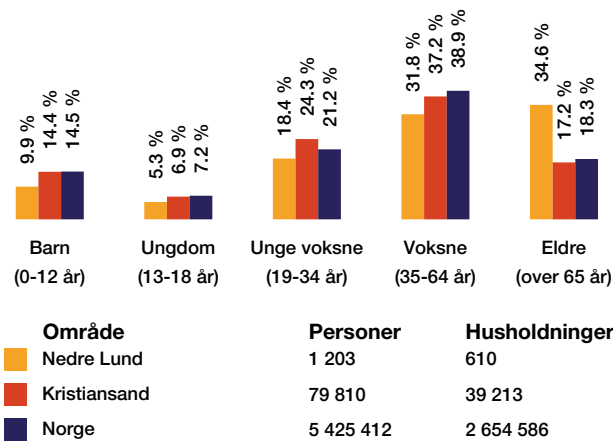
Veldig trygt 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kongsgård barnehagesenter (0-5 år)	7 min
48 barn	
0.5 km	
Lund barnehage (1-5 år)	8 min
38 barn	
0.6 km	
Bamsebo barnehage (1-5 år)	16 min
84 barn	
1.3 km	

Dagligvare

Spar Lund	6 min
Joker Oddernesveien	8 min
PostNord, søndagsåpent	0.6 km

Primære transportmidler

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



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Sport

- 

Lahelle skoles gymsal
Aktivitetshall

5 min 
0.4 km
- 

Lovisenlund skole
Aktivitetshall, ballspill

8 min 
0.6 km
- 

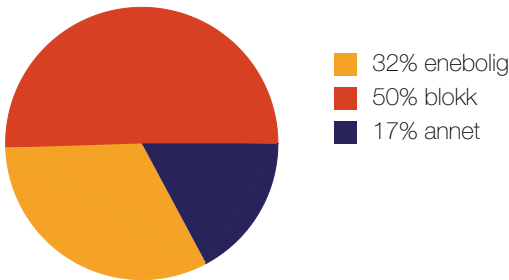
SATS Aquarama

11 min 
- 

Actic - Starthallen

11 min 

Boligmasse



«Idylliske omgivelser nær elva.
Bademuligheter, hyggelige naboer,
nærhet til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

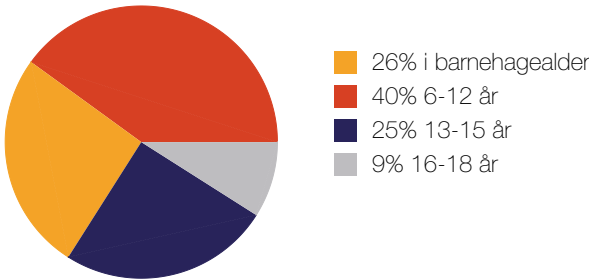
Postgården

15 min 
- 

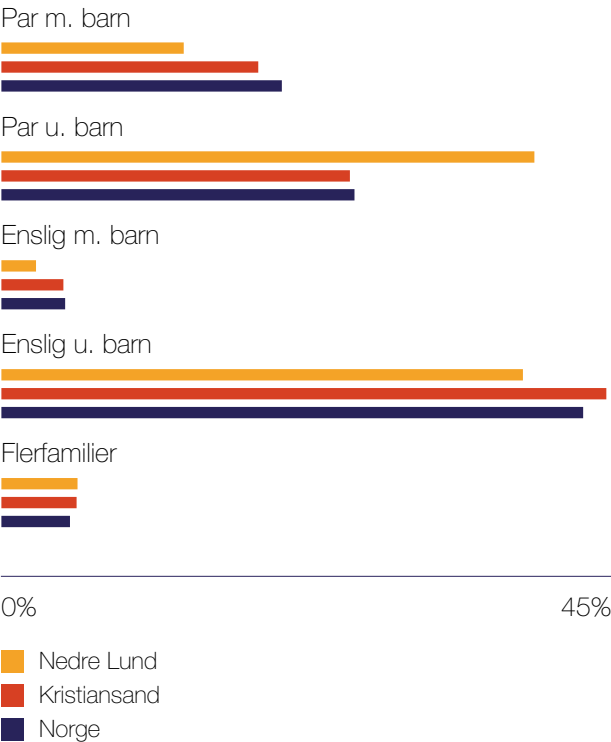
Apotek 1 Aquarama

10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

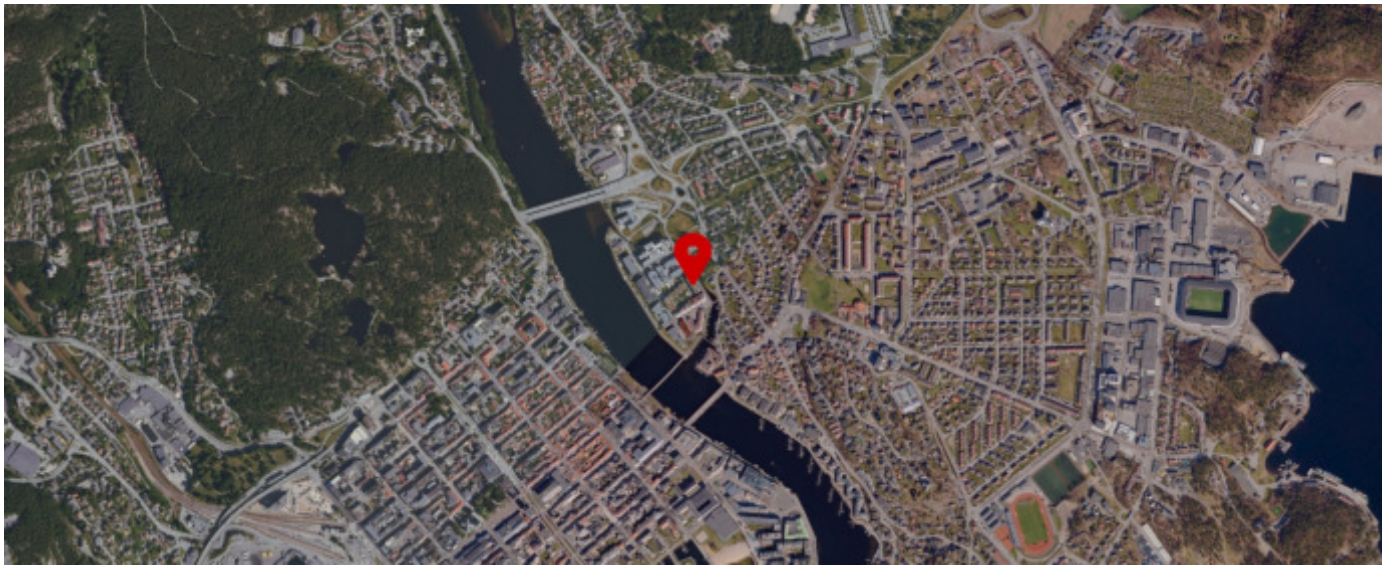


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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

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.

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

(forts. neste side)

Selgers intigier

- Eventuelle ændringer i løstere- og tilbehørslisten kommenteres under:

[illegible]
$$\frac{1}{2} \left(\frac{1}{2} \right)^2 = \frac{1}{8}$$

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Sør mægleren

Oppdragsnr.

Adresse

Kjøta 59

Postnr.

4630

Sted

KR. SAND

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?

5 år 6 mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

IF

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

HELGE

Etternavn

SVARSTAD

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- ☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	22.11.2022	Sted	KR. SAND
------	------------	------	----------

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:

Tilstandsrapport

📍 Kjøita 59 , 4630 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

Gnr. 152, Bnr. 2210, Snr. 1

Areal (BRA): Leilighet 117 m²



Befaringsdato: 22.11.2022

Rapportdato: 30.11.2022

Oppdragsnr: 19204-3378

Referansenummer: NA4920

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Sertifisert takstmann: Thomas A. Olsen



Gyldig rapport
30.11.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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



Thomas A. Olsen

Thomas A. Olsen
Uavhengig Takstmann
30.11.2022 | KRISTIANSAND

Byggmester/Takstmann Thomas A.

Odderhei Terrasse 64
915 63 718

Rapportansvarlig

Thomas A. Olsen
Uavhengig Takstmann
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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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 1. etasje i leilighetsbygg som ble oppført i 2016. Leiligheten fremstår i god stand og vedlikeholdt. Bygningsdeler er i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningen.

For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i fra byggeår med 3.lags glass har normal slitasje, samt lyd/brannør som inngangsdør til leiligheten og balkongdører i fra byggeår med 3.lags glass. Terrasser med terrassebord har normal værslitasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige dører og innvendige overflater har normal bruksslitasje og fremstår i normal god stand. Innvendige vegger ble malt i 2021, litt sprekk ett par steder i inn boksing over kjøkkeninnredningen ble registrert. Etasjeskiller er oppført i betong konstruksjoner. Ingen merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, mindre avvik forekommer enkelte steder. Det ble målt ca. 5-10 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, stue/kjøkken på befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Hjørnesluk med stålrister i gulvet i dusjen og vegghengt toalett, dusj og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himling og luftespalte under dørblad for tilluft til rommet. Overflater har normal slitasje og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.

Bad/vaskerom har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Hjørnesluk med stålrister i gulvet i dusjen og vegghengt toalett, dusj, rørskap, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himling og luftespalte under dørblad for tilluft til rommet. Overflater har normal slitasje og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen. Eier har perm i fra utbygger med FDV/dokumentasjon på våtrommene, leiligheten.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH-kjøkkeninnredning i fra byggeår har normal slitasje og fremstår i normal god stand. Ett merke/hakk på front til oppvaskmaskinen ble registrert. Røros-hetta kjøkken ventilator er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast, kobber-vannrør og plast-vannrør i rør-i-rør system med rørskap er montert i bad/vaskerommet og leiligheten varmes opp med vannbåren gulv varme. Sikringsskap med automatsikringer er montert i boden, samt ventilasjonsanlegg i himlingen. Brannalarm og sprinkleranlegg er montert i leiligheten.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	117	113	4
Sum	117	113	4

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

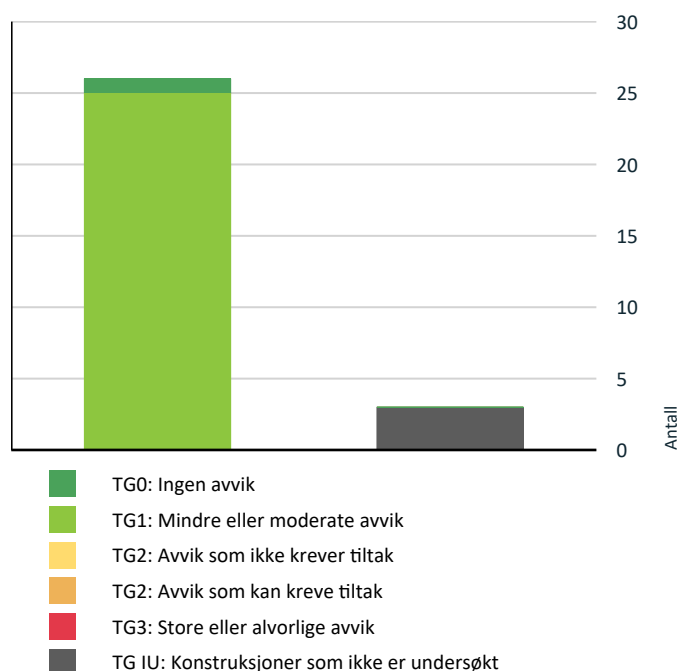
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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 garasjeplass i felles garasjekjeller er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

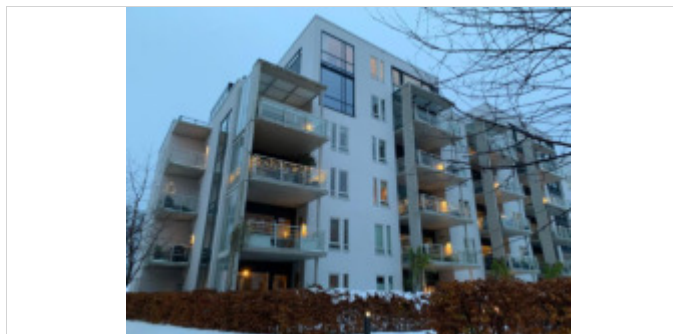


Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2016

Kommentar
Ihht. kommunen.

Standard

Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold

Leiligheten er normalt vedlikehold.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

1 TG IU

Utvendige fasader og beslag er ikke kontrollert.

Vinduer

1 TG 1

Vinduer i fra byggeår med 3.lags glass har normal slitasje. Normalt vedlikehold kan påregnes.

Dører

1 TG 1

Lyd/branndør som inngangsdør til leiligheten og balkongdører i fra byggeår med 3.lags glass har normal slitasje. Normalt vedlikehold kan påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TG 1

Terrasser med terrassebord har normal værslitasje og normalt vedlikehold kan påregnes.

INNENDIG

Overflater

1 TG 1

Innvendige overflater har normal bruksslitasje og fremstår i normal god stand. Eier opplyste at innvendige vegger ble malt i 2021. Litt sprekk ett par steder i inn boksing over kjøkkeninnredningen ble registrert. Øvrige mindre merker ol. er ikke ytterlige kommentert.

Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TG 1

Etasjeskiller er oppført i betong konstruksjoner. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke kontrollert. Ingen merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, mindre avvik forekommer enkelte steder. Det ble målt ca. 5-10 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, stue/kjøkken på befaringen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser for å måle avvik.

Radon

1 TG 1

Bygningen er sannsynligvis oppført med radon sperrer.

Innvendige dører

1 TG 1

Innvendige dører er i normal god stand. Dørblad til boden tar litt i mot dørterskelen.

Andre innvendige forhold

1 TG 1

Eier opplyste at det var skjeggkre i leiligheten i 2021 og at leiligheten er sjekket ut av skadefirma.

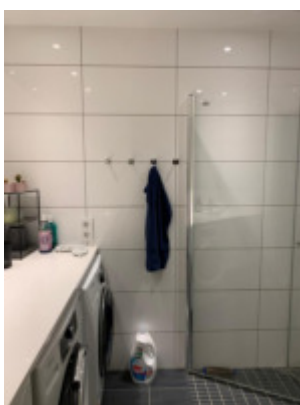
VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Hjørnesluk med stålrister i gulvet i dusjen med klemring, mansjett. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.



Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

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



Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

Overflater Gulv

TG 1

Flislagt gulv med vannbåren gulv varme har normal slitasje. Det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vegghengt toalett, dusj, rørskap, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant har normal slitasje. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Ventilasjon

TG 1

Baderommet har ventil i himling og luftespalte under dørrblad for tilluft til rommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1U

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner, baderoms kabin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Hjørnesluk med stålrister i gulvet i dusjen med klemring, mansjett. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.



Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

Overflater Gulv

TG 1

Flislagt gulv med vannbåren gulv varme har normal slitasje. Det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

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



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vegghengt toalett, dusj og baderomsinnredning med servant har normal slitasje. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Ventilasjon

TG 1

Baderommet har ventil i himling og luftespalte under dørbblad for tilluft til rommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1U

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner, baderoms kabin.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

HTH-kjøkkeninnredning i fra byggeår har normal slitasje og fremstår i normal god stand. Ett merke/hakk på front til oppvaskmaskinen ble registrert. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



Avtrekk

TG 1

Røros-hetta kjøkken ventilator er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Kobber-vannrør og plast-vannrør i rør-i-rør system med rørskap montert i bad/vaskerom. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjonsanlegg som er montert i himlingen i boden er ikke kontrollert.



Vannbåren varme

TG 1

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulv varme og rørskap er montert i bad/vaskerom. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap med automatsikringer er montert i boden.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Installert byggeår av Caverion.
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? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Installert byggeår av Caverion.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Branntekniske forhold

TG 0

Brannalarm og sprinkleranlegg er montert i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

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

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	117	113	4	Gang , Bad/vaskerom , Bad , Stue/kjøkken , 3 soverom	Bod
Sum	117	113	4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
22.11.2022	Thomas A. Olsen	Takstmann
	Helge Svarstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	2210		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Kjøita 59							
Hjemmelshaver Svarstad Helge							

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2020	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.11.2022	Gjennomlest.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	30.11.2022		Innhentet	0	Nei
Eier	22.11.2022	Eier har gitt opplysninger om leiligheten.	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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-norsktakst/personvernerklaering/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/NA4920>

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

Returneres etter tinglysning til

Kjøita Bolig AS

Kjøita 37, 4630 Kristiansand

V/ Øystein Lund, e-post: lund@cardea.as

V/ Jørgen Reme, e-post: jorgen.reme@reme.no

Begjæring om

Saksnummer: 201609705

- ☒ oppdeling i eierseksjonen
☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1001	Kristiansand	152	2210		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Orgmnr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
986212221	Kjøita Bolig AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs -areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs -areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs -areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs -areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs -areal 6)
1	B	117		30	B	92		59	B	103		88	B	92		117	B	92	
2	B	80		31	B	140		60	B	92		89	B	103		118	B	84	
3	B	103		32	B	103		61	B	103		90	B	92		119	B	50	
4	B	80		33	B	92		62	B	92		91	B	103		120	B	47	
5	B	92		34	B	60		63	B	103		92	B	76		121	B	52	
6	B	103		35	B	92		64	B	36		93	B	91		122	B	49	
7	B	80		36	B	103		65	B	91		94	B	59		123	B	92	
8	B	117		37	B	92		66	B	49		95	B	28		124	B	95	
9	B	92		38	B	147		67	B	59		96	B	128		125	B	92	
10	B	103		39	B	190		68	B	90		97	B	75		126	B	95	
11	B	92		40	B	128		69	B	75		98	B	103		127	B	50	
12	B	92		41	B	50		70	B	103		99	B	103		128	B	47	
13	B	103		42	B	73		71	B	103		100	B	92		129	B	52	
14	B	92		43	B	75		72	B	92		101	B	103		130	B	49	
15	B	117		44	B	73		73	B	103		102	B	92		131	B	92	
16	B	92		45	B	92		74	B	92		103	B	103		132	B	95	
17	B	103		46	B	103		75	B	103		104	B	92		133	B	92	
18	B	92		47	B	80		76	B	92		105	B	103		134	B	95	
19	B	60		48	B	103		77	B	103		106	B	123		135	B	50	
20	B	92		49	B	80		78	B	76		107	B	108		136	B	47	
21	B	103		50	B	103		79	B	91		108	B	75		137	B	56	
22	B	92		51	B	36		80	B	59		109	B	77		138	B	57	
23	B	117		52	B	91		81	B	28		110	B	130		139	B	109	
24	B	92		53	B	50		82	B	128		111	B	131		140	B	109	
25	B	103		54	B	59		83	B	75		112	B	176		141			
26	B	92		55	B	73		84	B	103		113	B	44		142			
27	B	60		56	B	75		85	B	103		114	B	49		143			
28	B	92		57	B	73		86	B	92		115	B	92		144			
29	B	103		58	B	92		87	B	103		116	B	84		145			

Sum tellere:

12 393

= sum nevner:

12 393



4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato

Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)



KRISTIANSAND
KOMMUNE

FORENKLET SITUASJONSKART

FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.:152 Bnr.:2210 Fnr.: Snr.:

Adresse: Kjøita 31, 33, 35, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57 og 59

Sokkelhøyde:

Vedlegg 1 av 30

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

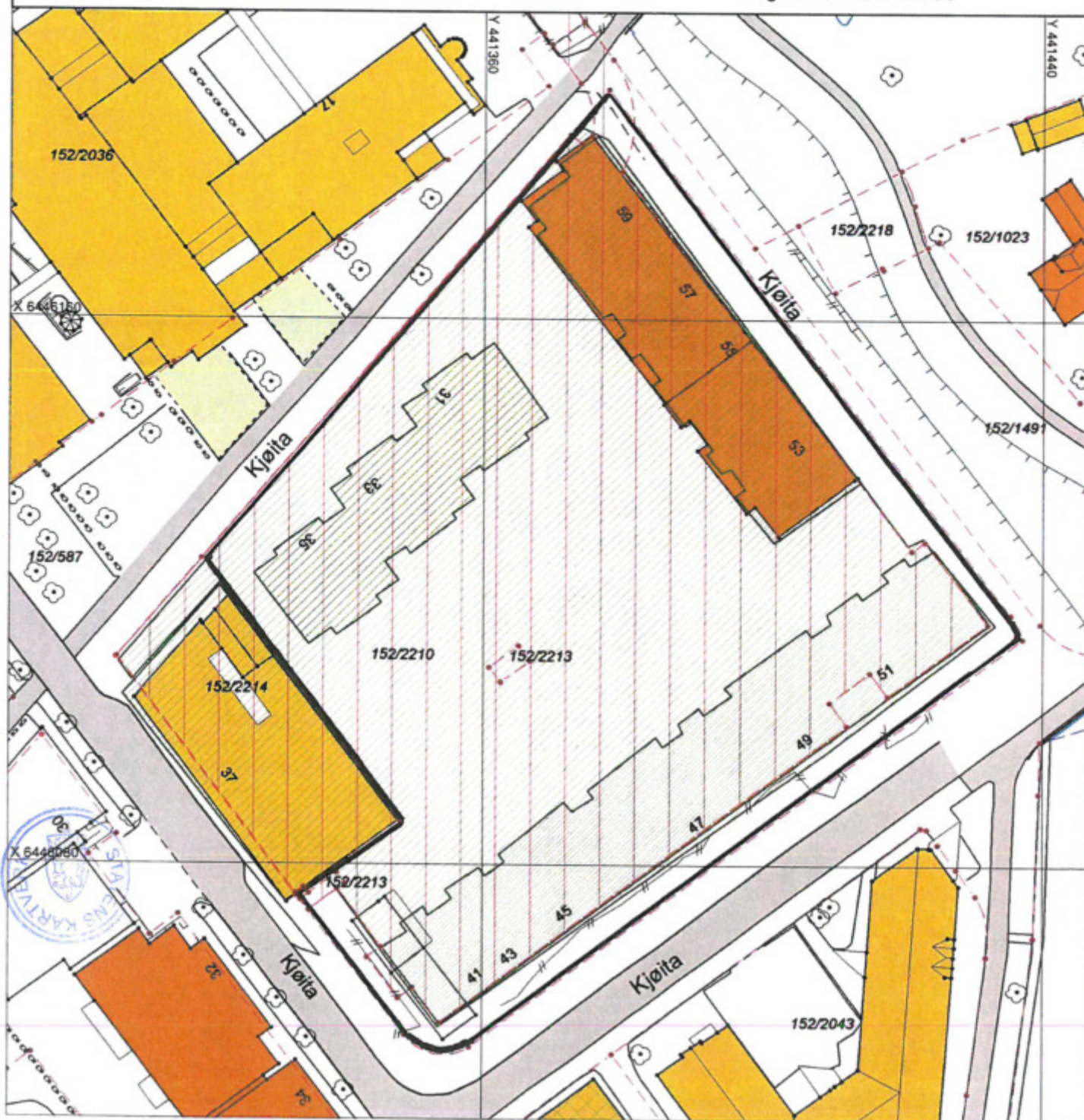
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:800

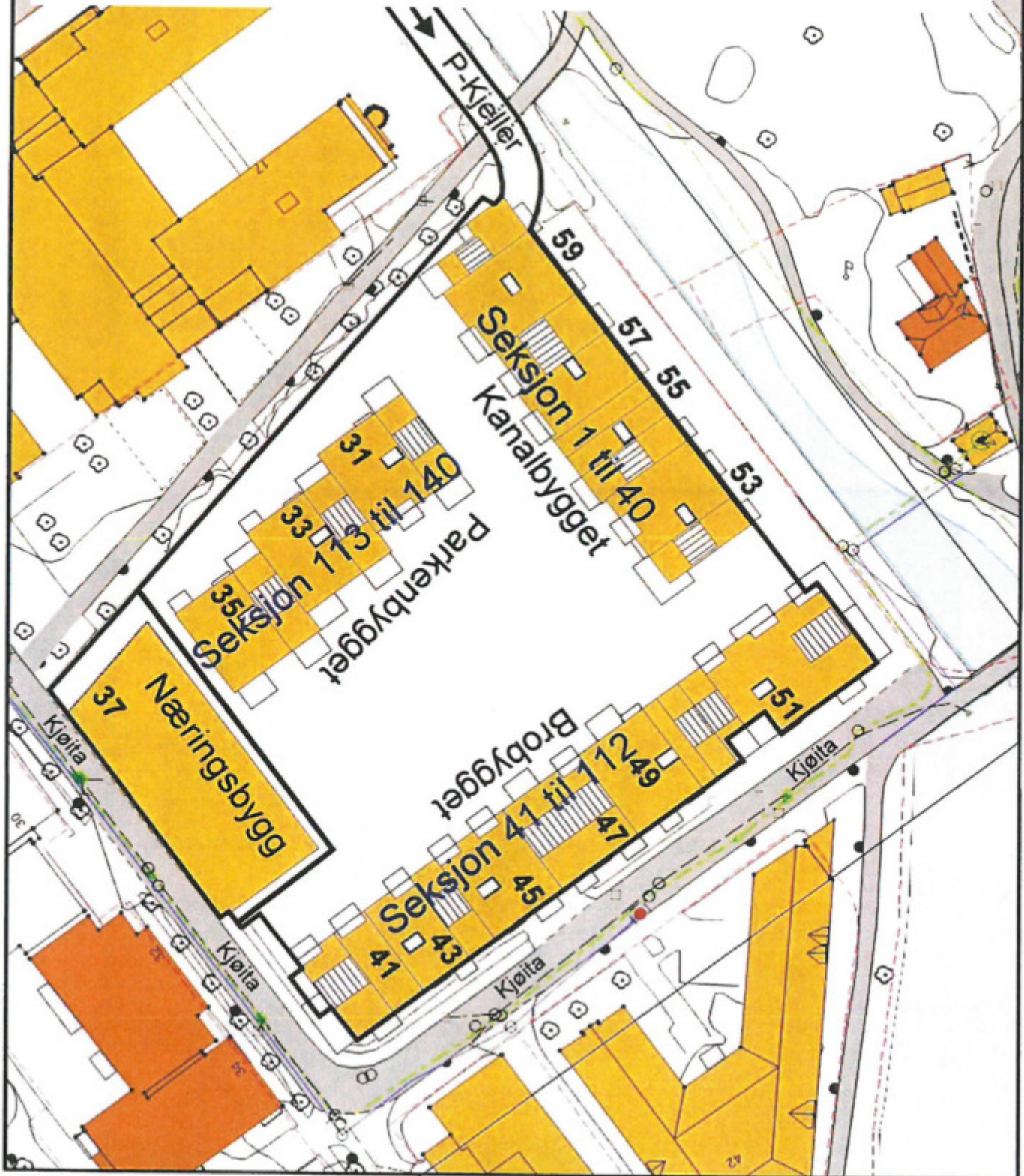


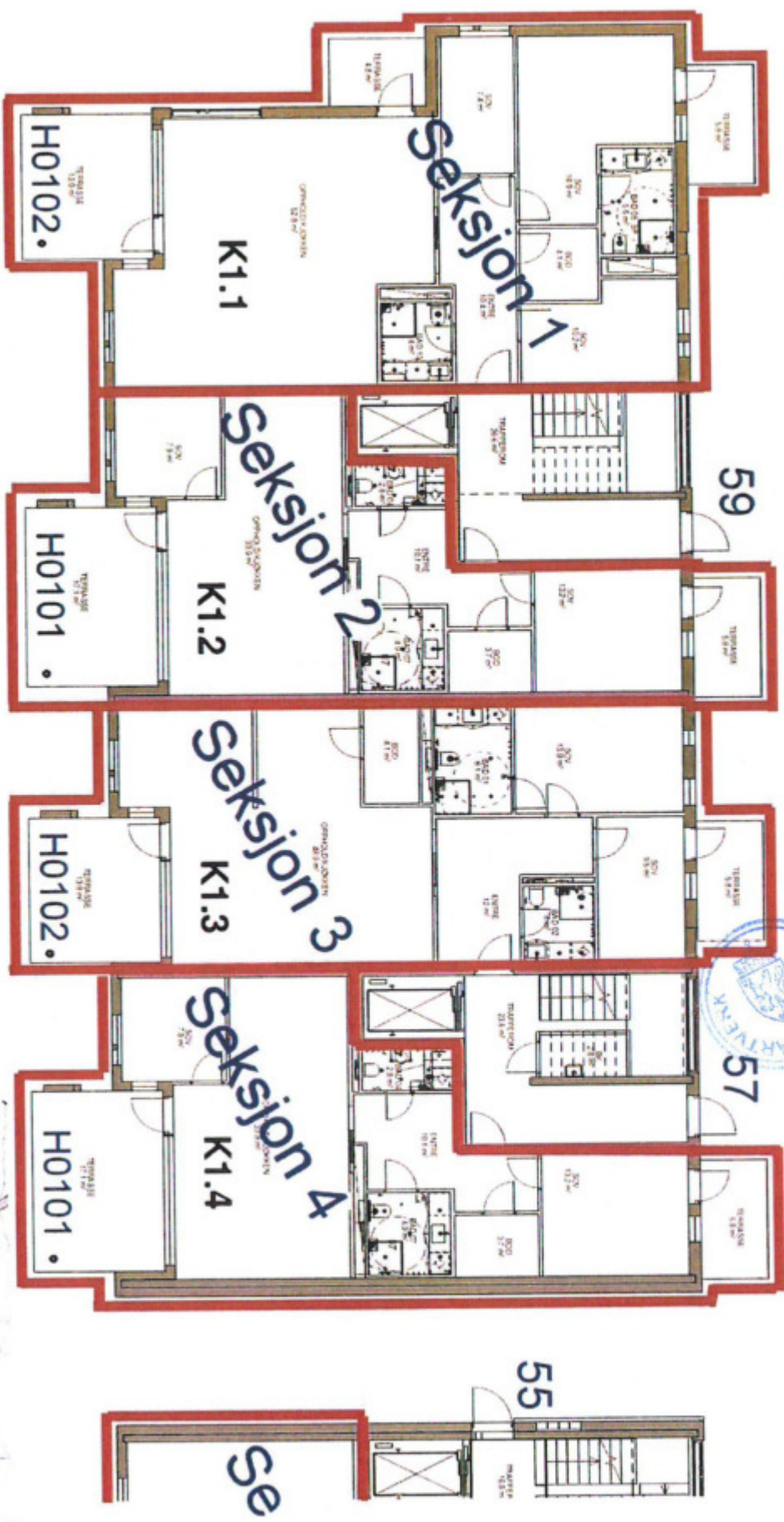
Dato: 23.12.2016

Sign.: Alf Gurandsrud



Oversiktskart ved seksjonering av Kjøita Secret Garden,
Kjøita 31-39 og 41-59, Gnr 152, Bnr 2210 i Kristiansand kommune





Secret Garden - Kanalbygg			
Seksjoneringstegning	1:500	1:500	1:500
Plan 1 - Seksjonering	1:100	1:100	1:100
	11.03.2016	MSB	EAS

ARKITEKTkontor AS
NORDBRICK 10 4113 KRISTIANSTAD 1

Plan over Kanalbygg, 1. etasje
Del 1 (se orienteringsfigur)
Secret Garden, Kjøtta 31-59
Oversikt over seksjon 1 til 4
Gnr 152, bnr 2210 i
Kristiansand kommune



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN

(Vedtatt i sameiermøte (10.08. 2016)

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 boregler 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 2300-0700. 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 2300, 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 0700 – 2000, men ikke på søn- og helligdager.

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system.

Søppelcontainere er plassert i umiddelbar nærhet og skal benyttes i samsvar med kommunens fastsatte regler.

- 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 bil er utgangspunktet. Sykler, motorsykler mm. skal parkeres på anviste plasser.

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

Det avsettes parkeringsplass for gjester.

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

El - bil eiere må selv sørge for godkjent opplegg for lading av egen bil i garasjen. Ladekontakt skal være koplet opp mot måler for den respektive leilighet. El-bil lading skal ikke skje fra felles strømanlegg

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Før kjøp av husdyr skal styret orienteres
- Det er båndtvang hele året for hunder og andre dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

Den enkelte dyre- eller fugleeeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda, svalgang eller annet fellesareal.

Bruk av veranda.

Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektrisk grill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet. Grill må ikke plasseres under utvendig sprinklerhode

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekkverket, men plasseres på balkonggulvet. Det henstilles til å benytte blomsterkasse ut fra retningslinjer gitt av styret og i samråd med arkitekt.

Risting av tøy, matter og lignende fra veranda er ikke tillatt.
Snøskuffing fra veranda er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret.

Sigarettsneiper, snusposer, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaene eller på sameiets fellesareal for øvrig.

Fellesareal ved heis og korridorer

Fellesarealer og fellesrom rengjøres etter opplegg fastsatt av styret.

Fellesareal ved heis og korridorer skal holdes ryddig og pent. Det må ikke plasseres gjenstander som er til hinder for tilgjengelighet. Styret kan fastsette retningslinjer for møblering og dekorering.

Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som flaggstenger, antenner, markiser etc., som er synlige for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Styret fastsetter regler for farge, type og størrelse på terrassemarkiser i samråd med, anbefaling fra arkitekt.

Balkongflagg er tillatt.

Bruksoverlating

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, må styret orienteres.

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i heis, trappoppganger, svalganger, garasjekjeller eller øvrige innvendige fellesarealer eller på steder som kan medføre at røyk trekkes inn i ventilasjonsanlegget til andre leiligheter. Inntakskanaler er på alle bygg plassert på fasade som vender bort i fra parken.

Adgang og låsing

Ytterdører skal holdes låst. Kun personer som skal besøke en selv skal kunne slippes inn via ringeklokke og åpningssystem.

Overholdelse av fastsatte boregler

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN

Onsdag 01.06.2022 Kl: 18:00
Kjøita 21

1. Konstituering

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

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. ●Årsoppgjør varme, - feil i avlesninger? (Kjell Iversen)

Hver sak fra eierne legges inn som undersak. Det kan kobles vedlegg til saker som blir med i innkallingen.

- 4.1 ●Innglassing av verandaer, (Rolf Wilhelmsen)**
- 4.2 ●Parkeringsbevis for gjesteparkering, (Rolf Wilhelmsen)**
- 4.3 ●Fjerning av «sykkelvrak», (Rolf Wilhelmsen)**
- 4.4 ●Skilting på Kjøita, spesielt blindveien ved Skatt Sør. (Rolf Wilhelmsen)**

5. Saker fra styret

Hver sak fra styret legges inn som undersak. Det kan kobles vedlegg til saker som blir med i innkallingen.

5.1 Endringer av vedtektene § 9-3 (4), krever 2/3 flertall

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

Vedtektene for Sameiet Kjøita Secret Garden, pkt. 9-3 (4) endres til:
«9-3 (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1)»

5.2 Parkering i kjeller og bruk av parkeringsbevis for gjesteparkering.

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Følgende punkter tas inn i Husordensregler for Sameiet Kjøita Secret Garden:

Sameiet har 17 gjesteparkeringsplasser i kjeller til bruk for gjester til sameiet.

Ledig gjesteparkeringsplass kan fritt benyttes av besøkende på følgende vilkår:

1. Alle seksjonseiere har fått utlevert 2 stk. ferdigtrykte, laminerte parkeringsbevis til bruk for besøkende, - disse skal plasseres godt synlig i frontruten i besøkendes bil i tiden gjesteparkeringen benyttes.
2. En bil/gjest med parkeringsbevis kan også parkere gratis i helger og på hverdager mellom kl. 18:00 og kl. 07:00 på ledige plasser nr: (81-97), (111-126), (140-150), (152-159) og (163-177) tilhørende Kjøita Næring AS.
3. Flytting av bil mellom næringsplasser og gjesteparkering for å omgå reglene er ikke tillatt.

Bestemmelsene for bruk av gjesteparkering kunngjøres ved skilting på plassen.

Parkeringsreglene forvaltes av Kjøita Næring AS

5.3 Status – reklamasjonssaker.

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

5.4 Fjerning av sykkelvrak / sykkelparkering, (orienteringssak).

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

5.5 Skilting på Kjøita, (orienteringssak).

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

5.6 Innglassing av verandaer.

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

5.7 Solskjerming.

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

5.8 Energimåling.

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

6. Styrehonorar

Valgkomiteen foreslår at vederlag til styremedlemmene for forrige perioden forblir på 145.000,- men overlater til styret og fordele vederlaget etter arbeidsbelastning.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 145.000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styre:

Leder, Øyvind Rasmussen
Styremedlem, Børge Heggås
Styremedlem, Bernt Bisseth
Styremedlem, Yngve Arntzen
Styremedlem, Nina Ribe
Styremedlem, Siri Henriksen
Varamedlem, Helge Svarstad
Varamedlem, Goya Wennesland Dahl

Forslag til nytt styre

Leder Øyvind Rasmussen, 1 år

Styremedlem Nina Ribe, 1 år

Styremedlem Siri Henriksen, 1 år

Styremedlem Yngve Arntzen, 2 år

Styremedlem Helge Svarstad, 2 år

Styremedlem, Børge Heggås, 2 år

Styrets årsmelding for SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN for 2021

SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2021 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:

Leder, Øyvind Rasmussen, KJØITA 31
Styremedlem, Børge Heggås, KJØITA 51
Styremedlem, Bernt Bisseth, KJØITA 45
Styremedlem, Yngve Arntzen, KJØITA 59
Styremedlem, Nina Ribe, KJØITA 47
Styremedlem, Siri Henriksen, KJØITA 31
Varamedlem, Helge Svarstad, KJØITA 59
Varamedlem, Goya Wennesland Dahl, KJØITA 53

Styrets arbeid i 2021

Styrets arbeid i 2021

Forretningsførsel: Sørlandet Boligbyggelag, SBBL, er Sameiets forretningsfører. Henvendelser angående felleskostnader, fakturering osv. rettes til SBBL, eller hentes fra SBBL sin brukerportal.

Styremøter: Det er gjennomført 13 styremøter i perioden siden forrige årsmøte, og styret har behandlet en rekke saker, der flere av de største sakene som har vært behandlet også tas opp på dette årsmøtet.

Informasjon: Sameiets nye hjemmeside: <https://kjotasecretgarden.no/> fungerer nå etter hvert som et godt kontaktledd mellom styret og seksjonseierne.

Det er i perioden fra forrige årsmøte og fram til dato registrert rett i underkant av 300 henvendelser om store og små saker via hjemmesiden. Alle henvendelser er besvart.

Årsregnskap for 2021 og budsjett for 2022:

Det vises til vedlagte årsregnskap for 2021, samt til revisors beretning. Regnskapet for 2021 viser et underskudd på kr. 104.070,-. Underskuddet skyldes i hovedsak økte utgifter til vedlikehold. Budsjettet for 2022 er tatt med i oppsettet for årsregnskapet. Budsjettet ble vedtatt i november 2021, og vi vet at det kan komme en del utgiftsøkninger i 2022 som gjør det nødvendig med en oppjustering av fellesutgiftene.

Pr. i dag er det kjent at Telia har varslet en økning på kr. 40,- inkl. mva./mnd. fra og med 01.07.2022. Dette får kun mindre effekt i og med at avtalen med Telia går ut pr. 31.08.2022 og erstattes med ny avtale med Telenor f.o.m 01.09.2022.

Styret arbeider som før systematisk med å re-forhandle/konkurransetsette og tilpasse alle driftsavtaler for å bedre driftsresultatet.

I 2021 ble den kollektive avtalen på levering av TV signaler og bredbånd re-forhandlet. Overgangen til Telenor gir seksjonseierne garantier om WiFi i alle rom, økt hastighet på bredbånd, oppdatering av teknisk infrastruktur, og en stor valgfrihet i forhold til TV kanaler, alt til en redusert pris, og med de 3 første månedene gratis, dvs. vi skal ikke betale første månedsavregning før i desember 2022.

I 2022 skal avtale om drift og vedlikehold av utearealer re-forhandles. I den sammenheng

ser styret på om flere forhold ved driften kan legges om, - f.eks. ved overgang til robotklippere og tilsvarende. Videre må også lovpålagt kontroll av lekeplassutstyr ivaretas og systemiseres.

Fellesutgiftene i et sameie er kostnader til drift- og vedlikehold av felles bygningsmasse og fellesarealer samt tilhørende forretningsførsel. Disse utgiftene står på månedsavregningen som «Driftskostnader» og er fordelt i forhold til eierbrøk. I tillegg krever SBBL pr. i dag også inn fast månedsbeløp pr. seksjon for:

- • Garasjeplass, (for de som har dette)
- • TV/bredbånd
- • Måler: Forskudd for varme-/varmtvann
- • Filterskifte og service ventilasjon
- • Fastgebyr for vann og avløp

Postene står som egne linjer i månedsavregningen og alle disse elementene er kostnader som den enkelte seksjonseier svarer direkte for, men avtalene er av praktiske årsaker samordnet og koordinert via styret og fakturert i månedlige rater sammen med fellesutgiftene

Sanering av skjeggkre:

I januar/februar 2020 kom de første meldingene om observasjoner av skjeggkre i enkelte leiligheter.

Fellesforsikringen som sameiet har hos IF dekker sanering av skadedyr i leiligheter i tillegg til i fellesarealer, og vi fikk via forsikringen bistand fra Anticimex til å gjennomføre en sanering i de seksjonene hvor det ble påvist skjeggkre.

I slutten av desember 2021 ble det igjen påvist skjeggkre i fellesarealer og Anticimex besluttet da å gjennomføre en full sanering i alle seksjonene i Kjøita Secret Garden.

Saneringen ble gjennomført i slutten av januar 2022 og pr. dato er det ikke meldt om ytterligere observasjoner av skjeggkre.

Måkeproblemene:

Styret har tidligere kjøpt inn elektroniske måkeskremmere som plasseres ut på takene i Secret Garden på våren og tas ned igjen på høsten. Erfaringen er at måkeplagen har blitt redusert, men ikke fjernet.

På Parkbygget har styret tatt i bruk oppspenning av tråd 30 cm. over tak og med avstand ca. 30 cm mellom trådene for å forhindre måkene i å anlegge reir, (lovlig tiltak iht. Miljødirektoratet). Vi fortsetter arbeidet i 2022 og vurderer fortløpende nye tiltak for å hindre måkene i å ta i bruk takene som reirplass.

Brannsikkerhet/brannøvelse:

En vellykket fullskala brann- og evakueringsøvelse for alle byggene ble gjennomført 16. november 2021.

Det har også vært gjennomført service og kontroll på alle brannmeldere.

I samarbeid med brannvesenet, Caverion og ServicePartner1 er det utarbeidet ny instruks for brannmannspanelene. Dette for å prøve å redusere antall feilmeldinger til brannvesenet.

Styret følger opp arbeidet med brannvern/brannsikkerhet.

Kameraovervåking av kjeller:

Etter flere runder med tilbud og forhandlinger ble det sammen med Kjøita Næring AS inngått avtale med Stanley Security om montering av døgntkontinuerlig videoovervåking av parkeringskjelleren, samt alle inn- og utganger til denne.

Kameraene har vært i drift siden desember 2021.

Kostnadsfordelingen for drift er 30% på Kjøita Næring og 70% på Sameiet ut fra antall parkeringsplasser og vil bli fakturert etterskuddsvis fra Kjøita Næring med ca. kr. 40,-/mnd.

Gjesteparkering i kjeller:

Styret fikk i mandat av forrige årsmøte å lage og distribuere laminerte gjesteparkeringsbevis til bruk i parkeringskjeller.

Samtidig var årsmøtet tydelig på at styret ikke skulle føre noen form for kontroll med bruken av gjesteparkeringsplassene.

Manglende kontroll har gjort at «ulovlig» bruk av gjesteparkeringen har tiltatt i perioden etter forrige årsmøte, og den ulovlige bruken omfatter etter hvert også næringsplasser, noe som gjør at Kjøita Næring har engasjert seg i problemet.

Kjøita Næring har nå bestemt at det innføres og skiltes at parkering i kjelleren er reservert for biler med parkeringstillatelse og for gjester til sameiet Kjøita Secret Garden og Kjøita 37. Parkeringsbestemmelsene håndheves av Kjøita Næring.

Som eier av parkeringskjelleren vil Kjøita Næring kontrollere at bruken av parkeringsplassene i kjeller er i samsvar med avtaler, dvs. at det kun er bileiere/firmaer med avtale som bruker plassene. Sameiets gjester «legitimerer» i denne sammenheng sin bruk av gjesteplasser ved hjelp av parkeringsbevis.

- Se også egen sak til årsmøtet.

Sykler og sykkelparkering:

Sykler og sykkelparkering har flere ganger vært oppe som tema, bla. fordi det over tid blir stående en del utrangerte sykler som opptar plass i stativene inne og ute.

Styret vil, i forbindelse med rydding i kjelleren prøve å få ryddet bort sykler som ikke lenger er i bruk.

Det vil bli gitt detaljert informasjon til alle i god tid i forveien via hjemmeside, oppslag, merking av sykler m.m.

Styret har registrert at det ikke er satt av plass til tilstrekkelig antall sykler inne i parkeringskjelleren, og dette forholdet er tatt opp som reklamasjon/mangel mot utbygger.

Det vurderes nå å anskaffe to-etasjers sykkelstativ for å løse dette plassproblemet.

Julegrantenning i hagen:

Tradisjonen tro hadde vi tenning av julegrana i hagen den første søndagen i advent. Maya Imrich tente lysene og «Korps 2» v/Preben Isefjær bidro med stemningsfull julemusikk. Det var godt oppmøte både i hagen og på balkongene rundt.

Varmtvann- og vannvarme:

De fleste har fått med seg at strømprisene har steget betydelig i 2021. I tillegg var de første månedene i 2021 en god del kaldere enn tidligere år.

Prisen på fjernvarme, (som er varmekilden til vårt varmtvann og vår vannbårne gulvvarme), følger også spotprisen på strøm, noe som medfører at gjennomsnittspris pr. kWh fjernvarme var nærmere 3 ganger så dyr i 2021 som i 2020.

Vi har fortsatt et varmetap på rundt 25% i rør og ventiler fra kjeller og fram til hver leilighet.

Denne varmen må vi også betale for, og styret har bestemt at dette varmetapet skal regnes inn i prisen pr. kWh; slik at varmetapet fordeles etter faktisk forbruk og ikke etter seksjonens areal.

Fra og med desember 2021 trådte regjeringens kompensasjonsordning for økte strømpriser i kraft, og dette får også konsekvens for prisen på fjernvarme i 2022. De som ønsker mer informasjon om dette kan lese mer på Agder Energi Varme sin nettside: <https://www.ae.no/var-virksomhet/fornyelse/urban-energi/kompensasjonsordning-for-hoye-strompriser/>

- Se også egen sak til årsmøtet.

Service, drift og vedlikehold i 2021

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2021:

Reklamasjonssaker mot utbygger:

Styret har tidligere fremmet en rekke reklamasjoner overfor Veidekke AS på felles infrastruktur i byggene, samt reklamasjoner på vegne av seksjonseierne på bla. ventilasjonsanleggene i leilighetene.

Styret har nå fått aksept fra utbygger på de fleste av reklamasjonene som er fremmet, og utbedring av forholdene som er tatt opp vil forhåpentligvis gi en mer riktig drift av bygningsmassen fremover og dermed bidra til en mer stabil driftsøkonomi. Pandemien har bidratt til at utbedringsarbeid har blitt satt på vent, men nå trappes aktiviteten opp igjen.

- Se også egen sak til årsmøtet.

Vedlikehold av heiser:

GSM kommunikasjon for alle våre 12 heiser er byttet til 4G, da eksisterende kommunikasjonsplattform fases ut av Telenor.

Videre har to av styrets medlemmer fått opplæring av heisleverandør for å kunne håndtere enkle driftsproblemer med heisene. Dette gjøres for å redusere sameiets kostnader.

Utkalling av heisservice utenom ordinær arbeidstid medfører kostnader i størrelsesorden mellom kr. 6 000 – 8 000,- pr. utrykning og styret har derfor bestemt at slik utkalling kun kan gjøres av styret, med mindre det dreier seg om fare for liv og helse.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Fremtidig vedlikehold og større oppgaver:

Det ligger under styrets ansvars og myndighetsområde å sørge for at sameiets eiendom forvaltes, driftes og vedlikeholdes på en bærekraftig og verdibevarende måte til det beste for eierne. Styret har som strategi å sørge for at dette oppnås på en forutsigbar måte ved ansvarlig budsjettering både for løpende drift, samt for det man vet og kan forutsi av fremtidige kostnader til reparasjoner, planlagt vedlikehold, utskifting og utvikling.

Garantitiden på byggene/installasjonene våre løper ut i nær fremtid og det er i denne sammenheng påregnelig at drifts- og vedlikeholdskostnadene som sameiet må dekke vil øke samt at behovet for finansiering av fremtidige kostnader til reparasjoner, planlagt vedlikehold, utskifting og utvikling også vil øke.

De fremtidige kostnadene vil bli forsøkt dekket inn gjennom en forsiktig og langsiktig oppbygging av egenkapital.

I plan for vedlikehold ligger nå bla. utvendig fasadevask. Videre er det registrert at alubrytere, avbruddsfri strømforsyning, (batteripakker og UPS), til nødlis og dørautomatikk, som normalt har en teknisk levetid på 2-4 år, krever systematisk utskifting. Vi forventer at dette også vil medføre utgifter i kommende periode.

Endring i eierseksjonsloven §25a pr. 01.01.2021 gir alle seksjonseiere rett til å få lade sin

el-bil på sameiets parkeringsplasser.

Lovendringen innebærer at man fortsatt må dekke kostnadene til ladepunktet og forbruk av strøm selv. Men kostnader til infrastruktur som alle i boligselskapet kan nyte godt av, f.eks. økt strømkapasitet inn til boligselskapet, dekkes etter eierbrøken, (dvs. fordelingsnøkkelen for felleskostnadene).

Det har kommet signaler om at tilgjengelig kapasitet på el- anlegget i parkeringskjelleren er i ferd med å bli «brukt opp». Dvs. at seksjonseiere som i framtiden ønsker å montere lader for el-bil kan få avslag fra Agder Energi på dette, - fordi kapasiteten på anlegget til leilighetene allerede er disponert.

I el- opplegget for parkeringskjelleren er det imidlertid tatt hensyn til framtidig behov for lading av el-biler og lagt opp en hovedstruktur for utbygging av et felles ladeanlegg. Dvs. et anlegg med lastfordeler som fordeler den tilgjengelige strømmen på alle biler med ladebehov.

Kjøita Næring har startet utredning av et felles ladesystem for næringsdelen av parkeringskjelleren og styret i sameiet deltar i denne utredningen mhp. sameiets plasser.

Styret vil i neste periode gjøre ytterligere kartlegging i forhold til vedlikehold og utskiftingsbehov. Det er særlig viktig å få frem riktige intervaller og kostnader.

Ut over dette må sameiet også kunne håndtere pålegg som følge av endringer i lover og forskrifter, samt bidra til å utvikle sameiet i tråd med ønsker fra eierne, (som for eksempel innglassing).

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.05.2022

Resultatrapport klient 189 SAMEIET KJ ðITA SECRET GARDEN

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		3 476 004	3 590 259	3 438 600	3 854 065
Komm.avg.		388 080	367 920	367 920	394 800
Innbetalt kabel TV		715 260	703 920	725 000	725 000
Inntekt garasjer		207 090	183 473	207 480	207 480
Andre leieinntekter		149 520	0	150 000	150 000
Oppvarming	6	1 401 884	0	0	1 221 100
Andre driftsinntekter	1	112 512	80	0	0
Sum inntekter		6 450 350	4 845 652	4 889 000	6 552 445
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	9 250	9 000	9 300	9 300
Styrehonorar	3	145 000	145 000	145 000	145 000
Forretningsførerhonorar		168 806	160 586	165 600	170 600
R³ dgivningstjenester		9 844	0	0	0
Vaktmestertjenester		432 726	369 456	370 000	420 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	20 445	20 445	20 445	20 445
Vedlikehold/serviceavtaler	5	1 151 055	983 601	1 150 655	1 389 000
Kabel-tv		715 764	703 802	725 000	725 000
Forsikring		260 492	248 093	260 000	280 000
Kommunale avgifter		1 374 343	1 197 818	1 245 000	1 430 000
Strøm		249 863	103 689	105 000	150 000
Oppvarming	6	1 401 884	0	0	1 221 100
Andre leiekostnader		233 610	209 993	234 000	234 000
Renhold, fellesareal		324 607	355 542	400 000	330 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		349	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		253	0	0	0
Telefon og porto		24 563	0	0	0
Andre driftsutgifter	7	31 793	28 930	59 000	28 000
Sum driftskostnader		6 554 646	4 535 955	4 889 000	6 552 445
Driftsresultat		-104 296	309 697	0	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		226	2 111	0	0
Rentekostnad		0	85	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		226	2 026	0	0
Driftsresultat	8	-104 070	311 723	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	10	104 070	-311 723	0	0
Sum disponering av resultat		104 070	-311 723	0	0

Balanserapport klient 189 SAMEIET KJ dITA SECRET GARDEN

	Note	Beholdning pr. 31.12.21	Beholdning pr. 01.01.2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		419 545	9 516
Til gode av forretningsfører		35	0
Andre fordringer	9	470 051	448 147
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		2 193 618	2 686 042
Sum omløpsmidler	8	3 083 249	3 143 705
SUM EIENDELER		3 083 249	3 143 705

Balanserapport klient 189 SAMEIET KJ dITA SECRET GARDEN

	Note	Beholdning pr. 31.12.21	Beholdning pr. 01.01.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		2 188 817	2 188 817
i rets resultat		-104 070	0
Sum egenkapital	10	2 084 746	2 188 817
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		57 544	51 841
Gjeld til forretningsfjrer		0	55
Leverandrgjeld		764 300	482 888
Annen kortsiktig gjeld	11	176 659	420 104
Sum kortsiktig gjeld	8	998 503	954 889
Sum gjeld		998 503	954 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 083 249	3 143 705

Sted: _____, dato: _____

dyvind Rasmussen
Leder

Gunnar Aamodt
Styremedlem

Bernt Bisseth
Styremedlem

Nina Ribe
Styremedlem

Bjrge Hegg³s
Styremedlem

Siri Henriksen
Styremedlem

Yngve Arntzen
Styremedlem

SAK 5.1 ENDRING AV VEDTEKTENES PKT. 9-3 (4)

Vedtektene for Sameiet Kjøita Secret Garden ble sist endret på årsmøtet 17.04.2018.

I forbindelse med denne endringen har det oppstått en feil i pkt. 9-3 (4).

Feilen har antakelig oppstått ved at en referanse til et foregående punkt i vedtektene ikke ble endret sammen med resten av vedtektene.

I pkt. 9-3 (4), som omhandler årsmøtet, står det i dag:

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes **punkt 8-2 (1)**.

I dagens pkt. 8-2 (1) står:

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Dette blir feil referanse.

Riktig referanse i vedtektenes punkt 9-3 (4) skal være til vedtektenes punkt 9-2 (1):

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) 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.

Endring av vedtektene krever flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Saken legges fram for årsmøtet med følgende

Forslag til vedtak:

1. Vedtektene for Sameiet Kjøita Secret Garden, pkt. 9-3 (4) endres til:

«9-3 (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1)»

SAK 5.2 PARKERING I KJELLER OG BRUK AV PARKERINGSBEVIS FOR GJESTEPARKERING.

På årsmøtet 16.06.2021 var sak om «Regler for bruk av parkeringsplasser og gjesteparkering» oppe til behandling. Styrets forslag til vedtak i denne saken falt, og følgende vedtak ble fattet på årsmøtet:

«Følgende punkter tas inn i Husordensregler for Sameiet Kjøita Secret Garden:

Ledig gjesteparkeringsplass kan fritt benyttes av besøkende på følgende vilkår:

- 1) Alle seksjonseiere får utlevert 2 stk. ferdigtrykte, laminerte parkeringsbevis til bruk for besøkende, - disse skal plasseres godt synlig i besøkendes bil i tiden gjesteparkeringen benyttes.*
- 2) Styret får fullmakt til å utarbeide parkeringsbevis.*
- 3) Øvrige drøftinger av saken utsettes til neste årsmøte.*

Samtidig var årsmøtet tydelig på at styret ikke skulle føre noen form for kontroll med bruken av gjesteparkeringsplassene fram til neste årsmøte.

«Ulovlig» bruk av gjesteparkeringen og næringsplassene har tiltatt over tid, noe som gjør at Kjøita Næring har engasjert seg i problemet sammen med Sameiets styre.

Kjøita Næring har nå bestemt at det innføres kontroll av parkeringen i kjelleren, og at det monteres nye skilt ved nedkjøring og port som forteller at parkering i kjelleren er reservert for biler med godkjent parkeringstillatelse og for gjester til sameiet Kjøita Secret Garden og Kjøita 37.

Parkeringsbestemmelsene skal håndheves av Kjøita Næring.

Brudd på parkeringsbestemmelsene kan medføre borttauing av kjøretøy på eiers regning og risiko.

Sameiets bruk av parkeringsarealene er regulert i allerede inngått avtale med Kjøita Næring AS.

Gjesteparkeringsbevisene til Sameiet har nå en funksjon for å dokumentere at våre gjester har rett til å benytte ledige gjesteparkeringsplasser i kjelleren.

Gjesteparkeringsbevisene er produsert og delt ut, 2 stk. til hver seksjon.

Nytt skilt ved nedkjøring og port til parkeringskjeller er montert, og oppslag om regler for bruk av gjesteparkering vil bli slått opp ved gjesteparkeringen.

I forhold til vedtak på årsmøtet 16.06.2021 ser styret behov for en presisering av vedtaket og foreslår følgende regler for gjesteparkering i kjeller tas inn i ordensreglene for sameiet:

Ledige gjesteparkeringsplass kan fritt benyttes av besøkende på følgende vilkår:

- Alle seksjonseiere får utlevert 2 stk. ferdigtrykte, laminerte parkeringsbevis til bruk for besøkende, - disse skal plasseres godt synlig i frontruten i besøkendes bil i tiden gjesteparkeringen benyttes.
- En bil/gjest med parkeringsbevis kan også parkere gratis i helger og på hverdager mellom kl. **18:00 og kl. 07:00** på ledige plasser nr: (81-97), (111-126), (140-150), (152-159) og (163-177) tilhørende Kjøita Næring AS.
- Flytting av bil mellom næringsplasser og gjesteparkering for å omgå reglene er ikke tillatt.

Kjøita Næring AS vil, ved behov, gjennomføre kontroll av om avtale om parkering overholdes. Ved brudd på avtale vil feilplassert kjøretøy kunne bli bøtelagt og fjernet på eiers regning og risiko.

Saken legges fram for årsmøtet med følgende

Forslag til vedtak:

«Følgende punkter tas inn i Husordensregler for Sameiet Kjøita Secret Garden:

- **Sameiet har 17 gjesteparkeringsplasser i kjeller til bruk for gjester til sameiet. Ledig gjesteparkeringsplass kan fritt benyttes av besøkende på følgende vilkår:**
 1. **Alle seksjonseiere har fått utlevert 2 stk. ferdigtrykte, laminerte parkeringsbevis til bruk for besøkende, - disse skal plasseres godt synlig i frontruten i besøkendes bil i tiden gjesteparkeringen benyttes.**
 2. **En bil/gjest med parkeringsbevis kan også parkere gratis i helger og på hverdager mellom kl. 18:00 og kl. 07:00 på ledige plasser nr: (81-97), (111-126), (140-150), (152-159) og (163-177) tilhørende Kjøita Næring AS.**
 3. **Flytting av bil mellom næringsplasser og gjesteparkering for å omgå reglene er ikke tillatt.**
- **Bestemmelsene for bruk av gjesteparkering kunngjøres ved skilting på plassen.**
- **Parkeringsreglene forvaltes av Kjøita Næring AS.**

Sak 5.3 Status reklamasjonssaker

Styret har gjennom 2021 hatt en tett oppfølging av de gjenstående reklamasjonssakene gjennom flere møter både med Kjøita Bolig, Kjøita Næring (kjeller), Veidekke samt Veidekke sine underleverandører/underentreprenører.

Etter vedtak i Årsmøtet 2021 innhentet styret juridisk bistand fra Adv.firma Wigemyr & Co v/ Adv. Yngve Andersen, primært først for å gjennomgå sakene i forhold de formelle forholdene rundt reklamasjonene og innhente råd i forhold til videre behandling fra Sameiets side.

Styret har på dette grunnlag fortsatt dialogen med sameiets avtalepartnere for på en konstruktiv måte komme til enighet rundt disse sakene.

Listen er lang og vanskelig å lese, men vi kan her nevne noen av de viktigste sakene som er utført eller blir utført i nær fremtid;

- **Utbedring av vanningsanleggene**
 - Svetteslanger for hekk
 - Utbedring av det automatiske vanningsanlegget i sentrum av hagen
 - Fordelingsnett med uttak for manuell vanning i sonene mot byggene
- **Fallsikring på tak**
- **Utbedring av diverse mindre mangler ved sprinklersystemene**
- **Integrasjon (samvirkende funksjonalitet) mellom sprinkler og brannvarsling.**
 - Overvåking av sprinklerventiler – feil til branntablå
 - Utløst sprinkler i kjeller utløser brannalarm i overliggende bygg
- **Utbedring av østlige gavlvegg på Parkbygget**
- **Varmeanlegg**
 - Magnetittfilter for å fjerne metallisk forurensning i vannet–Servicepartner1 skal gjennomføre periodisk rengjøring etter opplæring av Bravida.
 - Installasjon av vakuum-utskiller for luft i varmeanlegget
 - Utbedring av isolering og merking av anlegget
- **Ventilasjon**
 - Massiv utskifting av komponenter knyttet til varmegjenvinnere – noe gjenstår
- **Sykkelparkering**

Kapasitet på 140 innendørs og 140 utendørs sykkelparkeringsplasser. Kjøita Næring vurderer løsning for innendørs plasser, men så lang i dialogen vil parkering i to høyder nokså sikkert tvinge seg fram av arealmessige årsaker.

Reklamasjon	Beskrivelse	Utskrift
Fellesanaler, 1.1 vanningsanlegg	For liten delning	Utskrift Utskrift av fellesanaler og Bravida 03.05.2022 - Egealand - Oppfølging av fellesanaler Konsultens av manglende utførelse av driftsartale med Landskapsforvaltningen. Tidlig tak hvor Veidekke reklamerer på utførelse og SE reklamerer på oppfølgelse av driftsartale. Veidekke opplyser at LE bytter støvetstøper. Veidekke innhenter tilbud fra LE for fremføring til flere vannposter. Utbudger har Veidekke sette dette i ordre og få dette utført så snart som mulig. Det påkommes i saken blir et oppgjør mellom BH og Veidekke (som totalentreprenør).
Fellesanaler, 1.2 kvalitet beholderer	Varierte kvalitet på hestplanter	Konsultens av manglende utførelse av driftsartale med LE.
Fellesanaler, 1.3 utvendige tak - Fallsløp	Mangler ioppbukt fense- og forankringsanordning	Tidlig tak hvor Veidekke reklamerer på utførelse og SE reklamerer på oppfølgelse av driftsartale. Det vesentligste årsaken til kvalitet tilbakeføres til mangler ved vanningsanleggene.
Fellesanaler, 2.1 trappesanger nr. 57, 55, 53	Fuge- og målerarbeid	Akseptert. Veidekke utbedrer innen utgangen av mai 22.
Fellesanaler, 2.2 hjerterengene epoxy nr. 49	Epoxy-belegg forsvinner/faszer	Veidekke gjør et forsøk på å få MJA til å ta ansvar for egen utførelse og utbedre.
Fellesanaler, 2.3 hjerterengang hull i vegg nr. 47	Mangler ventil/brannstetting	Utbudret
Fellesanaler, 2.4 hjerterengang fullt nr. 43	Maling skadet, mulig fullt	Utbudret
Sprinkleranlegg	Feil og mangler fra rapport fra Egealand Bar	*Prosjekterende dokumenter fordeling med sammenkobling i Kanalbygget og Brobygget. Det arbeides et frafall som dokumenteres. Systemplanene må foreligge generelt og tilpasset den enkelte sprinklercentral. *Bravida overrander tidligere oppsummerte avvik med status i excel. Egealand gjennomgår tidligere overrander overrask og meldet tilbake. *Defekt ventil 1 og 2 Brobygget 45. Sjekkes og event utbedres av Bravida. Caverlon: Integrasjon til brannentraler gjelder generelt. Utløst brann fra sprinkler gjelder kun sprinkleranlegg for parkeringskjeller.
Forhold med varmeanlegg	Varme problemer, sirkulasjon, tilslutning	*Bravida sjekker og eventuelt kompletterer FDI-dokumentasjonen. *Bravida har montert mikrobobbeutskallere ved ferdigstilte og ettermontert magnetfilter. *Bravida utbedrer en bløys og vedlikeholdsmatrise som beskriver oppgaver og intervall. *pH-verdien er noe lav og dette vil sjekke levetiden på anlegget. Bravida anbefaler at det gjøres en test på Parkbygget med nedslapping og vakuumutslipp etter oppfylling. *Ventiler opplyses å være merket og isolert. Daniel er usikker på om ventilene er merket på himlingsprofil. *Bravida sjekker om isolasjon i teknisk rom er komplett og event utbedres. *Bravida opplyser at det står en vakuumutskaller ett av byggene. Denne kan flyttes for vekselvis bruk i de forskjellige byggene. Bravida vurderer om samlet kan overta denne nedslagsgrint. *Bravida fremmer forslag og kost ved tilslutning av VVC.
Ventilasjon og aggregater	Utdy på aggregater/varmegjenninner.	Her opplyser Bravida info fra leverandør om feil i noen produksjons-serier. Opprinnelig registrert 61 aggregater med feil. Bravida har gjennom sin leverandør utbedret et ikke ubetydelig antall. Det er registrert 23 gjenstående aggregater etter siste servicebesøk oktober 2021. Bravida leverer at filter med større trykkløst enn opprinnelige filter medfører at driften får svekket funksjonalitet og redusert luftgjennomgang til drivhuset/motor. Denne årsaksanalyse angir samlet. Gjennom motor ligger utenfor luftstrømmen. Årsaken er produksjonsfeil/feil med motor/drivhuset. Samlet stiller seg undrende til at Bravida ikke viderefører reklamasjonen til leverandør for å få rettet de siste enhetene. Veidekke initierer nytt møte med Bravida. Haster.
Mangler rørsøling/varmetap	Ventiler osv er utsløst (antypet varmetap 25%)	PT opplyste at Bravida har meldt dette utført. Ber sjekkes da varmetapet synes å være ubedrøret. Se pkt 10.
Menting av retningsanlegg	Fraværende menting, og mangler på tegninger	PT opplyste at Bravida har meldt dette utført. Ber sjekkes da varmetapet synes å være ubedrøret. Se pkt 10.
Anvisning av takflate på Parkbygget	Overlepp påpekt, og misfarging med på fasade	Utbudret
Manglende overføring av rekvisisjonrett skiller	System MU 10754 og 10759	Utbudret
Takflater på Parkbygget	Beleggsarbeid og utvendige velster	Beleggsarbeid kontrolleres og utbedres av Veidekke. Utskete velster er ikke reklamasjon
Lekkasje nedgang trapperom nr. 51	Lekkasje inn i trapperommet	Akseptert og utbedret.
Kurtholperer i taker	Krevas andret til Adresse og Hnummer	Akseptert i møte den 17. desember. Status sjekkes med Veidekke.
Forbindelse for ringeblokke prøyler og Kjølla 41	Forbindelse ikke etablert	Partene er enig om at funksjonaliteten er avvikende i forhold til øvrige. Veidekke mener at funksjonaliteten er som avtalt. Samlet avklarer muligheter og event kostnad med Caverlon. Saken tas opp til ny vurdering med kostnadsplanering.
Menting av ventiler i teknisk skap på bad. - Boven	Ref fra møte 13.01.2020	Boven har akseptert mangelen. Gjennomføring avtales med Boven.
Innregulering av varmeledere i tegninger og funksjonskontroll. - Boven. Ref pkt 10	Ref fra møte 13.01.2020	Bravida har kontrollert og justert vannmengden, mer er usikker på om det finnes protokoll. Daniel sjekker.
Nyklebytere og nøkkelstifter.	Overflater øydeformer og skaller av.	Overflater øydeformer og skaller av. Veidekke har informert Caverlon som tar dette med sin leverandør og utbedrer.
Det er krav om 140 innendørs og 140 utendørs sykelplasser. Det er etablert 66 innendørs. Dette må utbedres.		BH og Veidekke avklarer hvordan kravene til antall innendørs sykelparkingsplasser skal løses. Det synes som om at et funksjonelt parkeringssystem med sykler i to høyder er det mest kostnadsmessige og mulige innenfor de definerte parkeringsområdene. BH/Veidekke informerer samlet om valg løsning.

SAK 5.4 FJERNING AV SYKKELVRAK/SYKKELPARKERING, (ORIENTERINGSSAK).

Styret har mottatt innspill til sak om fjerning av «sykkelvrak» fra Rolf Wilhelmsen.

Sykler og sykkelparkering har flere ganger vært oppe som tema, bla. fordi det over tid blir stående en del sykler som ser ubrukte og utrangerte ut og som opptar plass i stativene inne og ute, og fordi vi har begrenset lagringsplass for sykler.

Utfordringen med å få fjernet “sykkelvrakene” er at syklene, uansett utseende og kvalitet er privat eiendom som man ikke bare kan fjerne uten eiers samtykke. De aller fleste sørger selv for at utrangerte sykler blir tatt hånd om, men i noen tilfeller har nok eier reist fra sykkelen sin og glemt den, i andre tilfeller har nok både sykkelen og eier gitt hverandre opp, - og da må sameiet prøve å finne en løsning.

Disse syklene vil styret nå prøve å få gjort noe med, og da i forbindelse med rydding i kjelleren.

Når rydding i kjeller starter vil det bli gitt detaljert informasjon til alle i god tid i forveien via hjemmeside og oppslag, og alle «sykkelvrak» vil bli merket i god tid før de eventuelt fjernes.

Prosedyrene som skal følges i forkant av rydding i sykler er:

- Varsling via sameiets hjemmeside og ved oppslag i innganger om at styret setter i gang rydding i utrangerte sykler.
- Potensielt eierløse og ferdig brukte sykler merkes med laminert plastskilt som stripses til sykkel.
- Etter 3 uker flyttes sykkel til lagerplass i påvente av bortkjøring.
- Sykkel står på lagerplass i minimum ei uke før bortkjøring.

Styret ser også at det er behov for å gjenta slike oppryddinger i sykkelparken med visse mellomrom, og vi vil prøve å etablere ei arbeidsgruppe som har dette som oppgave etter nevnte rutiner.

SYKKELPARKERING:

Sykkelparkeringen i kjelleren er henvist til bestemte områder, og vi skal iht. tinglyst skjøte på eiendommen ha 140 sykkeloppstillingsplasser innendørs.

Styret har etter opptelling registrert at vi kun har 66 innendørs sykkelstativer.

Vi mangler altså 74 sykkeloppstillingsplasser i kjeller, og styret har tatt opp dette forholdet som reklamasjon/mangel mot utbygger.

Etter samtale med utbygger vurderes det nå å anskaffe to-etasjers sykkelstativ for å løse plassproblemet.

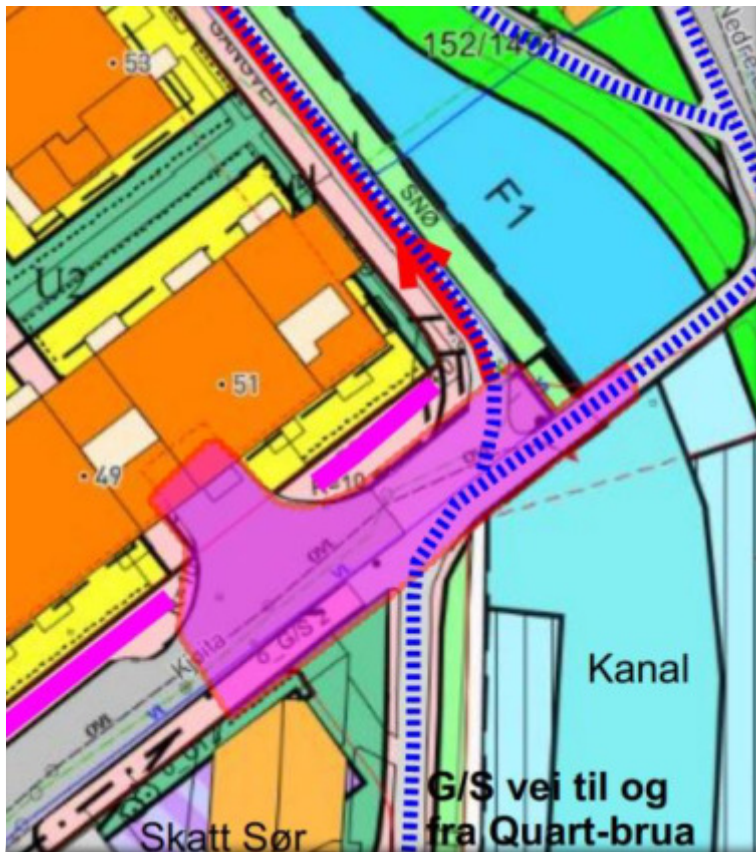
Styret vil holde sameiet løpende orientert om dette arbeidet og målet er at stativene er på plass i løpet av høsten 2022.

SAK 5.5 SKILTING PÅ KJØITA, (ORIENTERINGSSAK)

Styret har mottatt innspill til sak om «Skilting på Kjøita, spesielt blindveien ved Skatt Sør» fra Rolf Wilhelmsen.

Wilhelmsen ønsker en tydeligere skilting av at gata inn her er en blindvei, og har tidligere tatt dette opp direkte med kommunen, politiet som skiltmyndighet, m.fl.

Saken dreier seg om konfliktområdet i krysningspunktet mellom avslutning på gate, vendhammer, gangbro og gang- og sykkelvei utenfor Kjøita 51.



Her har det allerede vært mange «spennende situasjoner» som til nå kun har medført materielle skader, både på våre bygg og på kommunal infrastruktur.

Styret har på bakgrunn av Wilhelmsens innspill kontaktet kommunen i februar 2022 og bedt om befarings/dialog med kommunen for å løse dette og en del andre registrerte trafikale problemer i området rundt vårt sameie.

Styret vil følge opp denne saken overfor kommunen.

Sak 5.6 Innglassing av verandaer.



Illustrasjonsfoto fra Lahelle.

1 Kort historikk

Full innglassing av verandaer/balkonger har vært oppgave for styret å utrede fra 2019 og ble første gang tatt opp til avstemming under Årsmøtet 2020 hvor forslaget falt med solid margin; 13 for vs 51 mot.

Saken om full innglassing ble så på nytt fremmet for sameiet i Årsmøtet 2021 og følgende ble besluttet med godkjent 2/3 flertall av avgitte stemmer med stemmegiving 47 for vs 17 mot.

Vedtak:

Vedtatt med 47 mot 17 stemmer:

- 1) Årsmøtet godkjenner og gir seksjonene mulighet/rett for/til innglassing av verandaer under de forutsetninger som saksfremlegget anfører hva gjelder utforming og uttrykk så lenge alle relevante krav ivaretas.

- 2) Årsmøtet gir styret i mandat å fremføre tiltaket til byggesaksbehandling og tilrettelegge for at seksjonene kan anskaffe tiltaket etter forutgående priskonkurranse i regi av sameiet.
- 3) Styret har ei godkjent ramme på inntil kr. 140.000,- til utredning og framføring av saken.

2 Arbeidsprosessen – status

2.1 Avklaringer mot Arkitekt

Styret har aksept fra Ark Erik Asbjørnsen (ARK-NET AS) om innglassing med tilsvarende uttrykk som på bilde først i saken, dvs en profilmfri transparent løsning.

Det er også uproblematisk for arkitekten at tiltaket mest sannsynlig vil bli gjennomført på et begrenset antall verandaer.

Arkitekt må utarbeide nye fasadetegninger for de fasader som blir berørt og han vil påta seg oppdraget med å utarbeide tegninger for byggesøknad basert på løsning fra valgt leverandør når endelig antall foreligger.

Kostnader knyttet til arkitekttjenestene er p.d. ikke kjent, men det er naturlig at disse fordeles mellom de seksjoner som gjennomfører tiltaket.

2.2 Bygningsmyndighet – Søknadsprosess

2.2.1 Forhåndskonferanse

Det er gjennomført en forhåndskonferanse med bygningsmyndighet for å avklare spørsmål knyttet til søknadsplikt og selve søknadsprosessen samt krav til tiltaket i forhold til Plan og Bygningsloven.

Kort oppsummert etter referat fra Forhåndskonferansen;

- Tiltaket er søknadspliktig
- Tiltaket utløser ikke behov for dispensasjonsbehandling
- Ansvarlig prosjekterende kreves for alle impliserte fagområder, dvs Søker, Arkitektur, statikk/bæring og brannsikkerhet.
- Verandaer forutsettes benyttet som opprinnelig formål utenfor klimaskallet, men regnes inn i bruksarealet.
- Ferdigattest utstedes når hele tiltaket er gjennomført
- Vedtak antas å bli fattet 12 uker etter innsendelse av komplett søknad.

Andre kulepunkt er styrende for prosessen videre. Man hadde i utgangspunktet planlagt å søke om rammetillatelse for samtlige seksjoner. Bygningsmyndighet gjorde sameiet oppmerksom på at Ferdigattest da forutsatte at tiltaket ble gjennomført for samtlige

seksjoner og inntil så skjedde ville det bare bli utstedt midlertidig brukstillatelse for samtlige seksjoner uavhengig om innglassing er etablert eller ikke.

Styret kan ikke gjennomføre tiltaket på en måte som gir denne virkningen og dermed vil vi måtte gjennomføre tiltaket på en helt annen måte enn først planlagt.

Gjennomføringen redegjøres for senere i saken.

Den kommunale Byggesaksbehandlingen følger kommunens faste satser. I henhold til referat fra Forhåndskonferansen er dette i underkant av kr 25.000,- som da potensielt skal fordeles mellom aktuelle seksjoner.

2.2.2 Ansvarlig søker

Sameiet har engasjert ARKICON v/ Roger Kristiansen som ansvarlig søker (SØK) for tiltaket. Kostnadene knyttet denne funksjonen er ca kr 50.000,- inkl mva og med unntak for Forhåndskonferansen, vil denne kostnaden måtte dekkes av den enkelte seksjon som måtte velge å gjennomføre tiltaket.

Forhåndskonferansen inkl saksforberedelser har en kostnad på i underkant av kr 10.000,-.

2.2.3 Brannteknisk rådgiver – Branntekniske forhold

Rambøll v/ Bjørn Reidar Nygård var brannteknisk rådgiver for byggeprosjektet Secret Garden.

Sameiet videreførte dette engasjementet for dette tiltaket og det foreligger nå et grundig gjennomarbeidet brannkonsept knyttet til innglassing av verandaer og terrasser.

Det konkluderes at full innglassing forutsetter at verandaer og terrasser er har fulldekkende sprinkleranlegg.

Kostnader for brannteknisk utredning utgjør kr 36.000,- inkl mva og dekkes av Sameiet etter gjeldende vedtak.

2.3 Statikk – Bæreevne

Gjennomføring av tiltaket forutsetter at både den Danske leverandøren Hi-Con av verandaene og Contiga som leverandør av bæresystemet for parkeringskjelleren kontrollerer og samsvarer for at deres konstruksjoner kan bære den økte vekten av innglassing.

Bæreevnen kontrolleres for ekstra last med utgangspunkt i innglassing for samtlige seksjoner.

Styret har ennå ikke mottatt resultatene fra deres vurderinger, men det opplyses at disse er nær forestående.

Styret selv har etter spesifikke vektopplysninger, vekt pr m², beregnet vekten for de mengder av varianter i størrelse og høyder som grunnlag for de lastvurderinger/beregninger som nå gjennomføres.

Det kan opplyses at det er i alt 14 ulike varianter i plan og i tillegg 3 høydevarianter av disse, så dette har vært en betydelig jobb for styret å få fram.

Både Contiga og Hi-Con krever økonomisk vederlag for sine arbeidere. Kostnadene er p.d. ikke kjent, men de belastes sameiet etter gjeldende vedtak.

Gjenstående midler til dekning av deres honorarer er ca kr 100.000,-. Styret mener at dette bør kunne dekke deres arbeidere.

2.4 Sprinkling

Brannteknisk premissnotat konkluderer med at full innglassing utløser krav til fulldekkende sprinkling av veranda/terrasse. Sprinkling må da etableres av den enkelte ved full innglassing.

Generelt er det ikke sprinkler for veranda/terrasse installert her;

- Terrasser på bakkenivå
- De øverst liggende verandaene
- Verandaer på byggenes hjørner

Sprinkling tilkobles eksisterende sprinkler i den enkelte leilighet. Bravida har estimert grunnkostnaden til ca kr 20.000,- pr leilighet gitt at veranda/terrasse kan dekkes av ett sprinklerhode.

Det vil også påløpe bygningsmessige kostnader i varierende omfang knyttet til himling eller innboksing av sprinkler inne i leiligheten. Indikative kostnader er vist i kostnadsoppstillingen

2.5 Leverandørkontakter og aktuelle systemløsninger

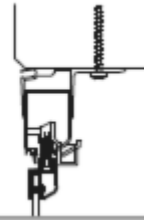
Styret har søkt råd hos to entreprenører om mulige gode leverandører som betjener vårt distrikt. Entreprenørene har gitt oss det klare råd å benytte leverandører som er lokalisert i Kristiansandsområdet og nevnt CG-Glass og Rekkverk & Montasje AS.

Begge er forespurt om indikativ kostnad og mulige løsninger. I forhold til løsning er vektminimalisering viktig samt at løsning må bygge på en forutsetning om at eksisterende glassrekke må kunne beholdes og ikke være lastbærende.

For mellomliggende verandaer, dvs verandaer fom 2 etg tom nest øverste vil løsningen være med oppheng i verandadekket over:

■ Alutec 3 is a hanging supported construction

Since Alutec 3 hangs, it is called a hanging supported construction. All weight is in the upper structures. Therefore, the installation site must be carefully selected.



Den horisontale bjelken over de øverste verandaene har ikke bæreevne for hengende last. Det er også begrensninger mht glasshøyder. For terrasser og de øverste verandaene må derfor lasten føres ned på veranda/terrasse-dekket pga glasshøyden til skinne på dekket.



Innglassing på øverste verandaer må trekkes inn på dekket slik at den flukter med ytterkant av bjelken som da må ta deler av vindlasten.

Det er en rekke forskjellige verandatyper og for prisingen sin del har man tatt utgangspunkt i «Balkong type 02» for Kanalbygget, som er en veranda på ca 17 m² med bredde ca 4,8 m og dybde fram til veggsmyg på ca 2 m.

Kostnadene for innglassing av denne verandatypen er ca kr 60.000,- inkl mva. Lokal transport samt rigg og drift (stillas, lift mm) kommer i tillegg.

Leveringstiden er ca 20 virkedager fra måltaking, dvs ca 1 mnd. Montasjetid er ikke opplyst.

2.6 Indikative kostnader

Kostnadsoverslag					Gebyr	Antall	Sum	Akk. sum	Dersom 10
Kommunal byggesaksbehandling								21 300	2130
Forhåndskonferanse - pbl § 21-					2 400	1	2 400		
Fasadeendring pr. bygg, balkong, tekniske planer og utomhusplaner etc.					6 300	3	18 900		
Ansvarlig SØK								51 250	5125
Forhåndskonferanse							5 000		
Søknad om rammetillatelse							25 000		
Søknad om IG							21 250		
Innglassing som balkong type 02 i Kanalbygget (ca 9 m glass)							60 000	60 000	60 000
							Sum	132 550	67 255
Sprinkler								30 500	30 500
Grunnkostnad for ett sprinklerhode hentet fra nærmeste eksisterende punkt i leilighet							20 000		
Nedfelling av eksisterende sprinklerhode i tilfelle ikke nedforet 200 mm himling							500		
Eventuelle himlingsarbeider 1000 kr/m ²							10 000		
Total sum								163 050	97 755

Samtlige summer er å forstå inklusive mva.

Det hersker stor usikkerhet i råvaremarkeder og de oppgitte kostnadene er basert på tilbud av 26.april 2022 med 1,9 m glasshøyde og en leveranse på 15 stk.

Lift, stillaser, lossing og intern transport tilkommer. Dette er riggkostnader som indikativt, og med forbehold, kan settes til ca 10% kostnadene i oppstillingen over.

Kostnader til forundersøkelser og rådgivere/ARK dekkes inn under de bevilgningene som ble gitt i Årsmøtet 2021.

2.7 Veien videre

2.7.1 Søknad

Det settes krav fra Bygningsmyndighet at søknad må omfatte hele tiltaket, dvs at det søkes samlet for alle de seksjoner som vil gjennomføre innglassing.

Man kan enten levere en 1-trinns søknad eller dele denne inn i først en søknad om Rammetillatelse fulgt av søknad om Igangsettelse.
Søknadsstrategi må avklares med ansvarlig søker.

2.7.2 Arbeidsprosess

. Selv om det, idet dette saksfremlegget skrives, er usikkerhet omkring bærekapasiteten mener styret at den reelle interessen for innglassing må avdekkes. Sameiet vil derfor starte arbeidet med å innhente påtegning om reell interesse fra den enkelte seksjon etter Årsmøtet.

Dersom det mot formodning viser seg at bæreevnen ikke kan ivaretas kan dette gjelde generelt eller muligens være begrenset til noen spesifikke områder. I siste tilfelle oppfatter styret at de som kan og vil gjennomføre tiltaket må få muligheten til å dette.

Etter påtegning innhentes det bindende tilbud fra leverandør og etter at denne foreligger må endelig beslutning tas og påtegningen formaliseres og gjøres bindende slik at byggesøknad beskriver det reelle omfang.

Arkitekt kan heller ikke starte sitt arbeide før leverandør er valgt og omfang definert.

Anskaffelsen er den enkelte seksjons ansvar, men styret ønsker å bistå med de formelle tingene

Igangsettelse kan ikke skje før sprinkler er etablert og det foreligger igangsettingstillatelse fra bygningsmyndighet.

Sak 5.7 Solskjerming - Orientering

1. Innledning

Styret får enkelte henvendelser knyttet til solskjerming være seg type og farge. Styret har også mottatt forespørsel om mulighet for montasje av eventuelle markiser.

I forbindelse med innglassing forventer styret at det i tillegg vil få forespørsel om innvendig solavskjerming av innglassingen.

I vedtektene står det følgende;

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også 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.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Solskjermingstiltak som markiser og eventuelt innvendig solavskjerming av innglassing vil etter styrets oppfatning være av en slik karakter at de krever behandling av styret med innstilling til og beslutning i et Årsmøte. Styret vil måtte avklare hvilke flertallsregler som gjelder for beslutning, men det må kunne antas at 2/3 flertall av avgitte stemmer vil måtte gjelde.

Disse sakene er litt komplekse da det er flere forhold som må vurderes før forespørsler kan gis begrunnede svar og eventuelt legges fram for Årsmøtet. I første omgang blir dette en orienteringssak.

2. Screens

Screens benyttes for å begrense solinnstråling inn i selve leiligheten for å begrense temperaturheving.

Flere leiligheter hadde allerede fra overlevering og som en del av leveransen fått montert screens og arkitekt har gitt fargeanvisning for screens. Farge skal være i RAL 7024/7016 (antrasittgrå) med mørk duk.

Siden screens var planlagt og bygget som en del av den opprinnelig byggeleveranse ved overtagelse anser styret at screens med farge som anvist av arkitekt er en prækseptert løsning for Sameiet. Dette åpner for en enkel styrebehandling etter forespørsel.

Styret mener det må være praktisk at disse fargeanvisningene i første omgang legges ut på Sameiet sin hjemmeside.

3. Parasoller

For solbeskyttelse benytter mange i dag parasoller i ulike varianter både i størrelse og farge. Dette er fortsatt akseptabelt.

4. Markiser

Det er som sagt også mottatt henvendelser om mulighet for markiser tilsvarende som for noen av våre nabobygg. Hensikten oppgis å være for å beskytte seg for solvarme.



Markiser er nok plassbesparende og enklere å håndtere i forhold til parasoller og man kan i tillegg også få skjermet vinduer for solinnstråling.

Det opplyses styret at det har vært uhell med parasoller som er blåst overende og faktisk falt ned. Styret har ikke kunnet verifisere dette, men det er nokså sikkert en viss fare for at dette kan skje.

Markiser vil nok berøre fellesskapet både i forhold til estetikk/uttrykk samt utsyn og transparens.

Fra tidligere vet man at arkitekt har motsatt seg bruk av markiser uavhengig av plassering og styret må avklare dette forholdet i det tilfelle det finnes begrensninger i sameiets råderett.

Mange verandaer har sprinkler som skal være fulldekkende. Montasje av markiser må derfor tas opp med ansvarlig sprinklerleverandør slik at sprinkler fortsatt har forskriftsmessig dekning og funksjon. Montasje og vekt vil også måtte hensyntas.

Styret vil jobbe videre med saken.

5. Innvendig solavskjerming av innglassing

Innvendig solavskjerming av innglassing vil definitivt gi stor påvirkning på uttrykk og utsyn og vil utvilsomt endre uttrykket.

Det er opplagt at volumet bak innglassingen vil bli opphetet ved solbestråling, og da selvsagt spesielt i den varme årstiden. Løsningen er imidlertid tilrettelagt for seksjonsvis åpning for utlufting og styret mener det er på denne måten man skal regulere temperaturforholdene bak innglassingen.

Løsningen som nå fremmes for byggesak er en transparent løsning som da også er i tråd med det arkitektoniske uttrykket til bygget.

6. Saksbehandling

Styret vil jobbe videre med disse sakene og foreta nødvendige avklaringer.

Sak 5.8 Energimåling – Oppvarming og varmt tappevann

1. Kort historikk

Alle blokkene var ved overlevering utstyrt med termiske energimålere for oppvarming (gulvvarme) og vannmålere for varmt tappevann. Alle målerne var av type for manuell avlesning.

Sameiet fikk store utfordringer med å fordele energikostnadene fordi det ikke ble foretatt avlesninger ved overtakelse og senere ved eierskifter samt at det var feil med flere målere. Styret erfarte også at det var store utfordringer i det å få gjennomført manuell avlesning både av flere praktiske årsaker.

Man så seg derfor nødt til å foreta pro rata teoretisk fordeling på grunnlag av sameiets avregning mot Agder Energi Varme som fjernvarmeleverandør. Dette var da eneste måten å fordele og avregne energiforbruket på en noenlunde rettfærdig måte som da utlignet både manglende måledata for seksjonene og eierskifter.

Styret jobbet hardt både med utbygger, entreprenør og Boxen som underleverandør av baderom med leverte målere. Som følge av disse forhandlingene fikk styret gjennomslag for at de eksisterende målerne skulle skiftes ut og erstattes med nye målere for fjernavlesning.

2. System for automatisk energimåling – Avtale inngått medio 2018

Det ble da inngått et avtaleverk med Techem AS som Norges største aktør på levering og drift av målesystemer for termisk energi. Avtaleverket består av i alt tre delavtaler;

1. **Installasjonsavtale** som omhandler installasjonen av målesystem inkl selve målerne. Dette fikk man etter forhandlinger utført uten kostnad for sameiet. Installasjonen omfattet i alt 280 målere og kommunikasjonssystemer for automatisk måledataoverføring.
2. **Måleleieavtale** som omhandler leie av utstyr og målere og utskifting (vederlagsfritt) etter utløpt levetid.
3. **Energiserviceavtale** som omhandler automatisk innhenting og behandling av måledata ved datatransmisjon. Videre også utveksling av måledata til Sameiet sin forretningsfører, SBBL, som foretar det økonomiske oppgjøret. Avtalen definerer også tjenesteprosedyrer som regulerer tjenestegrensesnittet mellom Techem og SBBL. Kort fortalt er Techem ansvarlig for driften av målesystemet, innhenting og distribusjon av måledata, mens SBBL er ansvarlig for den økonomiske delen, innkreving og avregning.

I tillegg inneholder denne avtalen opprettelse av web-basert brukerportal samt at Techem også har egen APP og informativ hjemmeside.

3. Forbruk og avregning

Til nå har hver seksjon betalt inn et månedlig akonto beløp for sitt forbruk av termisk energi til oppvarming og varmt tappevann. Disse beløpene har vært uregulert siden starten og kreves inn sammen med felleskostnadene hver måned.

Sameiet registrerer at seksjoner stiller spørsmål rundt eget forbruk og da spesielt til «uvanlige» årsoppgjør.

Som for elektrisk kraft reguleres prisen på termisk energi på samme måten og i forhold til den europeiske kraftbørsen. Det betyr da at de høye energiprisene også gjør utslag, og periodevis også betydelige utslag, på prisen vi betaler for romoppvarming og oppvarming av varmt tappevann. Forbruket er påvirket av leilighetenes geometri og beliggenhet (kalde flater), infiltrasjon (lufting), temperaturønsker, bruksmønster mv og i tillegg er oppvarmingsbehovet påvirket av de klimatiske forholdene. Det er altså mange forhold som innvirker på forbruket og tilsynelatende like forhold kan gi vidt forskjellig forbrukstall.

Hver og en av oss påvirker vårt eget forbruk og det er viktig at den enkelte følger med på dette gjennom sin egen brukerportal, enten via PC eller via app-løsningen til Techem. Samtlige seksjoner har fått informasjon om sin brukertilgang til portalen, senest nå i februar, men Techem opplyser at det er kun 25 seksjoner som har benyttet seg av invitasjonen og opprettet tilgang.

Det er kommet spørsmål om hvorfor forbruket til tappevann måles i mengde [m^3] og ikke i kWh (energi) som for oppvarmingen og årsaken til dette er knyttet til måletekniske forhold.

Oppvarmingen måles ved å måle temperaturforskjell mellom inngående og utgående vannstrøm og måling av sirkulert mengde. Derav kan energimengden beregnes og visualiseres direkte i kWh energiforbruk.

For **varmt tappevann** er dette en mengdemåler som registrerer tappevannsmengden og siden dette ikke er et sirkulerende system vil man måtte konvertere mengden til et energiforbruk basert på et normalisert temperaturforløp; dvs inngående kaldtvannstemperatur (kaldtvannstemperaturen idet den når oppvarmingskilden) og utgående tappevannstemperatur på det varme tappevannet. Energiforbruket fremkommer da ved en multiplikasjon av en konstant for varmekapasiteten for vann, temperaturheving og vannmengde. De to første leddene er faste og gir en konstant faktor på 68. Det betyr at energiforbruket til varmt tappe vann $E [\text{kWh}] = \text{vannmengde} [\text{m}^3] * 68$.

4. Tiltak

Styret er i dialog med Techem for å få til en røstart av prosessen med tilgangen til egen målerportal (web eller APP) slik at flere kan benytte seg av denne tjenesten og dermed ta et mere aktivt eierskap til eget forbruk.

Styret mener det er viktig at hver enkelt ser på sin egen forbruksstatistikk og mener dette er en god måte å identifisere eventuelle store avvik og kanskje da også klare å finne årsaken.

Techem gjør oppmerksom på at som all annen måling alltid vil være et måleavvik, men Techem benytter målere av fabrikat Kamstrup som er en av markedets mest anerkjente produsenter og er av meget høy kvalitet som er validert og har målenøyaktighet innenfor gjeldende krav.

Styret har ikke grunnlag for å mene at det er feil med avlesningene.

Techem får automatisk melding dersom det er feil med målere via sin GSM-kommunikasjon med hver enkelt måler, men det er selvsagt mulig å henvende seg direkte til Techem sin serviceavdeling både via e-post og telefon. Info om dette ligger både på Techem sin hjemmeside og i den enkelte sin beboerportal.

Techem har på sin hjemmeside en del gode tips til å redusere eget forbruk styret anbefaler alle å gå inn her og se på egne muligheter.

I samarbeide med SBBL ser styret nå på mulighetene av å avvikle løsningen med akonto-innbetalinger for i stedet å foreta månedlige avregninger. På den måten vil man løpende fange opp variasjonene både i pris og klima-avhengige parametere og man slipper slike store etterslep og virkninger av disse ved årsoppgjør.

Styret er også i dialog med SBBL for å se på muligheten for å arrangere en kurs med tematikk rundt energiforbruk og energisparing.

Til årsmøte i Sameiet Kjøita Secret Garden, 01. juni 2022

Valgkomiteens innstilling til valg av styre og valgkomite

Ifølge sameiets vedtekter skal styret ha leder, 5 – 7 medlemmer og to varamedlemmer.

Valgkomiteen foreslår at styre består av 6 medlemmer + 2 Varamedlemmer. Valgkomiteen skal også innstille 3-4 kandidater til ny valgkomite.

Dagens styre

Øyvind Rasmussen (leder)

Siri Henriksen

Nina Ribe

Bernt Bisseth

Børge Heggås

Gunnar Aamodt

Yngve Arntsen

Varamedlemmer er:

Varamedlem Helge Svarstad

Varamedlem Goya Wennesland Dahl

Valgkomiteen foreslår følgende nye kandidater:

Styremedlem Yngve Arntzen, Gjenvalg 2 år

Styremedlem Børge Heggås, Gjenvalg 2 år

Styremedlem Helge Svarstad Ny 2 år

Varamedlem Rune Magnussen Ny 1 år

Varamedlem Goya Wennesland Dahl, Gjenvalg 1 år

Forslag til nytt styre

Leder Øyvind Rasmussen, 1 år

Styremedlem Nina Ribe, 1 år

Styremedlem Siri Henriksen, 1 år

Styremedlem Yngve Arntzen, 2 år

Styremedlem Helge Svarstad, 2 år

Styremedlem, Børge Heggås, 2 år

Varamedlem Rune Magnussen, 1 år

Varamedlem Goya Wennesland Dahl, 1 år

Forslag til ny valgkomite som velges for 1 år

Preben Isefjær, Gjenvalg 1 år

Hilde Iversen, Gjenvalg 1 år

Gudvin Baldersheim, Gjenvalg 1 år

Tom Jochumsen, Gjenvalg 1 år

Vederlag til styret

Valgkomiteen foreslår at vederlag til styremedlemmene for perioden 01.06.22 til 31.05.23 forblir på 145.000,- men overlater til styret og fordele vederlaget etter arbeidsbelastning.

Valgkomiteen vil på vegne av sameiets medlemmer takke det gamle styret for god innsats og ønske det nye styret lykke til med videre drift av sameiet Kjøita Secret Garden.

Hilsen valgkomiteen

Preben Isefjær, Tom Jochumsen, Gudvin Baldersheim, Hilde Iversen

09.04.2022

Sameiet Kjøita Secret Garden

Kristiansand

Protokoll årsmøte 2022

Tid: Onsdag 1. juni. 2022 kl. 18:00

Sted: Kjøita 21, 4630 Kristiansand

Saksliste:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak: Svein Akselsen ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak: Øyvind Rasmussen ble valgt som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak: Siri Bryn Ottersland ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak: Tilstedeværende: 66 Fullmakter: 3 Totalt antall stemmer: 69

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Orientering fra styret

Vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Årsregnskap 2021

Vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Innkomne forslag

- *Årsoppgjør varme, - feil i avlesninger? (Kjell Iversen) Behandlet under 5.8*
- *Innglassing av verandaer, (Rolf Wilhelmsen) Behandlet under 5.6*
- *Parkeringsbevis for gjesteparkering, (Rolf Wilhelmsen) Behandlet under 5.2*
- *Fjerning av «sykkelvrak», (Rolf Wilhelmsen) Behandlet under 5.4*
- *Skilting på Kjøita, spesielt blindveien ved Skatt Sør. (Rolf Wilhelmsen) Behandlet under 5.5*

5. Saker til behandling på årsmøtet:

5.1: Endring av vedtektenes pkt. 9-3 (4)

Enstemmig vedtak:

Vedtektene for Sameiet Kjøita Secret Garden, pkt. 9-3 (4) endres til:

«9-3 (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9- 2 (1)»

5.2: Parkering i kjeller og bruk av parkeringsbevis for gjesteparkering.

Vedtak:

Styrets forslag til endring i Husordensregler for Sameiet Kjøita Secret Garden ble av årsmøtet endret til at følgende punkter tas inn i Husordensreglene:

"Sameiet har 17 gjesteparkeringsplasser i kjeller til bruk for gjester til sameiet. Ledig gjesteparkeringsplass kan fritt benyttes av besøkende på følgende vilkår:

1. Alle seksjonseiere har fått utlevert 2 stk. ferdigtrykte, laminerte parkeringsbevis til bruk for besøkende, - disse skal plasseres godt synlig i frontruten i besøkendes bil i tiden gjesteparkeringen benyttes.
2. En bil/gjest med parkeringsbevis kan også parkere gratis i helger og på hverdager mellom kl. 18:00 og kl. 07:00 på ledige plasser nr: (81-97), (111-126), (140-150), (152-159) og (163-177) tilhørende Kjøita Næring AS.

Bestemmelsene for bruk av gjesteparkering kunngjøres ved skilting på plassen.

Parkeringsreglene forvaltes av Kjøita Næring AS"

5.3: Status – reklamasjonssaker.

Orienteringssak, se vedlegg til innkallingen.

5.4: Fjerning av sykkelvrak / sykkelparkering, (orienteringssak).

Orienteringssak, se vedlegg til innkallingen.

5.5: Skilting på Kjøita, (orienteringssak).

Orienteringssak, se vedlegg til innkallingen.

Årsmøtet ba i tillegg styret gjøre en vurdering på om innglassing vil få konsekvens i forhold til framtidig vedlikeholdsansvar.

5.6: Innglassing av verandaer.

Orienteringssak, se vedlegg til innkallingen.

5.7 Solskjerming.

Orienteringssak, se vedlegg til innkallingen.

5.8: Energimåling.

Orienteringssak, se vedlegg til innkallingen.

6. Honorar til styret

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling, (16.06.2021), til i dag, (01.06.2022), fastsettes til kr. 145.000,- Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Øyvind Rasmussen har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak: Følgende styremedlemmer velges:

Styremedlem Nina Ribe, 1 år igjen, ikke på valg
Styremedlem Siri Henriksen, 1 år igjen, ikke på valg
Styremedlem Yngve Arntzen, valgt for 2 år
Styremedlem Helge Svarstad, valgt for 2 år
Styremedlem, Børge Heggås, valgt for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak: Følgende varamedlemmer velges:

Varamedlem Rune Magnussen, 1 år
Varamedlem Goya Wennesland Dahl, 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Preben Isefjær, 1 år
Hilde Iversen, 1 år
Gudvin Baldersheim, 1 år
Tom Jochumsen, 1 år



Svein Akselsen, møteleder



Siri Bryn Ottersland

VEDTEKTER for Sameiet Kjøita Secret Garden i Kristiansand kommune

Vedtektene er sist endret på årsmøte 17.04.2018

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Kjøita Secret Garden, adresse Kjøita 31 – 35 og 41 - 59. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.12.2016. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Gnr. 152, bnr. 2210 i Kristiansand med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet har forretningskontor i Kristiansand kommune.

Eiendommen er et boligsameie med 140 boligseksjoner fordelt på følgende bygninger og adresser.

- Kanalbygget, Kjøita 53-59, boligseksjoner 40 stk., seksjon 1 til 40,
- Brobygget, Kjøita 41-51, boligseksjoner 72 stk., seksjon 41 til 112,
- Parkbygget, Kjøita 31-35, boligseksjon 28 stk., seksjon 113 til 140.

Sameiet er i henhold til seksjoneringsbegjæringen spesifisert i tabellen under:

Kanalbygget, Kjøita 53-59, boligseksjoner 40 stk., seksjon 2 til 41								
Leilighets nr. Kanalbygget	Adresse	Seksjons Nr	Formål	Bolig Nr.	Etasje	P-plass	Leilighet/ BRA m²	Sameiebrøk
K 1.1	Kjøita 59	1	Bolig	H0102	1.etg		117,0 m²	117/12383
K 1.2	Kjøita 59	2	Bolig	H0101	1.etg		80,0 m²	80/12383
K 1.3	Kjøita 57	3	Bolig	H0102	1.etg		103,0 m²	103/12383
K 1.4	Kjøita 57	4	Bolig	H0101	1.etg		80,0 m²	80/12383
K 1.5	Kjøita 55	5	Bolig	H0101	1.etg		92,0 m²	92/12383
K 1.6	Kjøita 53	6	Bolig	H0102	1.etg		103,0 m²	103/12383
K 1.7	Kjøita 53	7	Bolig	H0101	1.etg		80,0 m²	80/12383
K 2.1	Kjøita 59	8	Bolig	H0202	2.etg		117,0 m²	117/12383
K 2.2	Kjøita 59	9	Bolig	H0201	2.etg		92,0 m²	92/12383
K 2.3	Kjøita 57	10	Bolig	H0202	2.etg		103,0 m²	103/12383
K 2.4	Kjøita 57	11	Bolig	H0201	2.etg		92,0 m²	92/12383
K 2.5	Kjøita 55	12	Bolig	H0201	2.etg		92,0 m²	92/12383
K 2.6	Kjøita 53	13	Bolig	H0202	2.etg		103,0 m²	103/12383
K 2.7	Kjøita 53	14	Bolig	H0201	2.etg		92,0 m²	82/12383
K 3.1	Kjøita 59	15	Bolig	H0302	3.etg		117,0 m²	117/12383
K 3.2	Kjøita 59	16	Bolig	H0301	3.etg		92,0 m²	92/12383
K 3.3	Kjøita 57	17	Bolig	H0302	3.etg		103,0 m²	103/12383
K 3.4	Kjøita 57	18	Bolig	H0301	3.etg		92,0 m²	92/12383

K 3.5	Kjøita 55	19	Bolig	H0301	3.etg		59,5 m²	60/12383
K 3.6	Kjøita 55	20	Bolig	H0302	3.etg		92,0 m²	92/12383
K 3.7	Kjøita 53	21	Bolig	H0302	3.etg		103,0 m²	103/12383
K 3.8	Kjøita 53	22	Bolig	H0301	3.etg		92,0 m²	92/12383
K 4.1	Kjøita 59	23	Bolig	H0402	4.etg		117,0 m²	117/12383
K 4.2	Kjøita 59	24	Bolig	H0401	4.etg		92,0 m²	92/12383
K 4.3	Kjøita 57	25	Bolig	H0402	4.etg		103,0 m²	103/12383
K 4.4	Kjøita 57	26	Bolig	H0401	4.etg		92,0 m²	92/12383
K 4.5	Kjøita 55	27	Bolig	H0401	4.etg		59,5 m²	60/12383
K 4.6	Kjøita 55	28	Bolig	H0402	4.etg		92,0 m²	92/12383
K 4.7	Kjøita 53	29	Bolig	H0402	4.etg		103,0 m²	103/12383
K 4.8	Kjøita 53	30	Bolig	H0401	4.etg		92,0 m²	92/12383
K 5.1	Kjøita 59	31	Bolig	H0501	5.etg		140,0 m²	140/12383
K 5.2	Kjøita 57	32	Bolig	H0502	5.etg		103,0 m²	103/12383
K 5.3	Kjøita 57	33	Bolig	H0501	5.etg		92,0 m²	92/12383
K 5.4	Kjøita 55	34	Bolig	H0502	5.etg		59,5 m²	60/12383
K 5.5	Kjøita 55	35	Bolig	H0501	5.etg		92,0 m²	92/12383
K 5.6	Kjøita 53	36	Bolig	H0502	5.etg		103,0 m²	103/12383
K 5.7	Kjøita 53	37	Bolig	H0501	5.etg		92,0 m²	92/12383
K 6.1	Kjøita 59	38	Bolig	H0601	6.etg		146,5 m²	147/12383
K 6.2	Kjøita 57	39	Bolig	H0601	6.etg		189,5 m²	190/12383
K 6.3	Kjøita 53	40	Bolig	H0601	6.etg		128 m²	128/12383

Brobygget, Kjøita 41-51, boligseksjoner 72 stk., seksjon 42 til 113

Leilighets nr. Brobygget	Adresse	Seksjons Nr	Formål	Bolig Nr.	Etasje	P-plass	Leilighet/ BRA m²	Sameiebrøk
B 1.1	Kjøita 51	41	Bolig	H0104	1.etg		50,0m²	50/12383
B 1.2	Kjøita 51	42	Bolig	H0103	1.etg		72,5 m²	73/12383
B 1.3	Kjøita 51	43	Bolig	H0103	1.etg		75,0m²	75/12383
B 1.4	Kjøita 51	44	Bolig	H0101	1.etg		72,5 m²	73/12383
B 1.5	Kjøita 49	45	Bolig	H0101	1.etg		92,0 m²	92/12383
B 1.6	Kjøita 47	46	Bolig	H0102	1.etg		103,0 m²	103/12383
B 1.7	Kjøita 47	47	Bolig	H0101	1.etg		80,0 m²	80/12383
B 1.8	Kjøita 45	48	Bolig	H0102	1.etg		103,0 m²	103/12383
B 1.9	Kjøita 45	49	Bolig	H0101	1.etg		80,0 m²	80/12383
B 1.10	Kjøita 43	50	Bolig	H0101	1.etg		103,0 m²	103/12383
B 1.11	Kjøita 41	51	Bolig	H0103	1.etg		35,5 m²	36/12383
B 1.12	Kjøita 41	52	Bolig	H0102	1.etg		91,0 m²	91/12383
B 1.13	Kjøita 41	53	Bolig	H0101	1.etg		49,5 m²	50/12383
B 2.1	Kjøita 51	54	Bolig	H0204	2.etg		58,5 m²	59/12383
B 2.2	Kjøita 51	55	Bolig	H0203	2.etg		72,5 m²	73/12383
B 2.3	Kjøita 51	56	Bolig	H0203	2.etg		75, m²	75/12383
B 2.4	Kjøita 51	57	Bolig	H0201	2.etg		72,5 m²	73/12383
B 2.5	Kjøita 49	58	Bolig	H0201	2.etg		92,0 m²	92/12383
B 2.6	Kjøita 47	59	Bolig	H0202	2.etg		103,0 m²	103/12383
B 2.7	Kjøita 47	60	Bolig	H0201	2.etg		92,0 m²	92/12383

B 2.8	Kjøita 45	61	Bolig	H0202	2.etg		103,0 m²	103/12383
B 2.9	Kjøita 45	62	Bolig	H0201	2.etg		92,0 m²	92/12383
B 2.10	Kjøita 43	63	Bolig	H0204	2.etg		103,0 m²	103/12383
B 2.11	Kjøita 43	64	Bolig	H0203	2.etg		36,0 m²	36/12383
B 2.12	Kjøita 43	65	Bolig	H0202	2.etg		91,0 m²	91/12383
B 2.13	Kjøita 43	66	Bolig	H0201	2.etg		48,5 m²	49/12383
B 3.1	Kjøita 51	67	Bolig	H0304	3.etg		58,5m²	59/12383
B 3.2	Kjøita 51	68	Bolig	H0303	3.etg		90,0 m²	90/12383
B 3.3	Kjøita 51	69	Bolig	H0302	3.etg		75,0 m²	75/12383
B 3.4	Kjøita 51	70	Bolig	H0301	3.etg		103,0 m²	103/12383
B 3.5	Kjøita 49	71	Bolig	H0302	3.etg		103,0 m²	103/12383
B 3.6	Kjøita 49	72	Bolig	H0301	3.etg		92,0 m²	92/12383
B 3.7	Kjøita 47	73	Bolig	H0302	3.etg		103,0 m²	103/12383
B 3.8	Kjøita 47	74	Bolig	H0301	3.etg		92,0m²	92/12383
B 3.9	Kjøita 45	75	Bolig	H0302	3.etg		103,0 m²	103/12383
B 3.10	Kjøita 45	76	Bolig	H0301	3.etg		92,0m²	92/12383
B 3.11	Kjøita 43	77	Bolig	H0304	3.etg		103,0 m²	103/12383
B 3.12	Kjøita 43	78	Bolig	H0303	3.etg		76,0 m²	76/12383
B 3.13	Kjøita 43	79	Bolig	H0302	3.etg		91,0 m²	91/12383
B 3.14	Kjøita 43	80	Bolig	H0301	3.etg		58,5 m²	59/12383
B 4.14	Kjøita 51	81	Bolig	H0404	4.etg		28,0 m²	28/12383
B 4.1	Kjøita 51	82	Bolig	H0401	4.etg		127,5 m²	128/12383
B 4.2	Kjøita 51	83	Bolig	H0402	4.etg		75,0 m²	75/12383
B 4.3	Kjøita 51	84	Bolig	H0401	4.etg		103,0 m²	103/12383
B 4.4	Kjøita 49	85	Bolig	H0402	4.etg		103,0 m²	103/12383
B 4.5	Kjøita 49	86	Bolig	H0401	4.etg		92,0 m²	92/12383
B 4.6	Kjøita 47	87	Bolig	H0402	4.etg		103,0 m²	103/12383
B 4.7	Kjøita 47	88	Bolig	H0401	4.etg		92,0 m²	92/12383
B 4.8	Kjøita 45	89	Bolig	H0402	4.etg		103,0 m²	103/12383
B 4.9	Kjøita 45	90	Bolig	H0401	4.etg		92,0 m²	92/12383
B 4.10	Kjøita 43	91	Bolig	H0404	4.etg		103,0 m²	103/12383
B 4.11	Kjøita 43	92	Bolig	H0403	4.etg		76,0 m²	76/12383
B 4.12	Kjøita 43	93	Bolig	H0402	4.etg		91,0 m²	91/12383
B 4.13	Kjøita 43	94	Bolig	H0401	4.etg		58,5 m²	59/12383
B 5.12	Kjøita 51	95	Bolig	H0504	5.etg		28,0 m²	28/12383
B 5.1	Kjøita 51	96	Bolig	H0503	5.etg		127,5 m²	128/12383
B 5.2	Kjøita 51	97	Bolig	H0502	5.etg		75,0 m²	75/12383
B 5.3	Kjøita 51	98	Bolig	H0501	5.etg		103,0 m²	103/12383
B 5.4	Kjøita 49	99	Bolig	H0502	5.etg		103,0 m²	103/12383
B 5.5	Kjøita 49	100	Bolig	H0501	5.etg		92,0 m²	92/12383
B 5.6	Kjøita 47	101	Bolig	H0502	5.etg		103,0 m²	103/12383
B 5.7	Kjøita 47	102	Bolig	H0501	5.etg		92,0 m²	92/12383
B 5.8	Kjøita 45	103	Bolig	H0502	5.etg		103,0 m²	103/12383
B 5.9	Kjøita 45	104	Bolig	H0501	5.etg		92,0 m²	92/12383
B 5.10	Kjøita 43	105	Bolig	H0502	5.etg		103,0 m²	103/12383
B 5.11	Kjøita 43	106	Bolig	H0501	5.etg		123,0 m²	123/12383

B 6.1	Kjøita 51	107	Bolig	H0602	6.etg		107,5 m²	108/12383
B 6.2	Kjøita 51	108	Bolig	H0601	6.etg		74,5 m²	75/12383
B 6.3	Kjøita 49	109	Bolig	H0602	6.etg		77,0 m²	77/12383
B 6.4	Kjøita 49	110	Bolig	H0601	6.etg		130,0 m²	130/12383
B 6.5	Kjøita 45	111	Bolig	H0601	6.etg		131,0 m²	131/12383
B 6.6	Kjøita 43	112	Bolig	H0601	6.etg		175,5 m²	176/12383
Parkbygget, Kjøita 31-35, boligseksjon (21??) stk., seksjon 114 til 134								
Leilighets nr. Parkenbygget	Adresse	Seksjons Nr	Formål	Bolig Nr.	Etasje	P-plass	Leilighet/ BRA m²	Sameiebrøk
P 1.1a	Kjøita 35	113	Bolig	H0103	1.etg		43,7 m²	44/12383
P 1.1b	Kjøita 35	114	Bolig	H0102	1.etg		49,0 m²	49/12383
P 1.2	Kjøita 35	115	Bolig	H0101	1.etg		92,2 m²	92/12383
P 1.3	Kjøita 33	116	Bolig	H0102	1.etg		84,0 m²	84/12383
P 1.4	Kjøita 33	117	Bolig	H0101	1.etg		92,2 m²	92/12383
P 1.5	Kjøita 31	118	Bolig	H0103	1.etg		84,0 m²	84/12383
P 1.6a	Kjøita 31	119	Bolig	H0101	1.etg		49,7 m²	50/12383
P 1.6b	Kjøita 31	120	Bolig	H0102	1.etg		47,0 m²	47/12383
P 2.1a	Kjøita 35	121	Bolig	H0203	2.etg		51,5 m²	52/12383
P 2.1b	Kjøita 35	122	Bolig	H0202	2.etg		49,0 m²	49/12383
P 2.2	Kjøita 35	123	Bolig	H0201	2.etg		92,2 m²	92/12383
P 2.3	Kjøita 33	124	Bolig	H0202	2.etg		95,3 m²	95/12383
P 2.4	Kjøita 33	125	Bolig	H0201	2.etg		92,2 m²	92/12383
P 2.5	Kjøita 31	126	Bolig	H0203	2.etg		95,3 m²	95/12383
P 2.6a	Kjøita 31	127	Bolig	H0201	2.etg		49,7 m²	50/12383
P 2.6b	Kjøita 31	128	Bolig	H0202	2.etg		47,0 m²	47/12383
P 3.1a	Kjøita 35	129	Bolig	H0303	3.etg		51,5 m²	52/12383
P 3.1b	Kjøita 35	130	Bolig	H0302	3.etg		49,0 m²	49/12383
P 3.2	Kjøita 35	131	Bolig	H0301	3.etg		92,2 m²	92/12383
P 3.3	Kjøita 33	132	Bolig	H0302	3.etg		95,3 m²	95/12383
P 3.4	Kjøita 33	133	Bolig	H0301	3.etg		92,2 m²	92/12383
P 3.5	Kjøita 31	134	Bolig	H0303	3.etg		95,3 m²	95/12383
P 3.6a	Kjøita 31	135	Bolig	H0301	3.etg		49,7 m²	50/12383
P 3.6b	Kjøita 31	136	Bolig	H0302	3.etg		47,0 m²	47/12383
P 4.1a	Kjøita 35	137	Bolig	H0401	4.etg		55,8 m²	56/12383
P 4.1b	Kjøita 35	138	Bolig	H0402	4.etg		57,3 m²	57/12383
P 4.2	Kjøita 33	139	Bolig	H0401	4.etg		108,7 m²	109/12383
P 4.3	Kjøita 31	140	Bolig	H0401	4.etg		108,7 m²	109/12383
SUM		140 stk						12383/12383

Rettigheter til boder og p-plasser vil bli tinglyst på anleggseiendommen under bygningene, og vil bli driftet og eid av Kjøita Næring AS.

2. Rettslig disposisjonsrett.

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også 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.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Husordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Seksjonseierne og eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og være innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på forpliktelser overfor sameiet.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering og boder

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder

Bod og p-plasser blir fordelt av utbygger/ Kjøita Næring AS. Hver boligseksjon skal ha bruksrett til en bod. Hver boligseksjon kan kjøpe eller leie p-plass i felles garasjekjeller. En

seksjon kan ha flere p-plasser. Tildelingen kan kun endres av Kjøita Næring AS. Det kan også finne sted en omplassering dersom vilkårene i 4-6 nedenfor er tilstede.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Kjøita Næring AS er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater. Den enkelte som har bruksrett til parkering betaler en andel av felles kostnader for p-kjelleren.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiling
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

I parkeringskjelleren er det avsatt 7 stk parkeringsplasser (HC) som er dimensjonert for kjøretøy for forflytningshemmede. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som leier en seksjon, av Kristiansand kommune i samsvar med vilkårene i forskrift av 15. mars. 1994 nr 222 om parkering for forflytningshemmede, er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede, kan styret etter søknad tildele vedkommende en HC plass. Styret kan samtidig pålegge den som inntil slik tildeling finner sted har benyttet plassen, å ta i bruk den parkeringsplass som den forflytningshemmede tidligere disponerte.

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 den aktuelle heisoppgang** for vedkommende. Ved flere tildelinger blir det nest nærmest. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for

den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned 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 framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 5 – 7 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styret skal fortrinnsvis velges blant seksjonseierne og slik at alle byggene er representert i styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) 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.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle rapport fra styret
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsrapport fra styret, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(5) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet

flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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
- 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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 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 seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



EIENDOMSKART

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 152 Bnr.: 2210 Fnr.: Snr.:

Adresse: Kjøita 59

Areal i m²: 8510,6

Anm.:

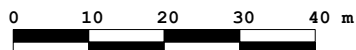
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 16.11.2022

Sign.: Anita Raustøl





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

www.sor.no | tlf.: 38 10 92 00

kristiansand@sor.no | facebook.com/sparebankensor



SPAREBANKEN SØR

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 11 900

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”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 200/2 600/2 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Kjøita 59, 4630 Kristiansand s

Gnr. 152 Bnr. 2210 Snr. 1 i Kristiansand kommune

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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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.

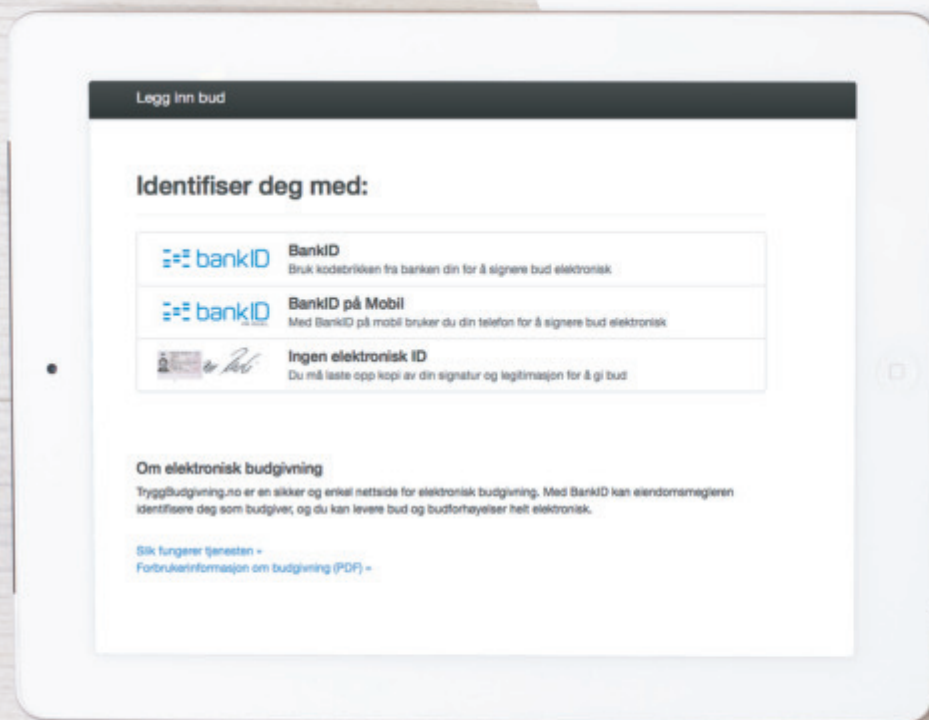
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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.

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

PÅL BIRKELAND | Eiendomsmegler MNEF | **99 09 92 28** | **pal@sormegleren.no** |
KRISTIANSAND | Skippergata 10 | 38 02 22 22