

Bispegra 24

Lund/ Kongsgård park



Prisantydning: **kr 7 690 000,-**





Flott, gjennomgående 3(4)-roms leil med to solrike og innglasset balkonger. Mulighet for p.plass i kjeller. Lave omk



Flott, gjennomgående 3(4)-roms leil med to solrike og innglasset balkonger. Mulighet for p.plass i kjeller. Lave omk

OMRÅDE

Lund/ Kongsgård park

ADRESSE

Bispegra 24, 4632

KRISTIANSAND

Prisantydning

kr 7 690 000,-

Omkostninger: kr 35 900,-

Totalpris: kr 7 725 900,-

Eiendomskatt: kr 6 717,-

Fellesutgifter: kr 3 996,-



Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

464 73 135

johan.elieson@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

BRA-i: 103 m²

BRA-e: 5 m²

BRA-b: 29 m²

BRA Total: 137 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2022

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 5054.9 m²

BISPEGRA 24

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 42, bnr. 532, snr. 25
i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 103 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 29 m²
BRA totalt: 137 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 103 m² Gang , Vaskerom , Entré , Soverom , Soverom 2, Bad , WC/dusj, Stue/allrom.

BRA-b: 29 m² Inn glasset balkong v/soverom, Inn glasset balkong v/stue/allrom.

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5054.9 m²

Bygningssakkyndig

Takstmann Arild Grundetjern AS

Type takst

Arealrapport

Standard

Velkommen til visning av en flott, ubebodd leilighet i prosjektet Kongsgård park. Leiligheten har en god beliggenhet med grønne omgivelser og den idylliske Prestebekken like ved. Leiligheten er gjennomgående med god standard og store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys. Det er utgang til innglasset balkong på bak- og fremsiden.

Leiligheten inneholder følgende: Gang, stue/kjøkken med utgang til balkong, to baderom og to soverom hvor begge rommene har utgang til innglasset balkong samt vaskerom. Det er tilhørende bod og mulighet for å kjøpe parkeringsplass i kjeller.

Fra felles trappeoppgang eller med heisadkomst kommer man inn i en romslig entre med gode muligheter for garderobeløsninger. Her er det en-stavs eikeparkett og vannbåren gulvvarme. Det er inngang til

vaskerom med gode muligheter for oppbevaring.

I tilknytting til entre er det inngang til stue/ kjøkken, soverommene og bad. I stue/ kjøkken er det god plass til sittegruppe og sofagruppe med tilhørende møblement. Her er det en-stavs eikeparkett og store vindusflater samt utgang til balkong. På balkongen er det brede accoya terrassebord med 50 års garanti mot råte og det er ingen synlige skruehull.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og godt med benke- og skaplass. Det er god plass til spisebord.

Leiligheten har to badrom med vegghengt toalett, dusjhjørne og servant. Det er downlights i himling. Det ene badet er tilknyttet hovedsoverom.

Soverommene er av god størrelse og begge rommene har utgang til innglasset balkong. Store vinduer gjør rommene lyse og trivelige.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Integrerte hvitevare

Parkering

Mulighet for å kjøpe parkeringsplass i garasjekjeller.

Forsikringselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisnummer

SP0002917131

Diverse

Fellesstue

Midt i parkområdet, med flott utsikt nedover Prestebekken er det en fellesstue som frittstående bygg. Her kan beboerne dekke opp og arrangere private selskaper.

Orangeri

I direkte tilknytning til fellesstua er det et orangeri på ca. 75 m2. Dette fungerer som et mingleområde til fellesstua. Beboerne kan her lage en forening for dem som vil dyrke egne grønnsaker, sommerblomster og annet. Det er skyvedører som på varme sommerdager åpner orangeriet opp mot lekeparken like utenfor.

Verksted/hobbyrom

I underetasjen til fellesstua finnes det et stort felles verksted for beboerne. Her kan du vaske og lappe sykkelen, snekre fuglekasser med barnebarna, male bokhylla, eller trekke om den gamle stolen etter bestemor.

Stor egen plass for bilstell

I kjelleren under drivhuset er det stor garasje hvor beboerne kan vaske, polere og støvsuge bilen sin. Minst to biler vil ha tilgang samtidig med atkomst via en bred port fra parkeringskjelleren.

Det avholdes dugnad etter styrets beslutning

ENERGI

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme.

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

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 5.495,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 6 717

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt faktureres direkte til eier av seksjonen.

Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN

Eierbrøk

103/8038

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader (kr 3.348,-); vaktmestertjenester, vakthold, forsikring, kommunale avgifter, felles strøm, oppvarming, renhold fellesareal, styre og forretningsfører honorar, Telia TV / Bredbånd (kr 548,-), Garasje plass (135-35) (kr 100,-).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 996

Andel fellesformue

Kr 15 418

Andel fellesformue dato

20.11.2024

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Kongsgård Park

Organisasjonsnummer

925866334

Om sameiet

Sameiet består av 3 byggetrinn med til sammen 96 selveierleiligheter, fordelt på 3 bygg som er bygget opp på en stor bod- og garasjekjeller.

Byggetrinn 1 - Parkbygget, 19 leiligheter. Byggetrinn 2 - Portalbygget, 30 leiligheter. Byggetrinn 3 - Vestbygget, 54 leiligheter.

Boligseksjonene har et bruksareal på ca. 7941,4 m², i tillegg er det fellesarealer i sameiet, samt næringsarealer for organisering av boder- og parkeringsplasser i kjelleretasjen.

Regnskap/budsjett

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

Den enkelte dyre- eller fugleeier 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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/42/532/25:

18.10.1916 - Dokumentnr: 900374 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532

Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1918 - Dokumentnr: 900315 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532

Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1919 - Dokumentnr: 902779 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1923 - Dokumentnr: 910001 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1923 - Dokumentnr: 910008 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1932 - Dokumentnr: 905711 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1932 - Dokumentnr: 905720 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1932 - Dokumentnr: 905721 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1932 - Dokumentnr: 905712 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.1935 - Dokumentnr: 902653 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.1944 - Dokumentnr: 990283 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.1944 - Dokumentnr: 990286 - Elektriske kraftlinjer
KEV 10KV LUFTLEDNING
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.1944 - Dokumentnr: 990287 - Elektriske kraftlinjer
KEV 10KV LUFTLEDNING
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1945 - Dokumentnr: 500235 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1954 - Dokumentnr: 500128 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1954 - Dokumentnr: 501439 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1960 - Dokumentnr: 4752 - Skjønn
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1963 - Dokumentnr: 4941 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1963 - Dokumentnr: 4943 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1965 - Dokumentnr: 2549 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vegg
Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1965 - Dokumentnr: 4324 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1966 - Dokumentnr: 5917 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1968 - Dokumentnr: 654 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om garasje/parkering
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1968 - Dokumentnr: 2562 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1968 - Dokumentnr: 7597 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1968 - Dokumentnr: 7598 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1968 - Dokumentnr: 7598 - Bestemmelse om vannledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1968 - Dokumentnr: 10014 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1970 - Dokumentnr: 2400 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1973 - Dokumentnr: 713 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1975 - Dokumentnr: 9688 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1981 - Dokumentnr: 2880 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:52

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1988 - Dokumentnr: 9855 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1991 - Dokumentnr: 1771 - Erklæring/avtale
Best. vedr. oppføring av nettstasjon, drift, vedlikehold,
høyspent- og lavspent jordkabler m.m. for KEV.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2020 - Dokumentnr: 2400754 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra
rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmeglere AS
Org.nr: 944 121 331
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2020/3362244-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2024/2082477-1/200

04.08.2020 - Dokumentnr: 2823913 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Rettighetshaver allmennheten
Rettigheten gjelder fri tilgang til, og rett til å oppholde seg på arealet som er angitt i kartutsnitt
Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2020 - Dokumentnr: 3044986 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 25
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 103/7903

24.10.2022 - Dokumentnr: 1197580 - Reseksjonering
Snr: 25
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 103/8038
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt

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

23.05.2023 - Dokumentnr: 527137 - Reseksjonering

Snr: 25

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 103/8038

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Annet

Fjerning av seksjon

Endring av fellesareal

Endring av tilleggsdel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest 28.09.2022. Ferdigattesten gjelder boligbygg m/parkeringskjeller - byggetrinn 1. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.09.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan detaljregulering for Marvikssletta - B2, datert 23.10.2017. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 7 690 000

Totalpris

Kr 7 725 900

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

25 000,00 (Dokumentavgift)
9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

26 000,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
35 900,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

7 716 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
7 725 900,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 1,20 % inkl. mva.

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

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 125 470,00,- inkl. mva.

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

Selger

Kongsgård Eiendom AS

Oppdragsansvarlig

Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

johan.elieson@sormegleren.no

Tlf: 464 73 135

Ansvarlig megler

Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

johan.elieson@sormegleren.no

Tlf: 464 73 135

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

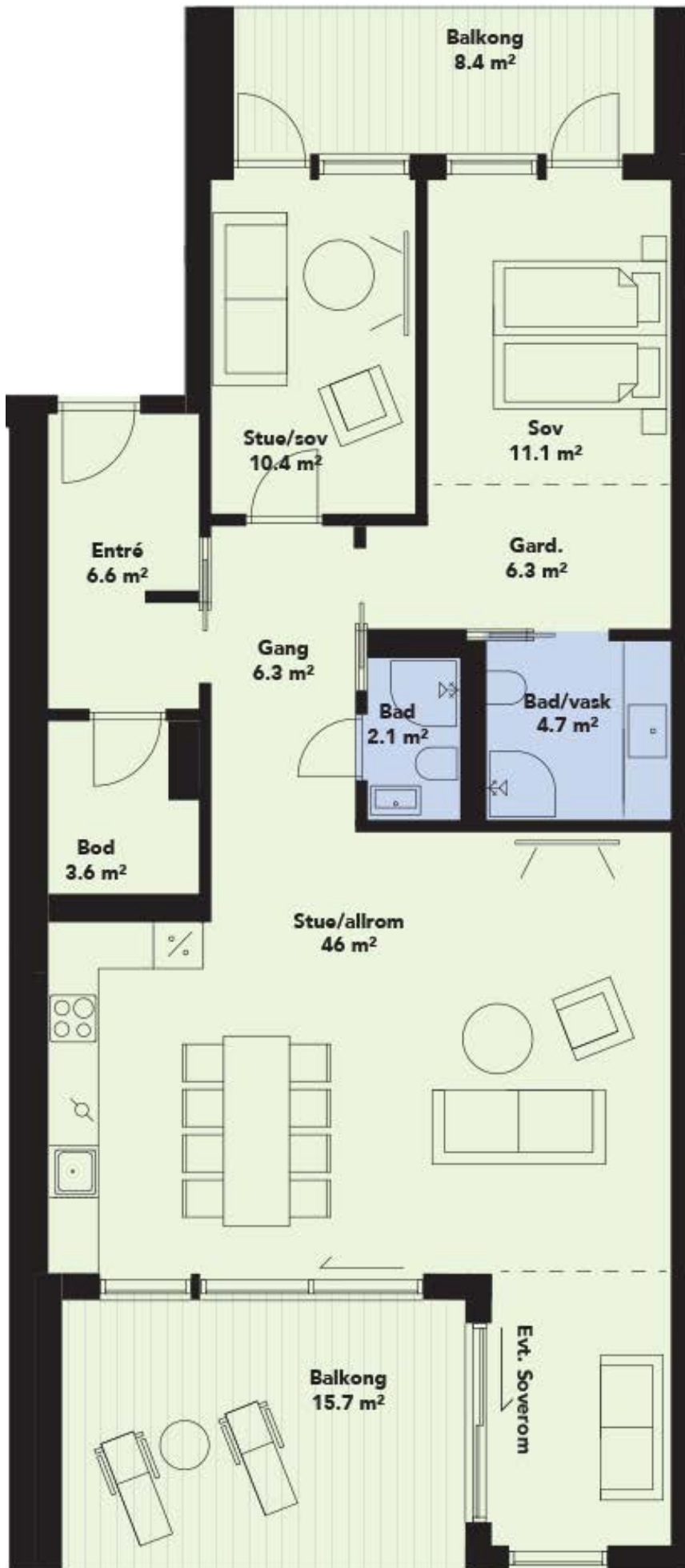
Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

05.12.2024

Innglasset



Innglasset



Stemningsbilde- kveld.













Leiligheten er helt ny og ikke tatt i bruk, derav lave kjøpsomkostninger.



Denne delen av stuen kan gjøres om til et tredje soverom i leiligheten





Soverommene er av god størrelse og begge rommene har utgang til innglasset balkong



Hovedsoverom har inngang til privat badrom.





Baderom tilknyttet hovedsov.



Direkte tilknytning til fellesstua er det et orangeri på ca. 75 m²







Nabolagsprofil

Bispegra 24 - Nabolaget Tobienborg/Oddemarka - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Østre ringvei nord Linje 15	2 min	0.2 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	16 min	1.2 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	4 min	3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min	3.7 km
Kongshavn brygge Linje 91	14 min	11.4 km

Skoler

Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 10 klasser	7 min	0.5 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 100 elever, 9 klasser	7 min	0.5 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	14 min	1 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 381 elever, 29 klasser	15 min	1.1 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 423 elever, 30 klasser	7 min	0.5 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	14 min	
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	27 min	1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

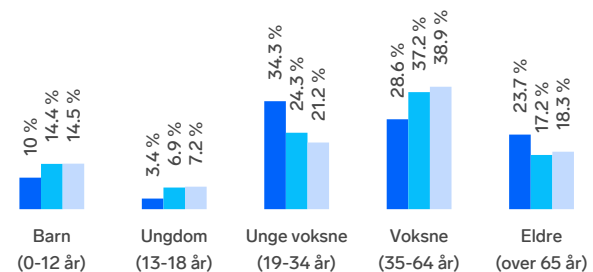
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tobienborg/Oddemarka	1 688	1 117
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager




Bispegra barnehage (1-5 år) 58 barn	1 min	0.1 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	7 min	0.5 km
Bjørndalen barnehage (1-5 år) 71 barn	14 min	1 km

Dagligvare

Coop Mega Lund Post i butikk, PostNord	10 min	0.7 km
Kiwi Lund PostNord	10 min	0.7 km




Primære transportmidler

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

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

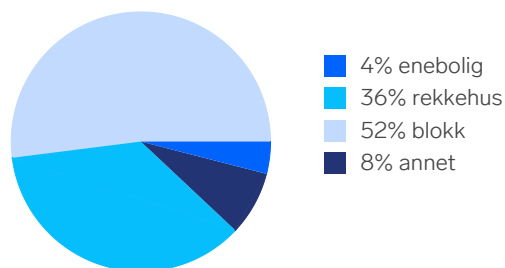
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100

 **Gateparkering**
Lett 84/100

Sport

-  Kongsgårdjordene kunstgressbane ... 4 min 
Fotball 0.3 km
-  Donn-husets balløkke 6 min 
Ballspill 0.4 km
-  Fresh Fitness Lund 13 min 
-  CrossFit Kristiansand 15 min 

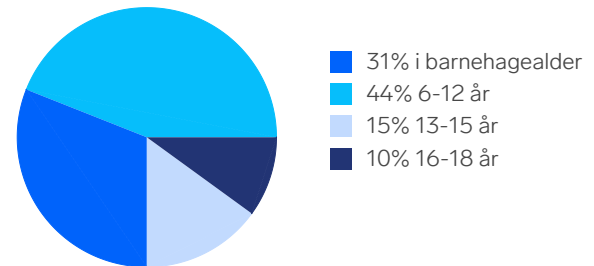
Boligmasse



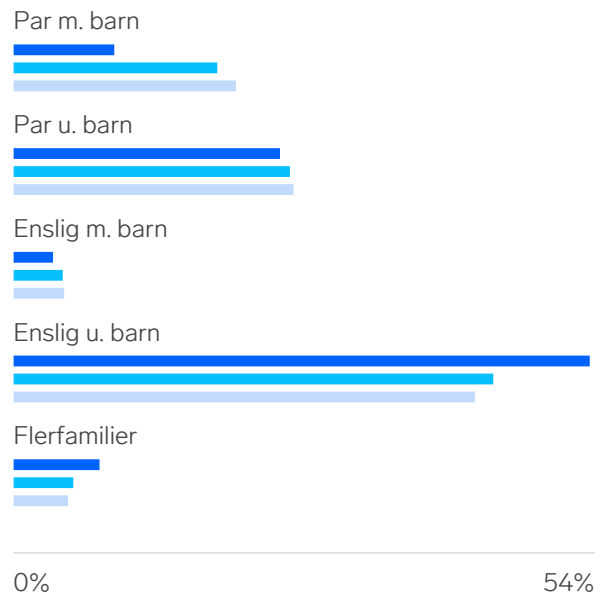
Varer/Tjenester




-  Slotts Quartalet 3 min 
-  Apotek 1 Lund 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



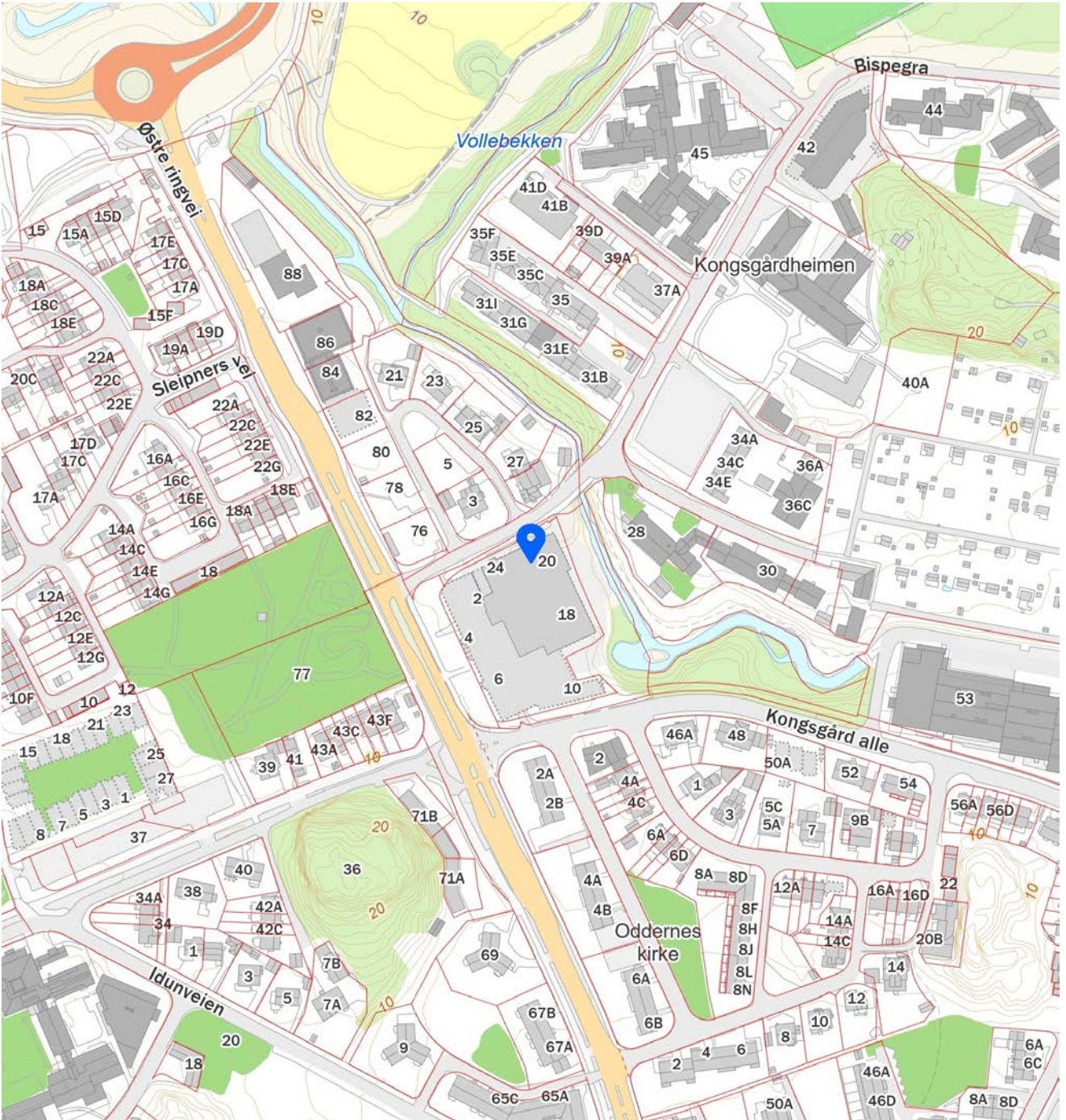
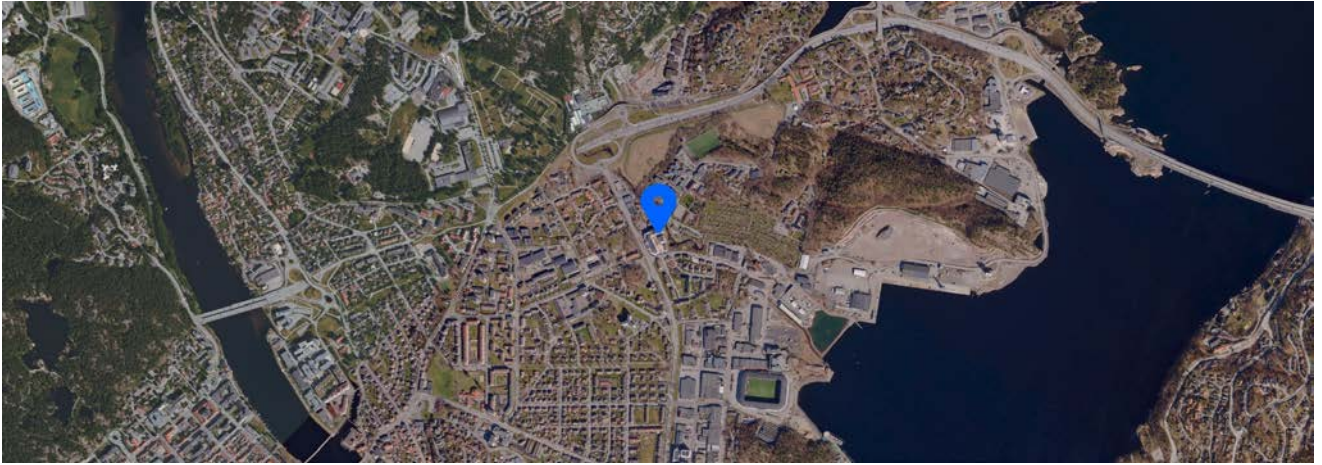
Familiesammensetning



-  Tobienborg/Oddemarka
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Arealmålingsrapport

📍 Bispegra 24, 4632 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 42, bnr. 532, snr. 25



Befaringsdato: 27.11.2024

Rapportdato: 27.11.2024

Oppdragsnr.: 18128-1980

Referansenummer: XZ7237

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN Δ/S

Gyldig rapport
27.11.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

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

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

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

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

Fagområder for takstmannen:

- Verdivurdering-bolig
- Tilstandsrapport-boli
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

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



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Iflg. Eiendomsverdi

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

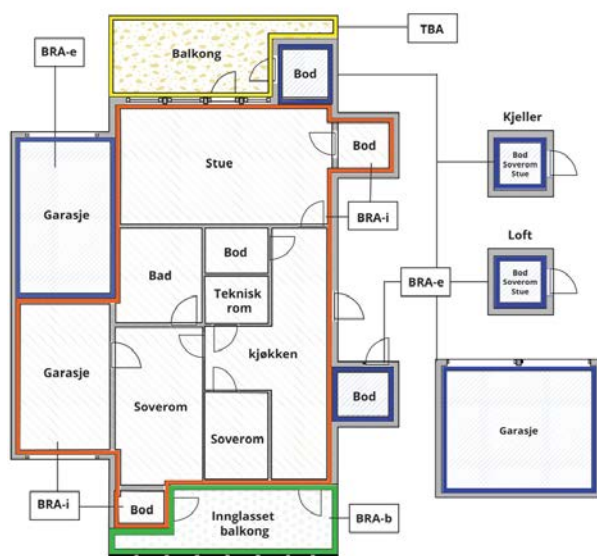
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	103		29	132	
Kjeller		5		5	
SUM	103	5	29		
SUM BRA	137				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang , Vaskerom , Entré , Soverom , Soverom 2, Bad , WC/dusj, Stue/allrom		Innglasset balkong v/soverom, Innglasset balkong v/stue/allrom
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrukk for utboksing til evt. røropplegg/ventilasjonsanlegg:

Gang: 5,6 m²
Vaskerom: 4,9 m²
Entré: 6,4 m²
Soverom 1: 10,3 m²
Soverom 2: 17,4 m²
Bad: 4,7 m²
WC/dusj: 2,1 m²
Stue/allrom: 45,6 m²
Innglasset balkong v/soverom: 8,2 m²
Innglasset balkong v/stue/allrom: 15,5 m²

Vegg mellom innredet rom og innglasset balkong x 2 er medtatt i arealet for innglasset balkong.

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e):

Kjellerbod: 5 m² (oppgitt av megler).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	103	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
27.11.2024	07:30:00	08:30:00	Arild Grundetjern	Takstingeniør
			Nøkkeloppdrag	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	42	532		25		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Bispegra 24

Hjemmelshaver

Kongsgård Eiendom AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	27.11.2024	Ingen avvik iht. godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.11.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Personvern

iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

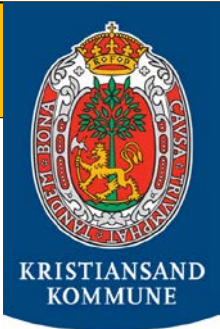
samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemnda for takstmenn

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



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 42 Bnr.: 532 Fnr.: Snr.:
Adresse: Bispegra 24
Areal i m2: 5054
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- - - - - Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- - - - - Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 20.11.2024

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Bispegra 24

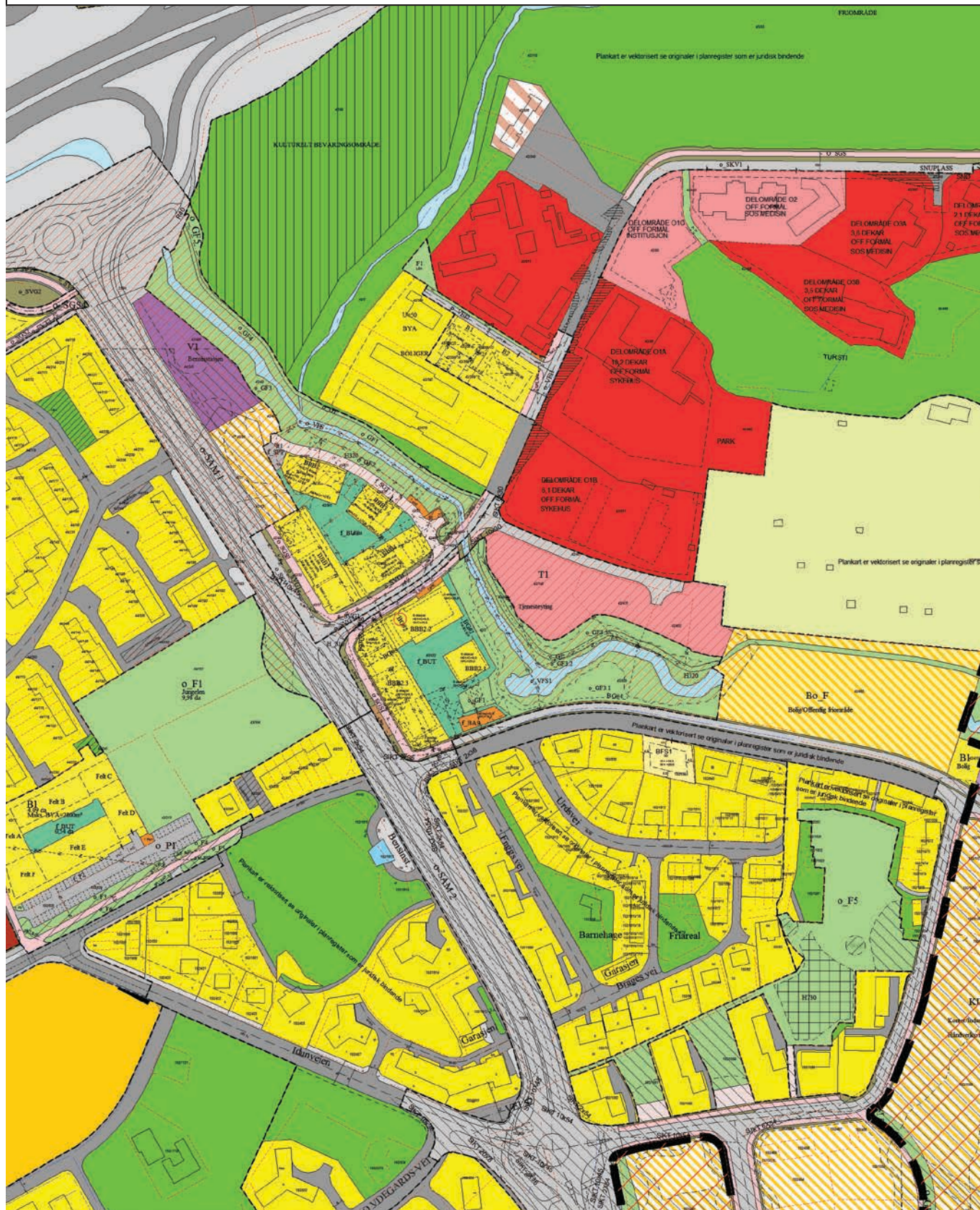
Målestokk: 1:3000

Dato: 20.11.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



VEDTEKTER for Sameiet Kongsgård Park

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Kongsgård Park. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av gnr. 42, bnr. 532 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet skal sørge for at "konseptet" Kongsgård Park, slik det er regulert og markedsført, ivaretas og videreføres. Sameiet har forretningskontor i Kristiansand kommune.

Sameiet består av 3 byggetrinn med til sammen 96 selveierleiligheter, fordelt på 3 bygg som er bygget oppå en stor bod- og garasjekjeller.

Byggetrinn 1 Parkbygget, 19 leilighet

Byggetrinn 2 Portalbygget, 30 leilighet

Byggetrinn 3 Vestbygget, 54 leilighet

Boligseksjonene har et bruksareal på ca. 7941,4 m², i tillegg er det fellesarealer i sameiet, samt næringsarealer for organisering av boder- og parkeringsplasser i kjelleretasjen.

Leilighets Nr.	Seksjons Nr.	Adresse	Formål	Bolig Nr.	BRA m ²	Sameiebrøk
P A R K B Y G G E T – 19 leiligheter						
P1 – 01. etg.	1	Bispegra 18	Bolig	H0101	32,1	32
P2 – 01. etg.	2	Bispegra 16	Bolig	H0103	83,2	83
P3 – 01. etg.	3	Bispegra 16	Bolig	H0101	55,4	55
P5 – 01. etg.	4	Bispegra 16	Bolig	H0102	92,8	93
P4 – 02. etg.	5	Bispegra 16	Bolig	H0201	129,4	129
			Hybel	H0202		
P3 – 02. etg.	6	Bispegra 16	Bolig	H0203	55,5	55
P5 – 02. etg.	7	Bispegra 16	Bolig	H0204	93,2	93
P4 – 03. etg.	8	Bispegra 16	Bolig	H0301	129,4	129
			Hybel	H0302		
P3 – 03. etg.	9	Bispegra 16	Bolig	H0303	55,5	55
P5 – 03. etg.	10	Bispegra 16	Bolig	H0304	93,2	93
P7 – 04. etg.	11	Bispegra 16	Bolig	H0402	42,2	42
P3 – 04. etg.	12	Bispegra 16	Bolig	H0403	55,4	55
P8 – 04. etg.	13	Bispegra 16	Bolig	H0401	82,5	83
P5 – 04. etg.	14	Bispegra 16	Bolig	H0404	93,2	93
P7 – 05. etg.	15	Bispegra 16	Bolig	H0502	42,2	42
P3 – 05. etg.	16	Bispegra 16	Bolig	H0503	55,4	55
P8 – 05. etg.	17	Bispegra 16	Bolig	H0501	82,5	83
P5 – 05. etg.	18	Bispegra 16	Bolig	H0504	93,2	93
P6 – 06. etg.	19	Bispegra 16	Bolig	H0601	191,7	192

PORTALBYGGET – 30 leiligheter						
B5 – 1. etg.	20	Bispegra 24	Bolig	H0101	49,7	50
B6 – 1. etg.	21	(Bispegra 22)	Bolig	H0101	49,9	144
B4 – 1. etg.		Bispegra 20	Bolig	H0101	94,4	
B1 – 1. etg.	22	Bispegra 20	Bolig	H0102	49,4	50
B2 – 1. etg.	23	Bispegra 20	Bolig	H0103	37,6	38
B3 – 1. etg.	24	Bispegra 20	Bolig	H0104	66,5	67
B8 – 2. etg.	25	Bispegra 24	Bolig	H0201	102,7	103
B4 – 2. etg.	26	Bispegra 20	Bolig	H0204	94,9	94
B1 – 2. etg.	27	Bispegra 20	Bolig	H0205	49,4	49
B2 – 2. etg.	28	Bispegra 20	Bolig	H0201	37,6	38
B7 – 2. etg.	29	Bispegra 20	Bolig	H0203	63,2	63
B3 – 2. etg.	30	Bispegra 20	Bolig	H0202	66,5	67
B10 – 3. etg.	31	Bispegra 24	Bolig	H0302	92,3	92
B8 – 3. etg.	32	Bispegra 24	Bolig	H0301	102,9	103
B4 – 3. etg.	33	Bispegra 20	Bolig	H0303	94,4	94
B1 – 3. etg.	34	Bispegra 20	Bolig	H0304	49,4	49
B7 – 3. etg.	35	Bispegra 20	Bolig	H0302	63,2	63
B9 – 3. etg.	36	Bispegra 20	Bolig	H0301	105,6	106
B10 – 4. etg.	37	Bispegra 24	Bolig	H0402	92,3	92
B8 – 4. etg.	38	Bispegra 24	Bolig	H0401	102,9	103
B4 – 4. etg.	39	Bispegra 20	Bolig	H0403	94,4	94
B1 – 4. etg.	40	Bispegra 20	Bolig	H0404	49,4	49
B7 – 4. etg.	41	Bispegra 20	Bolig	H0402	63,2	63
B9 – 4. etg.	42	Bispegra 20	Bolig	H0401	105,6	106
B12 – 5. etg.	43	Bispegra 24	Bolig	H0502	115,5	116
B8 – 5. etg.	44	Bispegra 24	Bolig	H0501	102,9	103
B4 – 5. etg.	45	Bispegra 20	Bolig	H0502	94,4	94
B1 – 5. etg.	46	Bispegra 20	Bolig	H0503	49,4	49
B11 – 5. etg.	47	Bispegra 20	Bolig	H0501	127,3	127
B14 – 6. etg.	48	Bispegra 24	Bolig	H0602	124,5	125
B13 – 6. etg.	49	Bispegra 24	Bolig	H0601	129,6	130
VESTBYGGET – 54 Leiligheter						
V2(A) – 1. etg.	50	Bispegra 2	Bolig	H0103	74,5	75
V3 – 1. etg.	51	Bispegra 2	Bolig	H0101	45,6	46
V4 – 1. etg.	52	Bispegra 2	Bolig	H0102	81,8	82
V6 – 1. etg.	53	Bispegra 4	Bolig	H0101	61,5	62
V8 – 1. etg.	54	Bispegra 4	Bolig	H0102	95,6	96
V7 – 1. etg.	55	Bispegra 4	Bolig	H0103	49,9	50
V9.01B 1. etg.	56	Bispegra 6	Bolig	H0105	50	50
V9.01A 1. etg.	105	Bispegra 6	Bolig	H0104	60	60
V11.01A 1. etg.	106	Bispegra 6	Bolig	H0101	66	66
V11.01B 1. etg.	57	Bispegra 6	Bolig	H0102	76	76
V12 – 1. etg.	58	Bispegra 6	Bolig	H0103	67,9	68
V2(A) – 2. etg.	59	Bispegra 2	Bolig	H0203	74,5	75
V3 – 2. etg.	60	Bispegra 2	Bolig	H0201	45,6	46

V4 – 2. etg.	61	Bispegra 2	Bolig	H0202	65,1	65
V5.02B-2. etg	107	Bispegra 4	Bolig	H0202	48	48
V5.02A-2. etg	108	Bispegra 4	Bolig	H0201	59	59
V6 – 2. etg.	62	Bispegra 4	Bolig	H0203	61,7	62
V8 – 2. etg.	63	Bispegra 4	Bolig	H0204	95,6	96
V7 – 2. etg.	64	Bispegra 4	Bolig	H0205	49,9	50
V9.02B – 2. etg	65	Bispegra 6	Bolig	H0202	50	50
V9.02A – 2. etg	109	Bispegra 6	Bolig	H0201	59	59
V10 – 2. etg.	66	Bispegra 6	Bolig	H0203	61,7	62
V11 – 2. etg.	67	Bispegra 6	Bolig	H0204	119,5	120
V12– 2. etg.	68	Bispegra 6	Bolig	H0205	75,3	75
V1 – 3. etg.	69	Bispegra 2	Bolig	H0301	76,9	77
V2(B) – 3. etg.	70	Bispegra 2	Bolig	H0304	65,9	66
V3 – 3. etg.	71	Bispegra 2	Bolig	H0302	45,6	46
V4 – 3. etg.	72	Bispegra 2	Bolig	H0303	81,8	82
V5.03A – 3. etg	110	Bispegra 4	Bolig	H0301	59	59
V5.03B – 3. etg	73	Bispegra 4	Bolig	H0302	50	50
V6 – 3. etg.	74	Bispegra 4	Bolig	H0303	61,7	62
V7 – 3. etg.	75	Bispegra 4	Bolig	H0305	49,9	50
V8 – 3. etg.	76	Bispegra 4	Bolig	H0304	95,6	96
V9 – 3. etg.	77	Bispegra 6	Bolig	H0301	105,7	106
V10 – 3. etg.	78	Bispegra 6	Bolig	H0302	61,7	62
V11 – 3. etg.	79	Bispegra 6	Bolig	H0303	119,5	120
V12– 3. etg.	80	Bispegra 6	Bolig	H0304	75,3	75
V1 – 4. etg.	81	Bispegra 2	Bolig	H0401	76,9	77
V2(B) – 4. etg.	82	Bispegra 2	Bolig	H0404	65,9	66
V3 – 4. etg.	83	Bispegra 2	Bolig	H0402	45,6	46
V4 – 4. etg.	84	Bispegra 2	Bolig	H0403	81,8	82
V5.04B-4. etg	85	Bispegra 4	Bolig	H0402	50	50
V5.04A-4. etg	111	Bispegra 4	Bolig	H0401	59	59
V6 – 4. etg.	86	Bispegra 4	Bolig	H0403	61,7	62
V7 – 4. etg.	87	Bispegra 4	Bolig	H0405	49,9	50
V8 – 4. etg.	88	Bispegra 4	Bolig	H0404	95,6	96
V9 – 4. etg.	89	Bispegra 6	Bolig	H0401	105,7	106
V10 – 4. etg.	90	Bispegra 6	Bolig	H0402	61,7	62
V13 – 4. etg.	91	Bispegra 6	Bolig	H0403	109	109
V14– 4. etg.	92	Bispegra 6	Bolig	H0404	51,6	52
V15 – 5. etg.	93	Bispegra 4	Bolig	H0501	140,2	140
V16 – 5. etg.	94	Bispegra 4	Bolig	H0502	90,6	91
V17 – 5. etg.	95	Bispegra 6	Bolig	H0501	98,3	98
V18– 5. etg.	96	Bispegra 6	Bolig	H0502	106,4	106
SUM BRA Boliger					7971,2	7977
Kjeller	97	4 p-plasser og 4 boder (p.nr 37-40)				8
Kjeller	98	Utgår				
Kjeller	99	8 P-plasser (p.nr 53-60)				8
Kjeller	100	12 P-plasser og 12 boder (p.nr 68-76)				24
Kjeller	101	4 MC-plasser				4

Kjeller	102	3 P-plasser nr 80, 82 og 85 m/bod og 4 boder		10
Kjeller	103	Utgår		
Kjeller	104	Utgår		
(Nye leiligheter/Seksjoner – 105,106,107,108,109,110,111)				
Kjeller	112	4 MC plasser		4
Kjeller	113	Bod ved trappegang – ved rampe		1
Kjeller	114	Bod ved siden av p-plass 97		1
Kjeller	115	Bod – K11		1
SUM	104 stk			8038/8038

§ 2

Parkering, boder og sykkelparkering.

Alle boligseksjonene har privat uteareal på balkong og/eller markterrasse som en del av seksjonen. I tillegg er det sykkelparkering i kjeller- og 1. etasje.

Det er en sportsbod pr boenhet i kjelleretasjen (ca. 5 m2) pr seksjon, disse er organisert som tilleggsareal til seksjonene. Parkeringsplassene er organisert som tilleggsareal eller som andel av en næringsseksjon. En seksjon kan ha flere bod- og p-plasser.

Boligene har tilgang til felles gårdsrom som er allment tilgjengelig. Alle bygg har tilgang til kjeller fra egen oppgang til bod- og parkeringskjeller samt fellesareal.

Tildelingen av bod- og parkeringsplass tildes før overtakelsen av utbygger og kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte samtykker i det. Dog kan det finne sted en midlertidig omplassering. Det er dimensjonert for 5 stk HC plass for forflytningshemmende i garasjekjelleren, og dersom følgende vilkår i avsnittet under her er til stede, kan det forekomme en midlertidig omplassering.

Tilrettelagte HC parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

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

Ved videresalg av eierseksjon er selger pliktig til å opplyse om ordningen for hvordan HC-plassene er administrert og om det etter vilkårene ovenfor vil kunne være en HC-plass tilgjengelig for en eventuell kjøper med gyldig parkeringsbevis for forflytningshemmede.

Eventuelle overskuddsplasser i kjeller tilhører utbygger og kan fritt omsettes eller leies ut.

§ 3

Organisering av sameiet og råderett

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon og eventuelle tilleggsdeler. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne.

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelshaver til sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av seksjonen samt tilleggsareal i samsvar med oppdelingsbegjæringen og/eller arealer som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom vedtektene. Areal som ikke inngår som del av seksjonen eller tilleggsdel til seksjonen er fellesareal. For enkelte deler av fellesarealene kan det etableres enerett til bruk i samsvar med reglene i eierseksjonsloven § 25. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig.

Utleie av p-plassene skal fortrinnsvis skje sammen med leiligheten. Dersom bare p-plassen skal leies ut, skal det fortrinnsvis bare være internt i sameiet. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

Sameiet er regulert til boligformål. Styret skal orienteres om utleie og kan nekte utleie dersom det er saklig grunn. Korttidsutleie som har karakter av hotellvirksomhet tillates ikke. Sameiet har iht eierseksjonsloven satt maks utleiedager ved korttidsutleie til 60 døgn. Korttidsleie defineres ved under 30 døgn. Langtidsleie defineres ved over 30 døgn.

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

Parkeringsplasser i kjeller skal nyttes til bilparkering/motorkjøretøy og ikke lagring av annet løstøre. Under ingen omstendighet må det lagres eller settes noe på parkeringsplassen som stikker utenfor parkeringsplassens definerte areal.

Det blir utarbeidet system for ladning av el. biler.

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

De boligseksjoner som har et privat uteareal i 1. etasje er organisert som en del av seksjonen. Hekker og annen beplantning i 1. etasje er felles for alle boligseksjoner. Klipping av hekk og plen inngår i sameiets vedlikeholdsplan og er sameiets ansvar. Styret skal utarbeide retningslinjer for blant annet høyder på hekker, beplantning og plener.

Alle adkomstveier til leilighetsinngangene brøytes for sameiets regning.

§ 4

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan det fastsettes en annen fordeling. Det kan fordeles etter nytten eller fordeles med en andel pr seksjon.

Styret fastsetter et beløp pr p-plass pr md. Dette skal dekke driften av plassene samt kunne skille med de som har parkeringsplass(er) og de som ikke her.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et fastsatt beløp pr. md/kvartall som fastsettes på årsmøtet for å dekke felleskostnadene. Det kan også være avsetninger til fremtidig vedlikehold.

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

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, inngår i sameiets drift. Skal inntektene fordeles mellom seksjonseierne, skal de fordeles etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk. Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

§ 5

Drifts- og vedlikeholdsansvar

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

Seksjonseier som har fått styrets tillatelse til å sette opp utstyr som levegg, markise etc, har vedlikeholdsansvar for utstyret. Seksjonseier har også ansvar for demontering/montering når det er nødvendig i forbindelse med sameiets vedlikehold av utvendige vegger, terrassegulv etc. Seksjonseier har også ansvar for demontering og bortkjøring når utstyret skal fjernes.

§ 6

Registrering av sameiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Ved eierskifte eller skifte av leietaker kan det påløpe et gebyr til sameiet og forretningsfører.

§ 7

Styret

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på sameiernes vegne i alle forhold som gjelder sameiernes felles rettigheter og forpliktelser. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer og styret velges av og blant seksjonseierne.

Styret skal ha 5 – 7 fem til syv medlemmer, en av disse skal være styrets leder. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøte i det året tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styreleder og styremedlemmene velges for 2 år av gangen og kan gjenvelges. Varamedlemmer velges for ett år.

Den daglige virksomhet utøves av forretningsfører, dersom slik er engasjert av styret.

Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

§ 8

Styrets kompetanse

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

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, avtale deres honorar og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Alle honorarer skal til enhver tid være markedsmessige.

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av antall medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, avgjøres det med loddtrekning.

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

Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 9

Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal distribueres til samtlige sameiere. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 10

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

1. Konstituering
2. Godkjenne årsberetningen dersom slik er utarbeidet.
3. Godkjenne regnskap for foregående kalenderår ~~og budsjett for inneværende år~~
4. Fastsette styrehonorar for nåværende styre
5. Velge styremedlemmer.
6. Innkommende saker varslet i innkallingen.

For øvrig kan bare saker som er tydelig nevnt i innkallingen behandles av årsmøtet.

§ 11

Årsmøtets beslutningsmyndighet

I årsmøtet har sameierne én stemme pr eierseksjon.

Bod og garasjeseksjoner stemmer bare for saker som vedgår forhold rundt disse seksjonene.

Alle beslutninger treffes ved alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer fra seksjonene i fellesskap:

- a) vedtektsendringer
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- d) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 12

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 13

Mislighold

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

§ 14

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, annen utvendig solavskjerming parabolantennar mv., endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger, endringer på balkonger, markterrasser etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

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

§ 15

Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet, et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser eller pålegg eller krav om salg/fravikelse som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

§ 16

Særskilte bestemmelser

Særskilte bestemmelser for utbygger i utbyggingsperioden

Inntil utbyggingsprosjektet med de forskjellige byggetrinn iht. regulerings-/utbyggingsplan er ferdig utbygget, er nåværende og fremtidige eiere av Sameiet Kongsgård Park i Kristiansand kommune forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets innvendige og utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Ovennevnte avsnitt kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt.

Særskilte bestemmelser for seksjon 21

Leilighetene under i denne tabell er slått sammen til en seksjon. Eier kan søke kommunen om å dele denne seksjonen opp i to seksjoner. Styret er da forpliktet til å medvirke i denne prosess slik at seksjonseier kan resekjonere og øke sameie med 1 seksjon. Brøken dels iht tabellen under, slik at det ikke blir noen endringer for de øvrige seksjonseierne. Denne avtalen kan ikke slettes uten at den berørte seksjonseier samtykker.

Leilighets nr.	Seksjons nr	Adresse	Formål	Bolig Nr.	BRA m ²	Sameiebrøk
B6 – 1. etg.	21	(Bispegra 22)	Bolig	H0101	49,9	144
B4 – 1. etg.		Bispegra 20	Bolig	H0101	94,4	

§ 17

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018, med senere vedtatte forskrifter.
Revidert i årsmøte 25.04.2024.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KONGSGÅRD PARK

(Sist endret på årsmøtet 28.03.2023)

Sameiet og eiendommen

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

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

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

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 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.

Dugnad

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

Renovasjon og søppel

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

Merknad:

- a Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Det ordinære dunksystem er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere slike kvanta bort.
- 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.

Kjøring på gårdsplassen

Innkjøring i gården er kun tillatt for av-/påstigning for bevegelseshemmede og for utrykningskjøretøy. Sameiets styre kan i spesielle tilfeller dispensere fra denne bestemmelsen. (tilføyd etter årsmøtevedtak 28.04.2022)

Parkering

Parkering av biler skal skje innenfor det planlagte system. En plass per bil er utgangspunktet. Styret fastsetter hvor motorsykler, sykler, mopeder etc. skal kunne settes.

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

Gjesteparkeringsplasser er i parkeringskjelleren og besøkende får tilgang ved å ringe opp den en skal besøke.

Barnevogner, sykler, ski mv. må plasseres slik at de ikke hindrer vanlig ferdsel.

Det er ved innflytting ikke anledning til å vaske biler/motorsykler eller annet utstyr i parkeringsarealene. Det vil i forbindelse med bygging av parkeringsanlegg for siste byggetrinn bygges et vaskeanlegg for bli med oljeutskiller.

All lading av elbiler i sameiets garasjeanlegg skal utføres ved bruk av Zaptec lader. Det er forbudt å lade el-bil via stikkontakt i bod eller fellesarealet. Sameiet har egen avtale med Avitell for installasjon til den enkelte p-plass. Lader og installasjon betales av den enkelte.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

Den enkelte dyre- eller fugleeier 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.

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekkverket, men plasseres på balkonggulvet.

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. Styret kan fastsette retningslinjer for møblering og dekorering.

Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som er synlige for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Med gjenstander menes flaggstenger, antenner, markiser etc. Balkongflagg er tillatt.

Styret fastsetter regler for farge, type og størrelse på terrassemarkiser.

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.

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 husordensregler

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 KONGSGÅRD PARK

Torsdag 25.04.2024 Kl: 18:30
Scandic Bystranda

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. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Måker - et stort problem

Hei! Det er blitt et veldig stort problem med måkene på og rundt og på Kongsgård park. I fjor vår/sommer kunne jeg ikke gå å hive søppel uten å bli angrepet. Ungene deres hadde slått seg til rett ved søpla. De skitner, griser og lager leven i tillegg til aggressivitet. I sommer ble vi stadig vekk angrepet av aggressive måker når vi satt på terrassen. Opplever som et stort skadedyrproblem. De legger reir på takene. Vi bør kontakte kommunen eller noen for å høre hva vi kan gjøre. Opplever det som et stort problem som skaper mistriivsel. Må gjøres noe med. Vet at måker er totalfredet, men det finnes måter å fuglesikre bygninger, fjerne reder og begrense tilgang på mat. Legge ved en lenke i forhold til fuglesikring av bygning. Vi går snart inn i ny sesong fjoråret var veldig ubehagelig. Frykter stor skade på solcellepanelene også.

[https://pelias.no/skadedyrguide/fugler/makefugler?
gclid=Cj0KCQjwtaIbD3ARIsAARoaEzWg2MF2EI7gLMHLLJTVBfpYsJjsAfqvhABBw9VP
F7wC8vmmSgHhT8aAv5IEALw_wcB](https://pelias.no/skadedyrguide/fugler/makefugler?gclid=Cj0KCQjwtaIbD3ARIsAARoaEzWg2MF2EI7gLMHLLJTVBfpYsJjsAfqvhABBw9VPF7wC8vmmSgHhT8aAv5IEALw_wcB)

Mvh. Ronny Brudvik

Leilighet 602 - portalbygget

Forslag til vedtak: Fuglesikring av bygning. Tiltak for å begrense plage og skadeomfang.

Styrets innstilling: Det har ikke vært måkereir på takene i Kongsgård Park eller mye måkeskitt på solcellene. Det er unger fra reder andre steder som forflytter seg til og rundt Kongsgård Park, dette kan vi ikke forhindre. Miljødirektoratet har følgende forslag mot bråkete måker: å spenne opp tråder med 30 cm mellomrom for å forhindre at måkene setter seg på takene, eventuelt spenne opp tråd på takutspring etc der måkene setter seg. Styret mener dette vil bli kostbare tiltak og at effekten ikke vil bli vesentlig, da måkene beskytter sine unger som er på bakken. Styret støtter ikke det innsendte forslaget.

4.2 UTVENDIG VASK

Jeg vil gjerne komme med nye forslag til min å andres eiendom som bor i 1 etasje uten inn glasset veranda. Firmaets ansatte bruker eiendommen til meg å de andre som bor i 1 etasje å stå på ved vask utvendig. Jeg har meldt ifra til styret der de må si til firmaet som vasker at de ikke skal stå på min/andres eiendom da dette er ulovlig. Kosten de bruker å vaske med fra 5 etasje og nedover gjør at det med masse vann og skitt kommer alt ned på min å andres veranda i 1 etasje som ikke har inn glasset. Dette forårsaker råte, grønske, slitasje som blir liggende min å andres veranda.

Det ble vasking to ganger i året og den andre gangen var det minus grader og snø, dette gjør at varmt vann i minusgrader kan lager sprekker i vinduer, glass. Vannet med skitt fryser seg fast på vinduer, i sprekker på inn glasset veranda og de med ikke inn glasset. Det ble heller ikke gitt varsel til beboere om fast dag, klokke slett noe som ble tatt når det passet firmaet. Dette gjorde at alt skitt fra 5 etasje som rant nedover blir liggende og fryst fast til min å andre som har 1 etasje veranda, vinduer uten inn glasset og gjør at dette kommer på min/vår eiendom.

- Forslag til vedtak:**
- 1.Velge nytt utvendig vaskefirma.
 - 2.Firmaets ansatte skal ikke vaske ute med en felles stor vaskekost som renner vann fra, men er flere som heller banker på til boligen de skal vaske til avtalt klokke slett, dag og går inn i leiligheten og ut til verandaen om skal vaskes .
 - 3.Firmaets ansatte bruker en tørr/fuktig klut som ikke renner eller drypper men til å vaske vinduer glass med slik det ikke kommer nedover etasjene på andres vinduer, veranda.
 - 4.Styret gir skriftlig beskjed til firmaets ansatte om ikke ta seg den rett å gå-bruke andres 1 etasje eiendom til å stå på ved vasking.
 - 5.Firmaet kan også bruke en lift kran til å stå på sameiets plen med, men da ikke bruke de metodene som har blitt brukt før, men en tørr-fuktig mopp som ikke renner, drypper. De må da bruke en ny klut for hver bolig slik ikke skitt kommer til neste vinduer nedover.
 - 6.Vasking 1 gang å året-sommeren.

Styrets innstilling: I Kongsgård Park er det mange vinduer som ikke kan vendes. På grunn av sikkerheten, må disse vinduene vaskes utenfra. Lift er ikke mulig rundt alle bygningene. Styret innhentet tilbud fra flere vaskevirksomheter i 2023 og styret valgte det rimeligste. Eventuell fuktighet på veranda ved vask to ganger i året, er ikke en sannsynlig årsak til råte, grønske eller slitasje. Styret støtter ikke det innsendte forslaget. Praksis fortsetter: Styret bestemmer antall vask per år og tidspunkt for vask, samt hvilket firma som skal engasjeres.

4.3 VANNING UTE AV SAMEIETS BEDD-HEKK

Jeg vil gjerne foreslå endringer der jeg å andre beboere i 1 etasje fikk i sommer 2023 beskjed om å lukke vinduer annenhver dag til visse klokke slett og flytte ting ute på sin veranda, på grunn av gartner ansvarlig skulle vanne med en til to sprederer i stor høyde/bredde. Disse ble å plassert rundt området og man kunne ikke risikere å få vann på seg og vente med å spasere til boligen sin. Dette gjorde også slik at man ikke kunne sitte ute og det kommer vann på verandaen. Jeg prøvde si fra til styret om dette problemet men har ikke blitt løst. Når man har betalt flere millioner for leiligheten sin så vil man gjerne bruke den uten å skulle få vann på seg i sin egen eiendom. Dette opplevdes ikke som et godt tenkt valg av styret å ikke tenke på meg å andre beboere som bor her i 1 etasje. Slik opplegget var i fjor sommer er ikke greit å ha det slik fremover. Tegningen over kongsgårdspark sitt ute areal viser at det skulle være store grønne busker ute som ikke skulle kreve masse klipp, stell men slik det er blitt plantet så er det kommet blomster som ikke var på tegningen og en hekk som ikke er grønn slik som på tegningen, dette gjør at vi som bor i 1 etasje får dette tettere på oss der det kreves mer arbeid fra gartner siden det er blitt et bedd med masse blomster osv. Inkludert en hekk og ikke store grønne busker som klarer å stå lengre uten stell som vist på tegningen over kongsgård park.

Forslag til vedtak: 1. Jeg vil foreslå svette slanger som legges i bedd-hekk eller som kan graves ned, det finnes masse fine løsninger her.

2. La bedd-hekk bli vannet av seg selv når det er regn dager.

Styrets innstilling: Hekker og bed må vannes i tørre perioder, ellers vil plantene bli skadet. Vanning med spreder kan bare foregå mellom kl 19 og 23 på partallsdager. Innkjøp, montering av vannkilder og nedgraving av svetteslanger i alle bed og til alle hekker i KP vil bli en svært kostbar løsning. Den er heller ikke vedlikeholdsfri, da svetteslanger kan tettes og/eller sprekke opp. Styret støtter ikke det innsendte forslaget.

4.4 Hekkhøyde

Hei. Hekkhøyde max 1 meter. Ble kuttet til 1,3 meter men med tilvekst på 30-40 cm så blir denne for høy. Derfor. 1 meter hekk foran Bispegra 16.

Forslag til vedtak: Hekk kuttes til 1 meter. Trimmes utover sommeren til å forbli 1 meter.

Styrets innstilling: Hekkhøyde ble tatt opp i en sak på årsmøtet i fjor. Styret skal lage retningslinjer for hekkhøyde, når styret har innhentet erfaringer fra seksjonseiere i første etasje.

4.5 Bilder i inngangspartiet/ trappegang.

Hei.

Syntes det hadde vært morro og fint med noen bilder i inngangspartiet osv. Da gjerne bilder fra området her fra gammelt av eller lignende. De vil jo ikke være til hinder for vaskefolka , kun til glede for beboere og besøkende.

Forslag til vedtak: Sette eventuelt ned ei gruppe eller en komité. Utsmykkingskomite.

Styrets innstilling: Det vil være delte meninger om dette i sameiet. Inngangspartier og oppganger er en del av fellesarealet. Styret støtter ikke det innsendte forslaget.

4.6 HAGEARBEID-SAMEIETS BEDD-HEKK

Jeg vil gjerne formidle det valget styret kom med en hobby gruppe i hagearbeid rundt alle bedd-hekk i kongsgård park er nok veldig gøy fra vår til høst og når man får lyst å stelle ute. Og alle beboere eier hekk,blomster som styret sa.

Men jeg vil vise til prospektet som man kunne se hvordan det skulle se ut utenfor det vi som kjøpte bolig i 1etg,den viser store-frodige-breie busker som er friske å grønne som stiller seg selv uten masse vedlikehold, den strekker seg helt ut mot plenen. Slik viser den rundt vestbygget men noen har fått en mur byggekloss oppbygging der det egentlig skulle vise store grønne busker helt mot veien. Noen fikk gå sykkelsti enda nærmere på boligen sin. Prospektet viser også et busstopp som ikke er oppført sammen med høye fine trær som heller ikke er på tegningen. Derfor blir man veldig skuffet å føler seg lurt av kongsgårdpark som hadde ansvaret for uteområdet som sa det skulle se slik det var på tegningen. Man så på tegningen som viste man fikk sitte lunt uten innsyn tett på pgr buskene gikk mot plenen men når er det masse jord,blomster osv som krever mer og som ikke tegningen viste til alle boligkjøpere av 1 etg.

Jeg opplevde styret ikke tok hensyn/empati til vi som bor i 1 etg der man vil sitte ute/inne så er det ikke så gøy for vi som får innsyn tett på av folk.

Noen jobber kvelder,helger,vil gjerne sitte ute eller inne uten at det blir til sjenanse og støy. Og da det er trafikk fra mandag til søndag fra vår/høst osv. Så er det ikke veldig gøy på varme dager å være ute med trafikk helt mot hekken.

Jeg opplever ikke ansvarlig gartner har en ryddig og klarer å mestre hele parken alene,de pengene vi beboere betaler for syns jeg skulle gå til et firma som utfører stell en gang i måneden der de er flere å får kommet igjennom oppgavene til riktig tid. Vi i vestbygget hadde masse løv blader og gress fra høst 2023-2024 mars før noen tok løvblåser. I dette tidsrommet blåste blader inn i gangen og tok med seg dyr, insekter. Løsninger som blir gjort går uteområdet går utover de som bor i 1 etg boligene.

Forslag til vedtak: Jeg vil komme med flere fine løsninger:

1. Nytt gartner firma som utfører 1 gang i måneden.
2. Styret legger sin hobby hagegruppe ned mot elva og inni drivhuset eller på sin egen veranda, utflukter med planter og blomster.
3. Kongsgårdpark planter slik prospektet opprinnelig avtale.

Styrets innstilling: Styret støtte ikke de innsendte forslagene.

1. Sameiets avtale med Kongsgård Utemiljø AS er fleksibel og tillater dugnadsarbeid. Dette sparer sameiet for mye penger. Hagearbeid en gang i måneden vil ikke være nok i sommertiden. Styret ønsker at dagens avtale og dugnadsinnsats opprettholdes.
2. Utemiljø- og gartnerigruppen er en selvstendig gruppe i sameiet. Gruppen gjør en stor jobb for å holde uteområdet fint og gartneriet formålstjenlig. Styret foreslår økonomisk ramme for gruppen i budsjettet, men gruppen er selvstyrt så lenge aktivitetene er innenfor sameiets vedtekter og ordensregler.
3. Utforming av Kongsgård Park med planter var utbyggers ansvar. Utformingen er regulert i utbyggingsplanen.

5. Saker fra styret

5.1 Tilføyelse til sameiets vedtekter § 5

Styret har fått anbefalt fra jurist i NBBL å sette inn en tilføyelse i sameiets vedtekter. Tilføyelsen klargjør ansvar når seksjonseier får styrets tillatelse til å sette opp markise eller annet utstyr. (Krever 2/3 flertall på årsmøtet, ref vedtektene § 11, 3. ledd, bokstav a)

Forslag til vedtak: Følgende tekst tas inn i sameiets vedtekter § 5:

Seksjonseier som har fått styrets tillatelse til å sette opp utstyr som levegg, markise etc, har vedlikeholdsansvar for utstyret. Seksjonseier har også ansvar for demontering/montering når det er nødvendig i forbindelse med sameiets vedlikehold av utvendige vegger, terrassegulv etc. Seksjonseier har også ansvar for demontering og bortkjøring når utstyret skal fjernes.

6. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 130.000. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Eldri Kirkesola
Styremedlem, Anne Elisabeth Tokmak
Styremedlem, Geir Aabel
Styremedlem, Unn-Miriam Kasti
Styremedlem, Oliver Hörnlein
Varamedlem, Ditlev Nordgaard
Varamedlem, Louise Maria Syrtveit

7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen vil legge fram sin innstilling på årsmøtet.

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen vil legge fram sin innstilling på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Styremedlem Anne Elisabeth Tokmak og styremedlem Oliver Hörnlein er ikke på valg i år, de har 1 år igjen av perioden.

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen vil legge fram sin innstilling på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Heidi Langeland og Rita Olsen er ikke på valg i år, de har 1 år igjen av perioden.

Hovedoppgaven for SAMEIET KONGSGÅRD PARK er drift og vedlikehold av sameiets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er til stede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over sameiets drift i 2023 og om sameiets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

- Leder, Eldri Kirkesola, Bispegra 16
- Styremedlem, Geir Aabel, Bispegra 20
- Styremedlem, Unn-Miriam Kasti, Bispegra 20
- Styremedlem, Anne Elisabeth Tokmak, Bispegra 20
- Styremedlem, Oliver Hörnlein, Bispegra 6
- Varamedlem, Louise Syrtveit, Bispegra 4
- Varamedlem, Ditlev Nordgaard, Bispegra 24

Styrets arbeid i 2023

Styret har hatt 14 møter i 2023.

Saker vi har arbeidet særlig med:

- Styret har arbeidet med inngåelse, oversikt og oppfølging av serviceavtaler for sameiet. Styret mener at sameiet nå er godt dekket med serviceavtaler, slik at vårt ansvar for vedlikehold er ivaretatt.
- Saken med skader i anlegget for gulvvarme og varmt vann har krevd oppfølging og er fremdeles pågående. Styret har hentet inn hjelp fra kompetent hold, for å finne årsak til problemene og tiltak som kan rette opp feil/mangler. Styret opprettholder samtidig dialogen med utbygger (Kongsgård Park AS og Kongsgård Eiendom AS), hovedentreprenør (Mur i Sør AS) og underentreprenør vvs (Aamodt VVS AS). Styret sendte i juni 2023 reklamasjon med varsel om mulig erstatningskrav til utbyggere, hovedentreprenør og underentreprenør vvs. Mur i Sør AS har avvist krav, de andre har ikke svart.
- Styret har brukt mye tid på stadig purring når det gjelder gjenstående arbeider eller feil/mangler i fellesarealene. Dette gjelder både byggetrinn 1 (for eksempel rekkverk, styrepanel til ventilasjon, sikker ferdsel på tak, asfaltkant i nedkjørsel til p-kjelleren) og byggetrinn 2 (for eksempel lekkasjer i garasjekjelleren, skilting, ventilasjon i felleshuset, frostsikker kran i gartneriet, bevegelsessensorer for lys).
- Bilvaskeplassen med tilhørende anlegg er formelt ikke overtatt av sameiet. Det har likevel medført mye arbeid med purring for ferdiggjøring, hjelp ved oversvømmelser etc. Anlegget har vært i bruk siden januar 2023. Tidspunkt for ferdiggjøring er ikke avklart.
- Høsten 2023 ble det gjennomført ettårsbefaring for fellesarealene i byggetrinn 2 (Vestbygget og Felleshuset). Oppfølging av avvik er i gang i regi av Mur i Sør. Styret følger opp arbeidet.
- Gruppen for Felleshuset, gruppen for Hobbyrommet og gruppen for Gartneriet har stått for aktiviteter og vedlikehold i «sine» lokaler. Gruppene gjør en viktig jobb og er en god avlastning for styret!
- Styret har besvart mange henvendelser fra seksjonseiere/leietakere. Styret har sendt ut åtte informasjonsbrev til beboerne i 2023. Nye beboere har fått eget velkomstbrev med informasjon.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

- Styret har kjøpt inn varmepumpe til Felleshuset. Panelovnene som står der var ikke nok i kuldeperioder og brukte mye strøm.
- Aamodt VVS AS har rensent sentralt filter i varmeanlegget ca. en gang per uke, for å unngå tetting. De har også skiftet filterpatron i et annet filter. Sameiet har ikke blitt fakturert for dette arbeidet.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Det vanskelig å si noe konkret om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Parkbygget og Portalbygget sto ferdig i 2020 og Vestbygget og Felleshuset i 2022. Styret forventer derfor ikke store vedlikeholdsoppgaver i 2024.

Vi vil likevel nevne at skade i gulvvarme- og varmtvannsanlegget ikke er avklart. Vi vet ikke hva som er årsak til skaden og vi vet ikke hvilke tiltak som må utføres før anlegget er i fullgod stand. Styret ser det som en svært viktig oppgave å være pådriver og følge med på dette.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15. februar 2023

Resultatrapport klient 263 SAMEIET KONGSGJ RD PARK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 830 335	1 155 124	2 393 100	2 871 720
Innbetalt kabel TV/Internett		615 981	295 734	464 616	655 080
Inntekt garasjer		105 600	77 900	118 800	108 000
Leieinntekt lokaler		39 871	15	0	45 000
Fryseboksleie		6 617	0	0	5 000
Oppvarming		684 868	557 897	890 000	664 000
Andre driftsinntekter	1	91 514	596 752	50 000	82 000
Sum inntekter		4 374 786	2 683 422	3 916 516	4 430 800
Drifts kostnader					
Revisjonshonorar	2	9 375	9 375	13 000	10 000
Styrehonorar	3	100 000	70 000	75 000	130 000
Forretningsfjrrerhonorar		147 406	97 319	142 000	146 000
R ³ dgivnings tjenester		0	3 750	7 000	7 000
Vaktmestertjenester		26 993	98 801	184 000	83 000
Vakthold		21 688	25 175	30 000	23 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	14 100	9 870	10 575	18 330
Vedlikehold/serviceavtaler	5	687 961	754 610	717 325	891 440
Kabel-tv/Internett		548 760	287 666	464 616	655 080
Forsikring		360 820	189 604	330 000	406 000
Kommunale avgifter		519 826	352 863	600 000	824 950
Strøm		192 187	151 077	186 000	184 000
Oppvarming		809 269	625 666	1 040 000	830 000
Renhold, fellesareal		196 181	0	16 000	120 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		97 587	70	0	32 000
Kontorrekvisita, trykksaker		426	0	0	0
Telefon og porto		3 755	1 692	3 000	2 000
Drift maskiner		606	0	0	0
Andre driftsutgifter	6	83 357	36 152	98 000	68 000
Sum driftskostnader		3 820 296	2 713 690	3 916 516	4 430 800
Driftsresultat		554 491	-30 268	0	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 223	1 718	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		4 223	1 718	0	0
j rsresultat	7	558 714	-28 550	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	8	-558 714	28 550	0	0
Sum disponering av resultat		-558 714	28 550	0	0

Balanserapport klient 263 SAMEIET KONGSGJ RD PARK

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		165 007	248 329
Andre fordringer	9	265 177	206 729
Opptjente renter		901	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		1 060 575	706 325
Sum omløpsmidler	7	1 491 661	1 161 383
SUM EIENDELER		1 491 661	1 161 383

Balanserapport klient 263 SAMEIET KONGSG; RD PARK

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		651 287	651 287
i rets resultat		558 714	0
Sum egenkapital	8	1 210 001	651 287
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		25 452	35 642
Gjeld til forretningsfjrer		0	6 325
Leverandrgjeld		256 208	467 227
Annen kortsiktig gjeld		0	902
Sum kortsiktig gjeld	7	281 660	510 096
Sum gjeld		281 660	510 096
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 491 661	1 161 383

Sted: _____, dato: _____

Eldri Kirkesola
Styreleder

Geir Aabel
Styremedlem

Oliver Hørnlein
Styremedlem

Unn-Miriam Kasti
Styremedlem

Anne Elisabeth Tokmak
Styremedlem

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET KONGSGÅRD PARK torsdag 25.04.2024 kl. 18:30 - Scandic Bystranda.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder velges Gert Holgersen fra SØBO

Vedtak:

Som møteleder velges Gert Holgersen fra SØBO

1.2 Valg av protokollfører

Som protokollfører velges Unn-Miriam Kasti

Vedtak:

Som protokollførere velges Unn-Miriam Kasti

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Person til å signere protokollen sammen med møteleder: Susanne Hetland

Vedtak:

Person til å signere protokollen sammen med møteleder: Susanne Hetland

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det er 33 tilstedeværende stemmeberettigede. Ingen fullmakter

Vedtak:

Det er 33 tilstedeværende stemmeberettigede. Ingen fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

Eldri Kirkesola (styreleder) orienterte spesielt om varmesaken.

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Måker - et stort problem

Hei! Det er blitt et veldig stort problem med måkene på og rundt og på Kongsgård park. I i fjor vår/sommer kunne jeg ikke gå å hive søppel uten å bli angrepet. Ungene deres hadde slått seg til rett ved søpla. De skitner, griser og lager leven i tillegg til aggressivitet. I sommer ble vi stadig vekk angrepet av aggressive måker når vi satt på terrassen. Opplever som et stort skadedyrproblem. De legger reir på takene. Vi bør kontakte kommunen eller noen for å høre hva vi kan gjøre. Opplever det som et stort problem som skaper mistriksel. Må gjøres noe med. Vet at måker er totalfredet, men det finnes måter å fuglesikre bygninger, fjerne reder og begrense tilgang på mat. Legge ved en lenke i forhold til fuglesikring av bygning. Vi går snart inn i ny sesong fjoråret var veldig ubehagelig. Frykter stor skade på solcellepanelene også.

<https://pelias.no/skadedyrguide/fugler/makefugler>

gclid=Cj0KCQjwta mlBhD3ARIsAARoaEzWg2MF2EI7gLMHLLJTVBfpYsJjsAfqvhABBw9VPF7wC8vmmSgHhT8aAv5IEALw_wcB

Mvh. Ronny Brudvik

Leilighet 602 - portalbygget

Forslag til vedtak: Fuglesikring av bygning. Tiltak for å begrense plage og skadeomfang

Styrets innstilling: Det har ikke vært måkereir på takene i Kongsgård Park eller mye måkeskitt på solcellene. Det er unger fra andre reder som forflytter seg til og rundt Kongsgård Park, dette kan vi ikke forhindre. Miljødirektoratet har følgende forslag mot bråkete måker: Å spenne opp tråder med 30 cm mellomrom for å forhindre at måkene setter seg på takene, evt spenne opp tråd på takutspring der måkende setter seg. Styret mener dette vil bli kostbare tiltak og at effekten ikke vil bli vesentlig, da måkene beskytter sine unger som er på bakken. Styret støtter ikke det innsendte forslaget.

Vedtak:

Styrets innstilling: Det har ikke vært måkereir på takene i Kongsgård Park eller mye måkeskitt på solcellene. Det er unger fra andre reder som forflytter seg til og rundt Kongsgård Park, dette kan vi ikke forhindre. Miljødirektoratet har følgende forslag mot bråkete måker: Å spenne opp tråder med 30 cm mellomrom for å forhindre at måkene setter seg på takene, evt spenne opp tråd på takutspring der måkende setter seg. Styret mener dette vil bli kostbare tiltak og at effekten ikke vil bli vesentlig, da måkene beskytter sine unger som er på bakken. Styret støtter ikke det innsendte forslaget.

Styrets innstilling vedtas med 33 stemmer

4.2 UTVENDIG VASK

Jeg vil gjerne komme med nye forslag til min å andres eiendom som bor i 1 etasje uten innglasset veranda. Firmaets ansatte bruker eiendommen til meg å de andre som bor i 1 etasje til å stå på ved vask utvendig. Jeg har meldt ifra til styret der de må si til firmaet som vasker at de ikke skal stå på min/andres eiendom da dette er ulovlig. Kosten de bruker til å vaske med fra 5 etasje og nedover gjør at det med masse vann og skitt kommer alt ned på min å andres veranda i 1 etasje som ikke har inn glasset. Dette forårsaker råte, grønske, slitasje som blir liggende min å andres veranda.

Det ble vasking to ganger i året og den andre gangen var det minus grad oer snø, dette gjør at varmt vann i minusgrader kan lage sprekker i vinduer, glass. Vannet med skitt fryser seg fast på vinduer, i sprekker på inn glasset veranda og de med ikke inn glasset. Det ble heller ikke gitt varsel til beboere om fast dag, klokke slett noe som ble tatt når det

passet firmaet. Dette gjorde at alt skitt fra 5 etasje som rant nedover blir liggende og fryst fast til min å andre som har 1 etasje veranda, vinduer uten inn glasset og gjør at dette kommer på min/vår eiendom.

Forslag til vedtak:

1. Velge nytt utvendig vaskefirma

2. Firmaets ansatte skal ikke vaske ute med en felles stor vaskekost som renner vann fra, men er flere som heller banker på til boligen de skal vaske til avtalt klokke slett, dag og går inn i leiligheten og ut til verandaen som skal vaskes.

3. Firmaets ansatte bruker en tørr/fuktig klut som ikke renner eller drypper men til å vaske vinduer glass med slik det ikke kommer nedover etasjene på andres vinduer, veranda

4. Styret gir skriftlig beskjed til firmaets ansatte om ikke ta seg den rett å gå-bruke andres etasje i 1 etasje eiendom til å stå på ved vasking.

5. Firmaet kan også bruke en lift kran til å stå på sameiets plen med, men da ikke bruke de metodene som har blitt brukt før, men en tørr/fuktig mopp som ikke renner/drypper. De må da bruke en ny klut for hver bolig slik at ikke skitt kommer til neste vinduer nedover.

6. Vasking 1 gang å året-sommeren

Styrets innstilling: I Kongsgård Park er det mange vinduer som ikke kan vendes. På grunn av sikkerheten må disse vinduene vaskes utenfra. Lift er ikke mulig rundt alle bygningene. Styret innhentet tilbud fra flere vaskevirksomheter i 2023 og styret valgte det rimeligste. Eventuell fuktighet på veranda ved vask to ganger i året er ikke en sannsynlig årsak til råte, grønske eller slitasje. Styret støtter ikke det innsendte forslaget. Praksis fortsetter: styret bestemmer antall vask pr år og tidspunkt for vask, samt hvilket firma som skal engasjeres.

Vedtak:

Styrets innstilling: I Kongsgård Park er det mange vinduer som ikke kan vendes. På grunn av sikkerheten må disse vinduene vaskes utenfra. Lift er ikke mulig rundt alle bygningene. Styret innhentet tilbud fra flere vaskevirksomheter i 2023 og styret valgte det rimeligste. Eventuell fuktighet på veranda ved vask to ganger i året er ikke en sannsynlig årsak til råte, grønske eller slitasje. Styret støtter ikke det innsendte forslaget. Praksis fortsetter: styret bestemmer antall vask pr år og tidspunkt for vask, samt hvilket firma som skal engasjeres.

Styrets innstilling vedtas med 32 mot 1 stemmer

4.3 VANNING UTE AV SAMEIETS BEDD-HEKK

Jeg vil gjerne foreslå endringer der jeg å andre beboere i 1 etasje fikk i sommer 2023 beskjed om å lukke vinduer annenhver dag til visse klokke slett og flytte ting ute på sin veranda, på grunn av gartner ansvarlig skulle vanne med en til to spredere i stor høyde/bredde. Disse ble å plassert rundt området og man kunne ikke risikere å få vann på seg og vente med å spasere til boligen sin. Dette gjorde også slik at man ikke kunne sitte ute og det kommer vann på verandaen. Jeg prøvde si fra til styret om dette problemet men har ikke blitt løst. Når man har betalt flere millioner for leiligheten sin så vil man gjerne bruke den uten å skulle få vann på seg i sin egen eiendom. Dette opplevdes ikke som et godt tenkt valg av styret å ikke tenke på meg å andre beboere som bor her i 1 etasje. Slik opplegget var i fjor sommer er ikke greit å ha det slik fremover. Tegningen over kongsgårdpark sitt ute areal viser at det skulle være store grønne busker ute som ikke skulle kreve masse klipp, stell men slik det er blitt plantet så er det kommet blomster som ikke var på tegningen og en hekk som ikke er grønn slik som på tegningen, dette gjør at vi som bor i 1 etasje får dette tettere på oss der det kreves mer arbeid fra gartner siden det er blitt et bedd med masse blomster osv. Inkludert en hekk og ikke store grønne busker som klarer å stå lengre uten stell som vist på tegningen over kongsgård park.

Forslag til vedtak:

1. Jeg vil foreslå svette slanger som legges i berdd-hekk eller som kang raves ned, det finner mange fine løsnignr her.

2. La bedd-hekk bli vannet av seg selv når det er regn dager

Styrets innstilling: Hekker og bedd må vannes i tørre perioder, ellers vil plantene bli skadet. Vanning med spreder kan bare foregå mellom kl 19 og 23 på partyallsdager. Innkjøp, montering av vannkilder og nedgraving av svetteslanger i alle bed og til alle hekker i KP vil bli en svært kostbar løsning. Den er heller ikke vedlikeholdsfri, da svetteslanger kan testtes og/eller sprekke opp. Styret støtter ikke det innsendte forslaget.

Vedtak:

Styrets innstilling: Hekker og bedd må vannes i tørre perioder, ellers vil plantene bli skadet. Vanning med spreder kan bare foregå mellom kl 19 og 23 på partyallsdager. Innkjøp, montering av vannkilder og nedgraving av svetteslanger i alle bed og til alle hekker i KP vil bli en svært kostbar løsning. Den er heller ikke vedlikeholdsfri, da svetteslanger kan testtes og/eller sprekke opp. Styret støtter ikke det innsendte forslaget.

Styrets innstilling vedtas med 32 mot 1 stemmer

4.4 Hekkhøyde

Hei. Hekkhøyde max 1 meter. Ble kuttet til 1,3 meter men med tilvekst på 30-40 cm så blir denne for høy. Derfor. 1 meter hekk foran Bispegra 16.

Forslag til vedtak: Hekk kuttes til 1 meter. Trimmes utover sommeren til å forbli en meter.

Styrets innstilling: Hekkhøyde ble tatt opp i en sak på årsmøtet i fjor. Styret skal lage retningslinjer for hekkhøyde, når styret har innhentet erfaringer fra seksjonseiere i 1. etasje.

Vedtak:

Styrets nye forslag: Det nye styret tar dette opp på første styremøte og lager nye retningslinjer for hekk, men ikke som årsmøtesak som da vil kunne tas opp som ny sak hvert eneste år.

Styrets forslag vedtas enstemmig

4.5 Bilder i inngangspartiet/ trappegang.

Hei.

Syntes det hadde vært morro og fint med noen bilder i inngangspartiet osv. Da gjerne bilder fra området her fra gammelt av eller lignende. De vil jo ikke være til hinder for vaskefolka , kun til glede for beboere og besøkende.

Forslag til vedtak: Sette ned ei gruppe eller en komite. utsmykkingskomite.

Styrets innstilling: Det vil være delte meninger om dette i sameiet. Inngangspartier og oppganger er en del av fellesarealet. Styret støtter ikke det innsendte forslaget.

Vedtak:

Styrets innstilling: Det vil være delte meninger om dette i sameiet. Inngangspartier og oppganger er en del av fellesarealet. Styret støtter ikke det innsendte forslaget.

Styrets innstilling vedtatt med 22 mot 11 stemmer.

4.6 HAGEARBEID-SAMEIETS BEDD-HEKK

Jeg vil gjerne formidle det valget styret kom med en hobby gruppe i hagearbeid rundt alle

bedd-hekk i kongsgård park er nok veldig gøy fra vår til høst og når man får lyst å stelle ute. Og alle beboere eier hekk,blomster som styret sa.

Men jeg vil vise til prospektet som man kunne se hvordan det skulle se ut utenfor det vi som kjøpte bolig i 1etg,den viser store-frodige-breie busker som er friske å grønne som stiller seg selv uten masse vedlikehold, den strekker seg helt ut mot plenen. Slik viser den rundt vestbygget men noen har fått en mur byggekloss oppbygging der det egentlig skulle vise store grønne busker helt mot veien. Noen fikk gå sykkelsti enda nærmere på boligen sin. Prospektet viser også et busstopp som ikke er oppført sammen med høye fine trær som heller ikke er på tegningen. Derfor blir man veldig skuffet å føler seg lurt av kongsgårdpark som hadde ansvaret for uteområdet som sa det skulle se slik det var på tegningen. Man så på tegningen som viste man fikk sitte lunt uten innsyn tett på pgr buskene gikk mot plenen men når er det masse jord,blomster osv som krever mer og som ikke tegningen viste til alle boligkjøpere av 1 etg.

Jeg opplevde styret ikke tok hensyn/empati til vi som bor i 1 etg der man vil sitte ute/inne så er det ikke så gøy for vi som får innsyn tett på av folk.

Noen jobber kvelder,helger,vil gjerne sitte ute eller inne uten at det blir til sjenanse og støy. Og da det er trafikk fra mandag til søndag fra vår/høst osv. Så er det ikke veldig gøy på varme dager å være ute med trafikk helt mot hekken.

Jeg opplever ikke ansvarlig gartner har en ryddig og klarer å mestre hele parken alene,de pengene vi beboere betaler for syns jeg skulle gå til et firma som utfører stell en gang i måneden der de er flere å får kommet igjennom oppgavene til riktig tid. Vi i vestbygget hadde masse løv blader og gress fra høst 2023-2024 mars før noen tok løvblåser. I dette tidsrommet blåste blader inn i gangen og tok med seg dyr, insekter. Løsninger som blir gjort går uteområdet går utover de som bor i 1 etg boligene.

Forslag til vedtak: Jeg vil komme med flere fine løsninger:

1. Nytt gartner firma som utfører 1 gang i måneden.
2. Styret legger sin kobby hagegruppe ned mot elva og inni drivhuset eller på sin egen veranda, utflukter med planter og blomster.
3. Kongsgårdpark planter slik prospektet opprinnelig avtale.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke de innsendte forslagene.

1. Sameiets avtale med Kongsgård Utemiljø AS er fleksibel og tillater dugnadsarbeid. Dette sparer sameiet for mye penger. Hagearbeid en gang i måneden vil ikke være nok i sommertiden. Styret ønsker at dagens avtaler og dugnadsinnsatsen opprettholdes.

2. Utemiljø og gartnergruppen er en selvstendig gruppe i sameiet. Gruppen gjør en stor jobb for å holde uteområdet fint og gartneriet formålstjenlig. Styret foreslår økonomisk ramme for gruppen i budsjettet, men gruppen er selvstyrt så lenge aktivitetene er innenfor sameiets vedtekter og ordensregler.

3. Utforming av Kongsgård Park med planter var utbyggers ansvar. Utformingen er regulert i utbyggingsplanen.

Vedtak:

Styrets innstilling: Styret støtter ikke de innsendte forslagene.

1. Sameiets avtale med Kongsgård Utemiljø AS er fleksibel og tillater dugnadsarbeid. Dette sparer sameiet for mye penger. Hagearbeid en gang i måneden vil ikke være nok i sommertiden. Styret ønsker at dagens avtaler og dugnadsinnsatsen opprettholdes.

2. Utemiljø og gartnergruppen er en selvstendig gruppe i sameiet. Gruppen gjør en stor jobb for å holde uteområdet fint og gartneriet formålstjenlig. Styret foreslår økonomisk ramme for gruppen i budsjettet, men gruppen er selvstyrt så lenge aktivitetene er

innenfor sameiets vedtekter og ordensregler.

3. Utforming av Kongsgård Park med planter var utbyggers ansvar. Utformingen er regulert i utbyggingsplanen.

Styrets innstilling vedtas med 32 mot 1 stemme

5. Saker fra styret

5.1 Tilføyelse til sameiets vedtekter § 5

Styret har fått anbefalt fra jurist i NBBL å sette inn en tilføyelse i sameiets vedtekter. Tilføyelsen klargjør ansvar når seksjonseier får styrets tillatelse til å sette opp markise eller annet utstyr. (Krever 2/3 flertall på årsmøtet, ref vedtektene § 11, 3. ledd, bokstav a)

Vedtak:

Følgende tekst tas inn i sameiets vedtekter § 5:

Seksjonseier som har fått styrets tillatelse til å sette opp utstyr som levegg, markise etc, har vedlikeholdsansvar for utstyret. Seksjonseier har også ansvar for demontering/montering når det er nødvendig i forbindelse med sameiets vedlikehold av utvendige vegger, terrassegulv etc. Seksjonseier har også ansvar for demontering og bortkjøring når utstyret skal fjernes.

Forslaget vedtas med 28 mot 5 stemmer (> 2/3 flertall)

6. Styrehonorar

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 130.000.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Vedtatt med 32 mot 1 stemme

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen vil legge fram sin innstilling på årsmøtet.

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling:

Anne Elisabeth Tokmak velges ved akklamasjon

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen vil legge fram sin innstilling på årsmøtet.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Styremedlem Oliver Hörnlein er ikke på valg i år, han har 1 år igjen av perioden.

Unn-Miriam Kasti valgt for 1 år

Michael Haagensen valgt for 2 år

Harald Bygland valgt for 2 år

Heidi Langeland valgt for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen vil legge fram sin innstilling på årsmøtet.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Rita Olsen

Pål Finne

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Heidi Langeland og Rita Olsen er ikke på valg i år, de har 1 år igjen av perioden.

Oppm - 20/04/12

Søknad om seksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
KONGSGÅRD PARK AS, V/Jarle Thorkildsen	917 098 719	jarle@naturekpo.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Krittveien 59	4656	HAMRESANDEN	+47 404 02 507

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.
4204	Kristiansand kommune	42	532	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
917 098 719	KONGSGÅRD PARK AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	32	B	13	B	83	B	25	B	103	B	37	B	92	B	49	B	130	B
2	B	83	B	14	B	93	B	26	B	94	B	38	B	103	B	50	B	75	
3	B	55	B	15	B	42	B	27	B	49	B	39	B	94	B	51	B	46	
4	B	93	B	16	B	55	B	28	B	38	B	40	B	49	B	52	B	82	
5	B	129	B	17	B	83	B	29	B	63	B	41	B	63	B	53	B	62	
6	B	55	B	18	B	93	B	30	B	67	B	42	B	106	B	54	B	96	
7	B	93	B	19	B	192	B	31	B	92	B	43	B	116		55	B	50	
8	B	129	B	20	B	50	B	32	B	103	B	44	B	103	B	56	B	106	
9	B	55	B	21	B	144	B	33	B	94	B	45	B	94	B	57	B	111	
10	B	93	B	22	B	50	B	34	B	49	B	46	B	49	B	58	B	68	
11	B	42	B	23	B	38	B	35	B	63	B	47	B	127	B	59	B	75	
12	B	55	B	24	B	67	B	36	B	106	B	48	B	125	B	60	B	46	
Sum tellere:		7903				Nevner =		7903											

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand / - 2020	for KONGSGÅRD PARK AS, V/Jarle Thorkildsen

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboelendom eller fra egen tilleggsdel

c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtliggende tiltak i eksisterende bygg

h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato Kristiansand 14/7 - 2020	Innsenderens underskrift for KONGSGÅRD PARK AS, V/Jarle Thorkildsen
----------------------------------	--

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

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Kristiansand 14/7 - 2020	Hjemmelshavers underskrift <i>Jarle Thorkildsen</i> Jarle Thorkildsen	Gjenta navn med blokkbokstaver for KONGSGÅRD PARK AS, Org.nr. 917 098 719, iht firmaattest <i>Roar Thorkildsen</i> Roar Thorkildsen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift Samtykker til tinglysning Rettighetshaver Sørmeglere AS Samtykker til seksjonering.	Gjenta navn med blokkbokstaver SØRMEGLEREN <i>[Signature]</i>
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift Eiendomsmegler MNEF	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 4204	Kommunens navn Kristiansand	Gårdsnr. 42	Bruksnr. 532	Festenr.
Dato 14.08.2020	Underskrift <i>[Signature]</i>	Stempel Kristiansand kommune Plan og bygg		

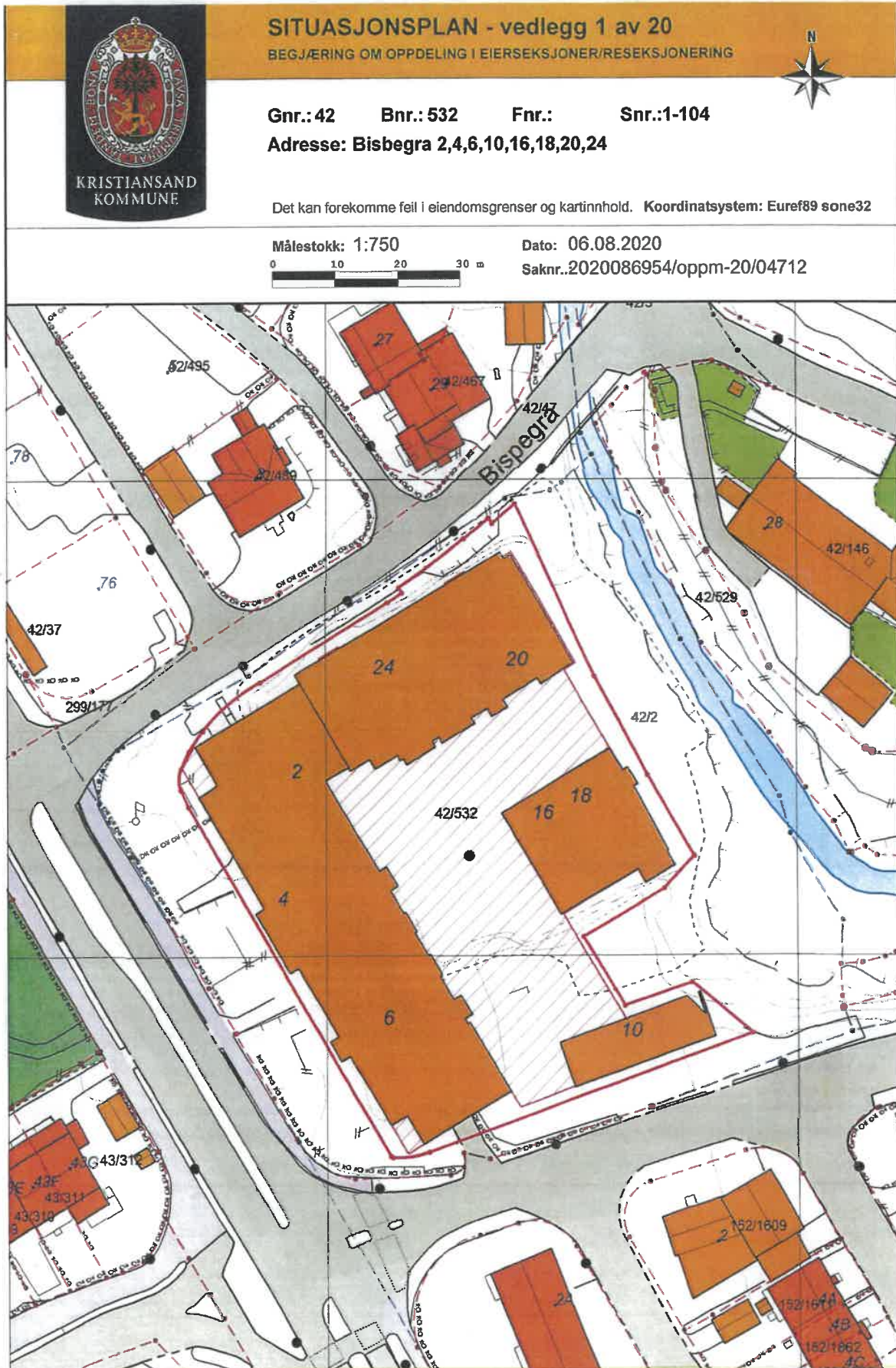
Dato Kristiansand 14/7 - 2020	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i> for KONGSGÅRD PARK AS, V/Jarle Thorkildsen
---	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Samelebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nedest skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	82		85	B	106		109				133				157			
62	B	62		86	B	62		110				134				158			
63	B	96		87	B	50		111				135				159			
64	B	50		88	B	96		112				136				160			
65	B	106		89	B	106		113				137				161			
66	B	62		90	B	62		114				138				162			
67	B	111		91	B	99		115				139				163			
68	B	68		92	B	47		116				140				164			
69	B	77		93	B	140		117				141				165			
70	B	66		94	B	91		118				142				166			
71	B	46		95	B	98		119				143				167			
72	B	82		96	B	106		120				144				168			
73	B	106		97	N	16		121				145				169			
74	B	62		98	N	3		122				146				170			
75	B	50		99	N	9		123				147				171			
76	B	96		100	N	32		124				148				172			
77	B	106		101	N	1		125				149				173			
78	B	62		102	N	21		126				150				174			
79	B	111		103	N	15		127				151				175			
80	B	68		104	N	12		128				152				176			
81	B	77		105				129				153				177			
82	B	66		106				130				154				178			
83	B	46		107				131				155				179			
84	B	82		108				132				156				180			
Sum tellere:				7905		Nevner =		7905											

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 14/7 - 2020	<i>Johanne Thorkildsen</i> for KONGSGÅRD PARK AS, V/Jarle Thorkildsen

Spørsmål vedr. utformingen av denne seksjoneringen kan rettes til :

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



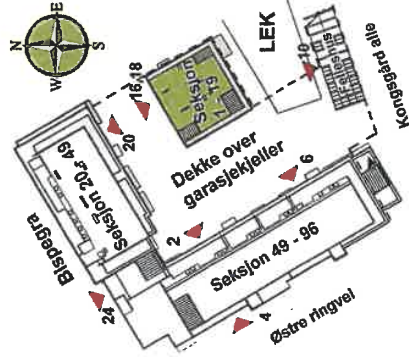


Plantegning over 1. etasje ved seksjonering av Bispegra 16-18, gnr 42, bnr 532 i Kristiansand kommune.
107 seksjoner i sameiet.

Vedlegg 4 av 20



Orienteringsfigurer



Seksjoneringstegninger

PROSJEKT	BYGGER	BYGGER	BYGGER	BYGGER
KONGSGÅRD PARK BT1	DTI PARADISO	AS-SULT	AS-SULT	AS-SULT
12.25.20	1.18	1.18	1.18	1.18
1001	1001	1001	1001	1001
1001	1001	1001	1001	1001
1001	1001	1001	1001	1001

ARKITEKTFIRMA
ARKITEKTAS
KONGSGÅRD PARK BT1
DTI PARADISO
AS-SULT
AS-SULT
AS-SULT



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Bispegra 24, 4632 KRISTIANSAND S

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

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

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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