PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

KRISTIAN IVS GATE 21

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Kristian IVs gate 21, 4612 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 657, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 09.01.2025 **Rapportdato:** 10.01.2025 **Oppdragsnr.:** 18128-2002 **Referansenummer:** NN2812

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arild Grundetjern **Vår ref:**

BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD GRUNDETJERN A/S

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

Norsk takst

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

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

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

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

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

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

- Konsulenthjelp ved byggesaker



Rapportansvarlig



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

Takstmann Arild Grundetjern AS
Auglandsveien 16D
4620 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Arild Grundetjern AS
Auglandsveien 16D
4620 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Ytterdører og vinduer er i god stand. Det er etablert lokalfall til gulvsluket på bad og vaskerom. Hulltaking ble utført i vegger inn til bad og vaskerom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. Strai-kjøkkeninnredning med induksjon platetopp er i god stand, lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Dokumentasjon for utførte el-arbeider ved ny leilighet ligger oppbevart i sikringsskapet. Røropplegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i fordelerskapet som er montert på bad. Vannbåren gulvvarme i entrè, stue/kjøkken og bad.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

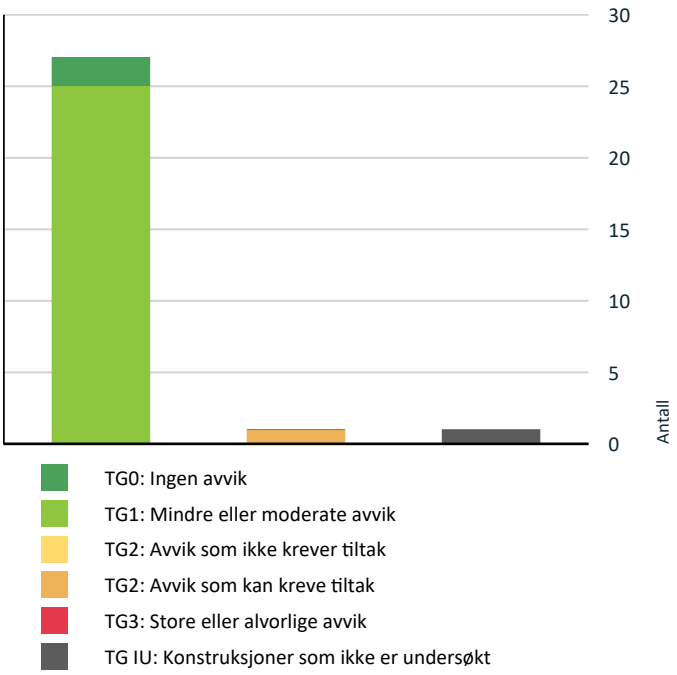
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

NB: Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, det er ikke foretatt kontroll av utvendige bygningsdeler. Rapporter som gjelder leiligheter er undersøkelsen beregnet til leiligheten innvendig. Dette da utvendige forhold anses å være endel av sameiets eller borettslaget felles forpliktelse og vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer er i god stand.

Vinduer er aluminiums-kledd på yttersiden, noe som er en optimal løsning mht. vedlikehold.

TG 1 Dører

Inngangsdør og skyvedør til terrasse er i god stand.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse var snødekt under befaringen og ble ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv:

Entrè: Fliser/parkettgulv.
Stue/kjøkken: Parkettgulv.
Soverom x 2: Parkettgulv.
Vaskerom: Fliser.
Bad: Fliser.

Forbehold om feil må tas.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i entrè, avvik i rommet var 1 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 2 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 8 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

TG 0 Radon

Det er ventilert parkeringskjeller under bygget, radonmåling ikke relevant.

TG 1 Andre innvendige forhold

Liten sprekk i stuevegg over vindu, eier opplyser om at utbygger skal fikse dette.

Det er veggmaling opptil tak ved lite soverom (visuell betydning).

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og malte vegger.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

Fordelerskap for røropplegget er montert i rommet.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg i vaskeromsvegg mot kjøkken, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

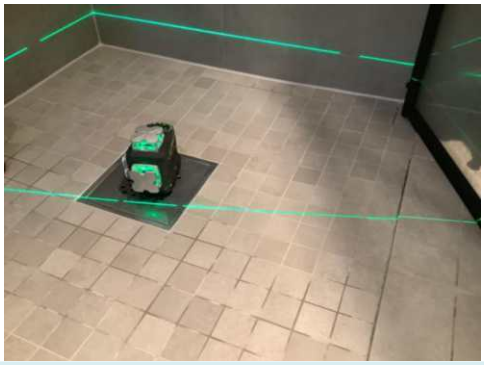
2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulv i dusjhjørnet er nedsenket, og det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Baderomsinnredningen er i god stand.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og soverom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

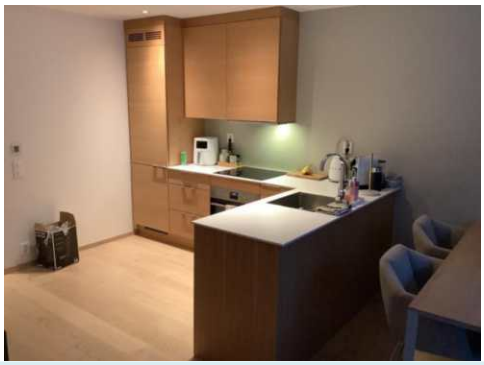
TG 1 Overflater og innredning

Strai-kjøkkeninnredning er i god stand.

Induksjon platetopp er montert.

Lekkasjevarsler er montert.





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er i god stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røropplegget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i fordelerskapet.



Fordelerskap.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er fra byggetid, ingen synlige lekkasjer under befaringen.

TG 1 Ventilasjon

Boligventilasjon er montert i leiligheten, anlegget ble ikke kontrollert.

TG 1 Varmtvannstank

Felles varmtvann i blokka.

TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon er montert.



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i entrè, stue/kjøkken og bad.

Tilstandsrapport



Fordelerskap til vannbåren varme.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslings- og sprinkleranlegg er montert i blokka/leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

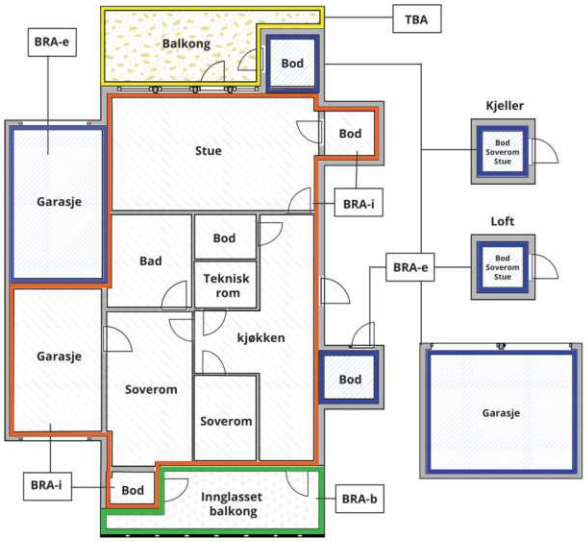
Hva er måleverdig areal?

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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	65			65	30
Kjeller		5		5	
SUM	**65**	**5**			**30**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Entrè: 7 m2
Vaskerom: 3,5 m2
Stue/kjøkken: 25,7 m2
Soverom: 6,4 m2
Bad: 5,5 m2
Soverom: 13,2 m2

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA): 30 m2 (snødekt under befaringen).

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e):

Kjellerbod: 5 m2

Mål på terrasse er ca. angitt da den var snødekt under befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny bolig/leilighet i 2020.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2025	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Isabella Sandra Biedrawa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	657		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kristian IVs gate 21

Hjemmelshaver

Biedrawa Isabella Sandra, Carlström Martin

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 950 000	2022

Takstmann Arild Grundetjern AS
Auglandsveien 16D
4620 KRISTIANSAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.01.2025	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evnt. er opplyst om i rapporten. Det anbefales å lese egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.01.2025	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.01.2025	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmann Arild Grundetjern AS
Auglandsveien 16D
4620 KRISTIANSAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 omsluttede 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, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/NN2812

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250096

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Isabella Sandra Biedrawa	Martin Carlström

Gateadresse
Kristian IVs gate 21

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4612

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250096

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er setningssprekker i vegger enkelte steder, som er meldt ifra til utbygger og skal utbedres før garantiperioden går ut i desember 2025.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250096

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

I fjor høst ble det observert mus i øvre markensgate, som av og til dukket opp i hagen. Sameiet har leid inn Pelias, som kan ta hånd om utfordringen, samt forebygge.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250096

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250096

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Isabella Biedrawa	bd8719e40b70524865328e53496fe7a1488cb7e8	18.03.2025 17:11:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Carlström	6e6552900ab986266e1250df62f92dd08c44580c	18.03.2025 17:12:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 131250096

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

Onsdag 12.06.2024 Kl: 18:00
Clarion Ernst Hotel

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Vegard Launes velges til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eivind Pedersen velges til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

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

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

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

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Universell utforming av Hagen

Innsendt sak fra sameier:

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

Styrets redegjørelse:

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

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

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

4.2 Oppslagstavle i inngangspartiet

Innsendt sak fra sameier:

Da kan vi formidle kaffetreff, bokbytting osv

Styrets redegjørelse:

Det finnes allerede oppslagstavle for beboerne i postkasserommene.

Forslag til vedtak: Ingen forslag til vedtak av innsender.

Styrets innstilling: Vi benytter oss av eksisterende oppslagstavler.

4.3 Navneliste utforbi med ringeklokkene

Innsendt sak fra sameier:

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

Forslag til vedtak: Ingen forslag til vedtak av innsender.

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

4.4 Publisere avtaler med underleverandører

Innsendt sak fra sameier:

Publisere avtaler med underleverandører

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

Styrets innstilling: Liste over underleverandører ligger beskrevet i Årsmeldingen.

4.5 Er det mulig og unngå unødvendige/klagete meldinger

Innsendt sak fra sameier:

Folk føler seg behandlet som «barn» til tider.

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

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

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

Klarhet og tydelighet:

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

Effektiv kommunikasjon:

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

Ansvar og oppfølging:

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

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

4.6 Søknad om installasjon av varmepumpe (næring)

Innsendt sak fra sameier:

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

Styrets redegjørelse:

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

Vilkår fra Styret:

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

- All installasjon må godkjennes av styret og, ved behov, av brannvernmyndighetene.

- Installatøren må være sertifisert og ha relevant erfaring med installasjon på brannskiller.

- Eventuelle gjennomføringer i brannskille skal branntettes i henhold til Norsk standard.

- Installasjonen skal være så diskret som mulig og ikke forringe bygningens estetikk noe mer enn nødvendig.

- Fargevalg og design på varmepumpen og eventuelle synlige rørføringer skal harmonere med bygningens fasade.

- Årlig kontroll drift og vedlikehold av varmepumpen og eventuell branntetting skal

utføres for å sikre at brannsikkerheten opprettholdes.

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

Stemmerett:

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:	**Forslag til vedtak fra seksjonseier:**
	BM Byhaven AS får lov til å montere varmepumpe i henhold til søknad.
Styrets innstilling:	Styret avslår søknad om montering av varmepumpe fra BM Byhaven & Stoffdronning AS.

5. Saker fra styret

5.1 Ny revisor

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

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

6. Styrehonorar

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

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

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Berit Ahlbäck - Valgt 02.01.2022 for to år, er på valg.
Styremedlem, Stein Bjarne Skaar - Valgt 02.01.2022 for to år, stiller ikke til gjenvalg.
Styremedlem, Isabella Sandra Biedrawa - Valgt 12.06.2023 for to år, har et år igjen av perioden.
Styremedlem, Mads Jørgen Hjetland Jørgensen - Valgt 12.06.2023 for to år, har et år igjen av perioden.
Varamedlem, Eivind Pedersen - Valgt 12.06.2023 for to år, har et år igjen av perioden.

7.1 Valg av styreleder

Styreleder velges for 2 år.

Forslag til vedtak: **Valgkomitéens innstilling er at;**

Berit Ahlbäck gjenvelges for 2 år.

Styrets innstilling: Valgkomitéens forslag vedtas.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges for to år.

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

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

Stein Skaar ønsker ikke å stille til gjenvalg.

Valgkomitéens innstilling;

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

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

Styrets innstilling: Valgkomitéens forslag vedtas.

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomitéen foreslår to vararepresentanter i styret.

Varamedlem velges for 2 år.

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

Valgkomitéen forslag til vedtak:

Sigve Hagen, nytt varamedlem, velges for 2 år.

7.4 Valg av valgkomite

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

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

Forslag til vedtak:	Sameiet skal ha valgkomite bestående av seksjonseiere det kommende året. Valgkomitéen består av Marcus Solås, Eivind Pedersen og Anne Louise Tønnessen.
Styrets innstilling:	Styrets innstilling er at vi fortsetter med valgkomité bestående av seksjonseiere det kommende året.

STYRETS ÅRSMELDING

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

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

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

Det ble også valgt valgkomité for 2 år – denne består av:
Eivind Pedersen - Kåre Simonsen - Marcus Solås – alle er på valg i 2025.

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

Styret takker Håndverkerforeningen for lån av møtelokale.

Saker som styret har behandlet og fortsatt behandler

1-årsbefaring fellesarealer begge byggetrinn
Styret har lagt ned stort arbeid i å ha et så godt grunnlag som mulig til befaringen av fellesarealene. Vi har fått gode tilbakemeldinger fra beboere samtidig som vi har samarbeidet med en uavhengig konsulent. Det er gjennomført flere befaringer og styrets liste over utbedringer er på 50 punkter. Dette i tillegg til punktene som ble notert ved overtakelsen av hvert byggetrinn.
1-årsbefaringen var i mars 2023 og det var frist for utbedring til 1. juni 2023. Dette viste seg å være altfor optimistisk. Styret og vår konsulent har fulgt opp utbyggerne jevnlig samtidig som det har kommet på nye saker opp til dags dato. Hålands vaktmesterservice har i tillegg avdekket mangler. Styret har spesielt fokus på at alt som berører vann blir skikkelig avklart.
Fortsatt står det igjen punkter vi ønsker avklart.

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

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

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

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

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

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

Styret har inngått serviceavtale med Norlock AS. Denne gjelder alle automatiske dører i fellesarealer og på gatenivå.
Styret har utvidet serviceavtalen med Windsoor Doors til å gjelde alle porter og branngardiner.

Våre hovedleverandører er nå:

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

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

Økonomi

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjonstavler
På årsmøtet i 2023 ble det redegjort for/vedtatt bruk av informasjonstavlene vi har i postkasserommene.
Beboere har her mulighet for å informere om parkeringsplasser til salgs eller til leie.
Hvis noen av dere har lyst til å starte interessegrupper – benytt gjerne tavlene for informasjon!
Styret er også behjelpelig når det måtte være aktuelt!

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

Årsmøtet i 2023 vedtok at det ikke skal være navneskilt på ringetavlene utvendig. Dette som trygghetstiltak for den enkelte beboer og sameiet som helhet.
I tillegg er det såpass mange utskiftinger i løpet av ett år at det vil være ganske tidkrevende å holde slike skilt ajour.

Adkomst til Sameiet Byhaven – uønskede gjester
Det er enhver beboers ansvar å ikke slippe inn uvedkommende/personer dere ikke kjenner inn i sameiet. Dessverre har vi episoder hvor uvedkommende har kommet inn enten via hovedinnganger eller garasjeport. Styret har fått tilbakemeldinger om at det forsvinner pakker fra postkasse-rommene. Dette beklager styret sterkt.
Allikevel, pakker som henger fritt i rommet virker tiltrekkende på uønskede gjester. Derfor oppfordrer styret alle til å hente sine pakker på postkontoret noen meter lenger ned i Kristian IVs gate. Da er dere sikre på at pakken kommer frem til dere – og dere hjelper sameiet med å holde uønskede gjester på avstand.

Styret kan sørge for at vi bruker de beste løsningene for låssystem. Allikevel det er opp til oss alle sammen å være på vakt når vi åpner og lukker dører og garasjeporter.
Vi MÅ forsikre oss om at vi ikke slipper inn uønskede personer i Sameiet.

Dørselgere og andre som sier de skal samle inn penger og lignende er ikke velkomne i Sameiet Byhaven. Ingen MÅ slippe inn personer de ikke kjenner.
Det har dessverre også vært åpenlyst omsetning av narkotika i fellesarealene. Dette er sterkt beklagelig, og overhodet ikke noe som kan tolereres. Samtlige hovedinnganger samt kjeller har

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

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

Kommunikasjon med seksjonseiere og leietakere
Styret er godt tilfreds med at flere og flere av dere benytter vår mailadresse byhaven@sbblkunde.no til å kommunisere med oss. Vi registrerer at antallet brukere øker måned for måned.
Det som henger igjen litt, er registrering av spesielt korttidsutleie. Denne registreringen kan lett gjøres på MIN SIDE hos www.sobo.no under min bolig.
Når dere gjør dette kan styret også sende relevant informasjon direkte til leietaker.

Reservasjon mot å motta mail fra styret
Styret synes det er ganske mange som har reservert seg mot å motta mail fra styret i Portalen.
Vi er ikke sikre på hvorfor. Hvis det er for ikke å motta reklame, kan styret forsikre dere om at slikt skjer ikke via Portalen. Portalen er en intern ordning som gjelder for Sameiet Byhaven.
Det at mange har registrert seg her betyr at dere skal ha tilsendt «Innkalling til årsmøte» på papir. I postkassen for dere som har adresse i sameiet, via posten for dere som ikke har adresse her.
Dette er tidkrevende og kostbart for sameiet, og hvis det er noen som vil ombestemme seg, er dette velkomment.

Søppelhåndtering
Vaktmester bruker flere timer i uken på å plukke opp søppel etter oss. Både innvendig og utvendig.
Vi MÅ bli flinkere til å plukke opp søppel etter oss selv. Dette er unødvendige utgifter for Sameiet.

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

Styret ønsker å gjøre en grundig jobb for å gjøre fremtidig drift mindre arbeidskrevende med gode rutiner og samarbeidsavtaler.
Vi ser allerede nå gode resultater etter at vi skiftet leverandør av vaktmestertjenester. Vi har fått mer effektive og ryddige vaktmester-. renholds- og brannverntjenester.

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

Styret i Sameiet Byhaven Kristiansand

Kristiansand 3. juni 2024

Berit Ahlbäck
leder

Mads Jørgensen
styremedlem

Isabelle Biedrawa
styremedlem

Stein Skaar
styremedlem

Eivind Pedersen
varamedlem

FULLMAKT – SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

NAVN:_____

Overnevnte har fullmakt etter Eierseksjonslovens § 46 til å stemme for meg på årsmøte

i Sameiet Byhaven Kristiansand den _____/_____-_____

NAVN:_____

ADRESSE:_____

Seksjonsnummer._____ Leilighet nr_____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

✂ ---

NAVNESEDDEL

Skriv sameiers navn, adresse, og seksjonens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn:_____

Adresse:_____

Seksjon nummer:_____ Leilighet nr:_____

På årsmøte kan sameier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du, i henhold til Eierseksjonsloven § 46 møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		3 390 000	3 391 900	3 390 000	3 390 000
Inndekning av kommunale avgifter		200 264	13 499	0	150 000
Innbetalt kabel TV/Internett		731 540	596 605	688 000	802 000
Inntekt garasjer		159 100	149 237	150 000	160 800
Andre leieinntekter	1	151 535	135 938	0	230 000
Oppvarming		1 139 024	1 346 129	2 100 000	1 330 000
Andre driftsinntekter	2	84 877	67 302	30 600	75 000
Sum inntekter		5 856 340	5 700 610	6 358 600	6 137 800
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	12 500	12 500	13 000	13 000
Styrehonorar	4	300 000	200 000	200 000	400 000
Forretningsfrerhonorar		191 966	180 403	190 000	195 000
R³ dgivningstjenester	5	211 431	9 500	0	0
Vaktmestertjenester		154 332	204 483	385 000	150 000
Vakthold		0	18 625	20 000	20 000
Lnnn	6	0	5 715	0	0
Arbeidsgiveravgift/sos. kost.	6	42 300	29 006	28 200	56 400
Vedlikehold/serviceavtaler	7	1 117 135	977 481	1 291 900	1 329 400
Kabel-tv/Internett		753 230	505 798	688 000	802 000
Forsikring		439 977	338 447	355 000	470 000
Kommunale avgifter		275 901	681 020	600 000	315 000
Strnm		314 405	245 774	356 000	317 000
Oppvarming	8	1 739 892	2 168 713	2 100 000	1 780 000
Renhold, fellesareal		234 859	211 489	90 000	250 000
Verktny, driftsmatriell, inventar		0	56 302	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 558	0	0	0
Telefon og porto		9 875	0	0	0
Andre driftsutgifter	9	65 335	29 894	41 500	40 000
Sum driftskostnader		5 864 696	5 875 148	6 358 600	6 137 800
Driftsresultat		-8 356	-174 539	0	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 351	1 581	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		5 351	1 581	0	0
¡ rsresultat	10	-3 005	-172 958	0	0
Disponering av resultat					
Overfring til opptjent egenkapital	11	3 005	172 958	0	0
Sum disponering av resultat		3 005	172 958	0	0

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

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

Sted:_____, dato:_____

Berit Ahlbæck Styreleder	Isabella Sandra Biedrawa Styremedlem	Mads Jørgen Hjetland Jørgensen Styremedlem

Stein Bjarne Skaar
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for sm³ foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsfŋres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. đ vrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld bokfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.

Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer fŋres opp i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til p³ regnelig tap. Avsetning til p³ regnelig tap gjŋres p³ grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjŋres det for ŋvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for ³ dekke antatt tap. Andre fordringer er ogs³ gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Korrigering av tidligere ³ rs feil

Korreksjon av feil fra tidligere ³ r korrigeres direkte mot egenkapitalen under forutsetning at feilkorreksjonen er vesentlig.

Note 1 - Andre leieinntekter

Andre leieinntekter gjelder viderefakturering service ventilasjon.

Note 2 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter best³ r av
kr 83 510 ladestrŋm til el-kjŋretŋy
kr 1 367 andre inntekter

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJ ON	12 500	12 500
Sum	12 500	12 500

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Belŋp er inkl.mva.

Note 4 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	300 000	200 000
Sum	300 000	200 000

Det har ikke vNJrt utbetalt godtgjŋrelse til styret ut over styrehonorar.

Note 5 - R³dgivningstjenester

R³dgivningstjenester best³r i hovedsak av juridisk r³dgivning og kostnader til takstmann.

Note 6 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 LđNN	0	5 000
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	0	715
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	42 300	28 905
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	0	101
Sum	42 300	34 721

Sameiet har ikke hatt ansatte i regnskapsperioden, og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 7 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	266 076	293 382
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	128 526	63 988
6603 VEDLIKEHOLD VVS	74 300	60 020
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	49 592
6605 HAGE 2. ETASJE	121 755	139 750
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	94 651	52 760
6614 EGENANDEL SKADER	40 049	10 000
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	146 239	72 252
6618 VEDL./SERVICEAVTALER FJERNVARME	97 039	90 862
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	148 501	138 750
6647 LADEANLEGG EL-KJđRETđY	0	6 125
Sum	1 117 135	977 481

Note 8 - Oppvarming

Oppvarmingskostnad som er frŋrt i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandŋr og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning som er foretatt. Forbruk som ikke er avregnet er varmetap, samt oppvarmingskostnad til fellesareal.

Note 9 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	1 250	3 207
7430 GAVER, IKKE FRADRAGSBERETTIGET	0	625
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	6 952	7 795
7720 GENERALFORSAMLING	14 199	9 500
7770 BANKOMKOSTNINGER	14 570	14 850
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	4 200	0
7790 ANDRE KOSTNADER	24 164	-6 083
Sum	65 335	29 894

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	745 196	1 122 644
¡ rets resultat	-3 005	-172 958
Kjŋp / salg anleggsmidler	-308 670	0
B. ¡ rets endringer i disponible midler	-311 675	-172 958
C. Disponible midler UB	433 521	745 196
Omlŋpsmidler	853 337	1 217 242
- Kortsiktig gjeld	419 817	472 046
Disponible midler 31.12	433 521	745 196

Note 11 - Egenkapital

	2023	2022
Annen egenkapital 01.01	745 196	1 122 644
¡ rets resultat	-3 005	-172 958
Sum egenkapital 31.12	742 191	745 196

Korrigering av tidligere ³ rs feil:

Sameiet har i 2023 korrigert tidligere ³ rs feil med totalt kr 460 490. ¡ rsaken til dette var at det var periodisert inn at fjernkjŋling skulle avregnes mot nŊ ringslokalene. I 2023 er det besluttet at det ikke vil bli foretatt noen avregning mot nŊ ringslokalene ut over det som allerede er avregnet. Det var foretatt en avsetning i regnskapet i 2021 med kr 204 490, samt en tilsvarende avsetning i 2022 med kr 256 000,-
Feilen er vesentlig og er fŋrt direkte mot annen egenkapital 1 januar 2023 med kr 460 490,-
Sammenligningstallene er omarbeidet som fŋlge av dette.

FŋIgende endringer er foretatt i forbindelse med omarbeiding av sammenligningstallene

Resultatregnskapet

	2022	Korrigering	2023
Andre drifsinntekter	323 302	-256 000	67 302
Driftsresultatet	81 461	-256 000	174 539
¡ rsresultat	83 042	-256 000	172 958
Overfŋrt til annen EK	83 042	-256 000	172 958

Balanse

Annen EK	1 205 686	-460 490	745 196
Andre fordringer	676 368	-460 490	215 878

Note 12 - Anleggsmidler

	Parkeringsplass MC
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
¡ rets tilgang :	308 670
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	308 670
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	308 670
Anskaffelses³ r :	2023
Antatt levetid i ³ r :	

I desember 2023 kjŋpte sameiet MC-plass nr.2 i Byhaven, fra Byhaven Holding AS. Kjŋpet av parkeringsplassen, kr 308 670 inkl omkostninger, er aktivert i balansen.

Resultat og balanse med noter for SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

Styreleder	Berit Ahlbäck (sign.)	03.06.2024
Styremedlem	Stein Bjarne Skaar (sign.)	30.05.2024
Styremedlem	Isabella Sandra Biedrawa (sign.)	03.06.2024
Styremedlem	Mads Jørgen Hjetland Jørgensen (sign.)	31.05.2024

Til årsmøte i Sameiet Byhaven Kristiansand

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Byhaven Kristiansand som består av balanserapport per 31. desember 2023, resultatrapport for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Kristiansand, 04. juni 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Henriksen, Reidar	BANKID	2024-06-04 09:20

This document package contains:

- Closing page (this page)
-The original document(s)
-The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Sameiet Byhaven Kristiansand

Kristiansand, 05.05.24

Angående: Søknad om installasjon av varmepumpe i næringsseksjon nr. 4

Til styret i sameiet Byhaven,

jeg, Britta Hohne, fra BM Byhaven AS & Stoffdronning AS, eier og leietaker i seksjon 4, ønsker herved å fremlegge en søknad om tillatelse til å installere en varmepumpe i vår næringsseksjon.

Etter grundig vurdering har vi kommet frem til at det er nødvendig med en varmepumpe for å opprettholde en tilstrekkelig temperatur i lagerdelen av lokalene våre gjennom vintermånedene.
Arbeidstilsynet fastslår at temperaturen i arbeidslokaler ikke skal være under 19 grader Celsius, og mangelen på tilstrekkelig oppvarming har ført til at ansatte må arbeide i uakseptable forhold i tidsrommet oktober til april. For lave temperaturer har også tvunget oss til å flytte nettbutikkens kontorarbeidsplass ut i butikkens kursrom, noe som resulterer i mye forstyrrelser og ikke er optimalt for arbeidsflyten.

Vi har prøvd oss med å holde dørene åpne til butikk, kontor og spiserom (som er oppvarmet elektrisk) etter stengetid og til morgen, men har ikke klart å oppnå en tilstrekkelig temperatur. Når temperaturer ute er rundt null grader, er det inne mellom 17-18 grader. Det henger nok også sammen med at lokalet har 2 yttervegger mot næringsparkering, en vegg mot Coops kjølelager og taket halvveis under takhagen.

Jeg har allerede fått Per Tormod Andersen fra Passiv Energi AS til å undersøke mulighetene for installasjon, og på vedlagt tegning er de to beste plassene for montering av varmepumpen markert gult. Parkeringsplassen den skal monteres på hører til vår seksjon. I hjørnet er det ingen branngardin heller. Det trengs kun et ca. 5 cm hull i veggen for gjennomføring av rør og kabel. Per Tormod har erfaring med tetting av hull i brannvegger.
Jeg har også allerede snakket med naboene i næringslokalene rundt, som ikke har noe imot.
Det valgte anlegget (Panasonic Flagship) har en ekstra stillegående utedel, som vil minimere eventuell støyforurensning i nærområdet.

Ettersom lokalene ikke er tilknyttet fjernvarme og det ikke er mulig å installere radiatorer på veggene eller ha de midt i rommet grunnet lagringsbehov og arbeidssikkerhet, mener vi at en varmepumpe er den mest hensiktsmessige løsningen for å opprettholde en behagelig arbeidstemperatur gjennom vinteren, både med tanke på bærekraft og arbeidsmiljø.

Det er verdt å nevne at det kun er behov for oppvarming om vinteren, da lokalene ikke trenger kjøling om sommeren når folk oppholder seg utendørs på terrasser eller i hagen.

Jeg forstår viktigheten av å respektere sameiets regler og vedtekter, og jeg forsikrer at all installasjon vil bli utført profesjonelt og i tråd med gjeldende forskrifter.

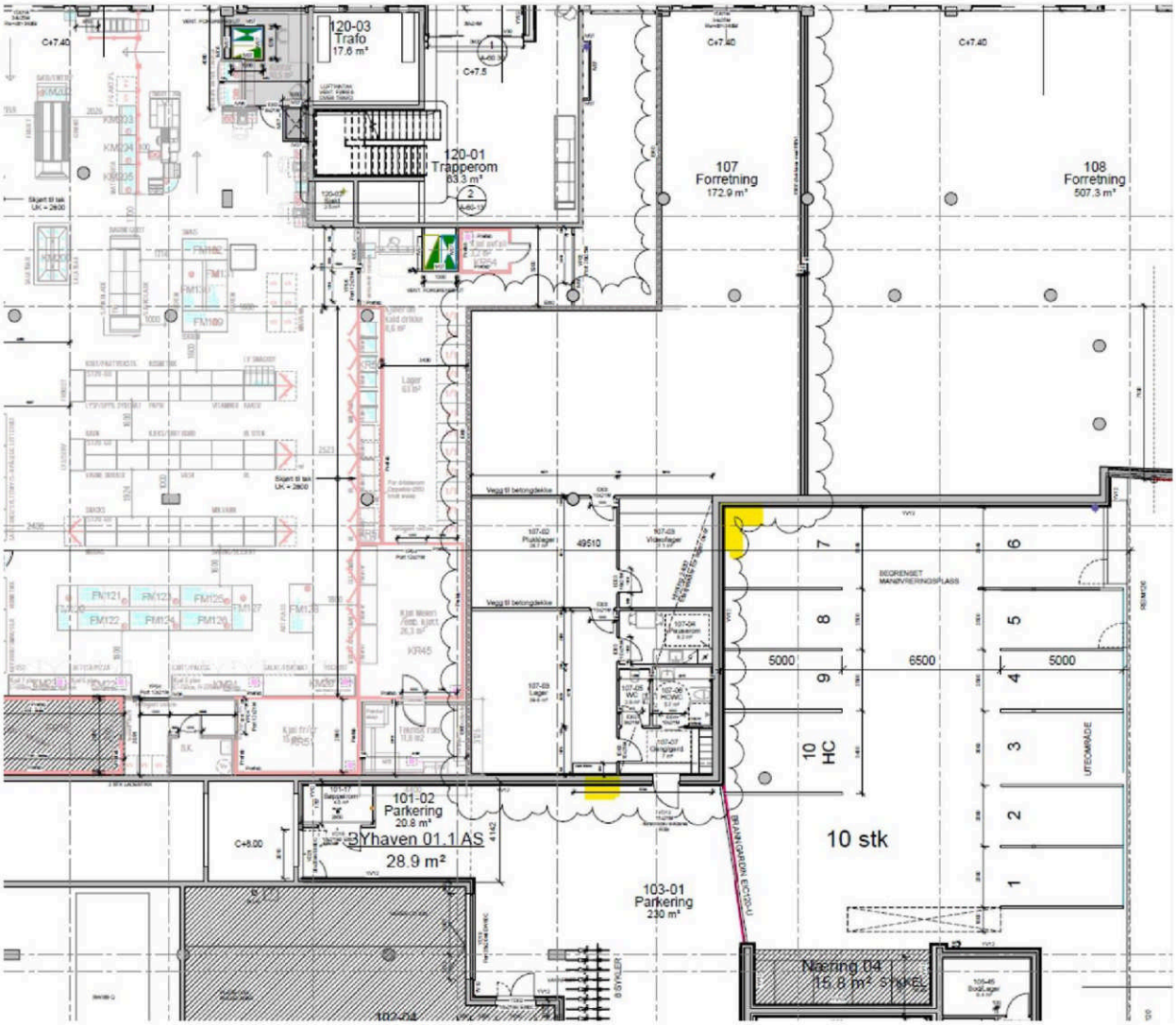
Jeg ber derfor om at styret vennligst tar min søknad i betraktning og gir tillatelse til installasjon av varmepumpe i min næringsseksjon.

Vennlig hilsen,



Britta Hohne
Stoffdronning AS / BM Byhaven AS
Tordenskjolds gate 38
4612 Kristiansand

tel. 96238816
stoff@stoffdronning.no


120-03
Trafo
17.6 m²
120-01
Trapperom
83.3 m²
107
Forretning
172.9 m²
108
Forretning
507.3 m²
101-02
Parkering
20.8 m²
BYhaven 01.1 AS
28.9 m²
103-01
Parkering
230 m²
10 stk
Næring 04
15.8 m² STAKEL
5000
6500
5000

Vedtekter For Sameiet Byhaven Kristiansand

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Overordnet om sameiet

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

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

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

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

1.2 Sameiebrøk

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

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

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

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

110	G0204	2.etg	62,7	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0204	**63**
111	G0205	2.etg	55,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0205	**55**
112	G0206	2.etg	39,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0206	**39**
113	G0207	2.etg	105,2	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0207	**105**
114	I0212	2.etg	66,1	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0212	**66**
115	I0211	2.etg	69,9	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0211	**70**
116	H0210	2.etg	61,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0210	**62**
117	H0209	2.etg	58,2	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0209	**58**
118	G0208	2.etg	106,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0208	**107**
119	G0311	3.etg	85,8	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0311	**86**
120	G0312	3.etg	63,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0312	**63**
121	G0313	3.etg	52,2	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0313	**52**
122	G0301	3.etg	35,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0301	**36**
123	G0302	3.etg	63,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0302	**64**
124	G0303	3.etg	64,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0303	**65**
125	G0304	3.etg	62,7	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0304	**63**
126	G0305	3.etg	118,7	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0305	**119**
127	I0310	3.etg	65,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0310	**66**
128	I0309	3.etg	64,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0309	**64**
129	H0308	3.etg	57,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0308	**57**
130	H0307	3.etg	51,8	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0307	**52**
131	G0306	3.etg	96,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0306	**97**
132	G0410	4.etg	72,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0410	**73**
133	G0411	4.etg	55,1	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0411	**55**
134	G0412	4.etg	71,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0412	**72**
135	G0401	4.etg	67,2	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0401	**67**
136	G0402	4.etg	63,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0402	**64**
137	G0403	4.etg	55,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0403	**56**
138	G0404	4.etg	65,2	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0404	**65**
139	I0409	4.etg	65,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0409	**66**
140	I0408	4.etg	64,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0408	**64**
141	H0407	4.etg	57,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0407	**57**
142	H0406	4.etg	51,9	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0406	**52**
143	G0405	4.etg	59,1	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0405	**59**
144	G0508	5.etg	93,9	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0508	**94**
145	G0509	5.etg	67,7	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0509	**68**
146	G0501	5.etg	83,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0501	**84**
147	G0502	5.etg	55,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0502	**56**
148	G0503	5.etg	83,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0503	**83**
149	I0507	5.etg	65,8	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0507	**66**
150	I0506	5.etg	64,4	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0506	**64**
151	H0505	5.etg	57,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0505	**57**
152	H0504	5.etg	51,8	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0504	**52**
153	G0605	6.etg 7.etg	98,3 16,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0605	**114**
154	G0601	6.etg 7.etg	72,9 11,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0601	**84**
155	G0602	6.etg 7.etg	77,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0602	**85**
156		7,4I0604 6.etg 7.etg	105,4 16,4	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0604	**122**

157	H0603	6.etg 7.etg	101,4 18,4	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0603	**120**
SUM BOLIG AREAL			10 016,4				**10 023**
SUM BUTIKK AREAL			3 841,8				**3 842**
158	**P-plasser 1. etasje (9 stk.)**			Næring	**9 p-plasser**	196 m2	9
159	**Bod og p-plass 1. etasje**			Næring	**1 p-plasser - 1 bod**	69,8	2
160	**Boder i** Kjeller (nr 101)			Næring	1 bod		1
161	**P-plasser** Kjeller (nr 14-19)			Næring	6 P-plasser		6
162	**P-plasser** Kjeller (nr 20-37)			Næring	18 P-plasser		18
163	**P-plasser** Kjeller (nr 38-42, 44-46 og mc plass 119)			Næring	12 P-plasser		12
164	**P-plasser** Kjeller (nr 50-58)			Næring	9 P-plasser		9
165	**P-plasser** Kjeller (nr 59-76)			Næring	18 P-plasser		18
166	**P-plasser** Kjeller (nr 85-96)			Næring	12 P-plasser		12
167	**P-plasser** Kjeller (nr 97-110)			Næring	14 P-plasser		14
168	**P-plasser/Bod** Kjeller (nr 116/101)			Næring	1 P-plasser – 1 bod		2
169	**P-plasser/Bod** Kjeller (nr 118/103)			Næring	1 P-plasser – 1 bod		2
SUM Brøk for boder og p-plasser							**105**
SUM SAMLET BRØK						**13 970 / 13 970**	

1.3 Endringer i sameiebrøk mv.

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

Vedtektenes punkt 1.2 vil bli oppdatert ved reseksjonering.

1.4 Diskriminering

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

1.5 Overordet om systematikken i vedtektene

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

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

DEL A SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR BOLIGSEKSJONER

1 GRENSESNITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONER

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

Grensesnittet mellom nærings- og boligseksjonene er næringsseksjonene som ligger i 1. etasje – seksjon 1 til 5 og de øvrige boligseksjonene fra seksjon 6 til 157.
Alle næringsseksjoner har eget adkomstareal fra gateplan i 1. etasje til egen seksjon, samt at noen har i tillegg

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

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

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

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

2 DISPOSISJONSRETT

2.1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.2 Seksjonseierens rettslige råderett

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

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

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

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

2.3 Seksjonseierens bruksrett til bruksenhet

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

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

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

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

som andel av en seksjon.

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

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

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke fellesareal

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

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

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

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

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

2.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

2.6 Dyrehold

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

3 VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

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

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

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

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

3.3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

3.4 Mislighold mv.

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

4 FELLEKOSTNADER OG - INNTEKTER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Drift, vedlikehold og eventuell utskiftning av heiser i sameiet, er uvedkommende for næringsseksjonene og skal bekostes og utføres av boligseksjonene og rettighets havere til parkeringsseksjonene.
Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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

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

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

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

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

5 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSER

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

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

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

DEL B SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR NÆRINGSSEKSJONER

1 INNLEDNING

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

2 GRENSESNITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONEN

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

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

3 RETTLIG RÅDERETT

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

4 FAKTISK RÅDERETT

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

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

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

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

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

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

7 FELLESKOSTNADER OG -INNTEKTER

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

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

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

Næringsseksjonene må kun driftes iht. formålet samt offentlige godkjenninger.

8 ÅPNINGSTIDER

Næringsseksjonen skal selv kunne bestemme åpningstidene.

DEL C FELLESBESTEMMELSER

1 ÅRSMØTE

1.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

1.2 Ordinært årsmøte

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

1.3 Ekstraordinært årsmøte

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

1.4 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

1.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning, hvis det er utarbeidet.
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

1.6 Saker årsmøtet kan behandle

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

1.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

1.8 Ledelse av årsmøtet

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

1.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

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

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

1.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

1.12 Særskilte stemmerettsregler

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

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

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

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

1.13 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

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

1.14 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

1.15 Protokoll fra årsmøtet

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

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

2 STYRET

2.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

2.2 Valg av styre, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

2.3 Styremøter

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

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

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

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

2.4 Styrets oppgaver

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

2.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

2.6 Inhabilitet

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

2.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

3 FORETNINGSFØRER

3.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.
En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

3.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

3.3 Inhabilitet

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

4 REGNSKAP OG REVISJON

4.1 Plikt til å føre regnskap

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

4.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

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

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

5 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR NÆRINGSSEKSJONEN

5.1 Endring av ordensregler

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

5.2 Adkomstrett over boligseksjonenes fellesarealer

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

6 SÆRSKILTE RETTIGHETER FOR NABOEIENDOMMERE

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

7 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

DEL D AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

1 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Sist endret på ordinært årsmøte 12.06.2023.

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styrets forslag ble vedtatt.

Vedtak:
Vegard Launes velges til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Styrets forslag ble vedtatt.

Vedtak:
Eivind Pedersen velges til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Styrets forslag ble vedtatt.

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

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Styrets forslag ble vedtatt.

43 seksjoner 6587/14000 tilstede

3746 i fra næring

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

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Styrets forslag ble vedtatt.

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Styrets forslag: Årsmelingen tas til orentiering.

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

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

Etter avstemming ble det fattet følgende vedtak:

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

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

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

3. Regnskap og budsjett

Styrets forslag ble vedtatt.

Kommentar om note 11 - Forvaltningspartner svarte ut kommentaren.

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

Kommentar om konsulentbruk. Styret tar kommentaren til etterretning.

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Universell utforming av Hagen

Innsendt sak fra sameier:

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

Styrets redegjørelse:

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

Vedtak:
Styrets kommentar godkjent uten andre forslag.

4.2 Oppslagstavle i inngangspartiet

Innsendt sak fra sameier:

Da kan vi formidle kaffetreff, bokbytting osv

Styrets redegjørelse:

Det finnes allerede oppslagstavle for beboerne i postkasserommene.

Vedtak:
Styrets kommentar godkjent uten andre forslag.

4.3 Navneliste utforbi med ringeklokkene

Innsendt sak fra sameier:

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

Vedtak:
Styrets kommentar godkjent uten andre forslag.

4.4 Publisere avtaler med underleverandører

Innsendt sak fra sameier:

Publisere avtaler med underlevrandører.

Styrets innstilling var at leverandørene til sameiet fremgår av årsmeldingen.

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

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

Sakene ble debattert.

Etter avstemming ble det fattet følgende vedtak:

Vedtak:
Leverandørene til sameiet fremgår som en oppstilling i årsmeldingen.

Styret får i oppgave å undersøke alternative tv-leverandører.

4.5 Er det mulig og unngå unødvendige/klagete meldinger

Innsendt sak fra sameier:

Folk føler seg behandlet som «barn» til tider.

Vedtak:
Styrets kommentar godkjent uten andre forslag.

4.6 Søknad om installasjon av varmepumpe (næring)

Innsendt sak fra sameier:

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

Styrets redegjørelse:

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

Vilkår fra Styret:

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

- All installasjon må godkjennes av styret og, ved behov, av brannvernmyndighetene.

- Installatøren må være sertifisert og ha relevant erfaring med installasjon på brannskiller.

- Eventuelle gjennomføringer i brannskille skal branntettes i henhold til Norsk standard.

- Installasjonen skal være så diskret som mulig og ikke forringe bygningens estetikk noe mer enn nødvendig.

- Fargevalg og design på varmepumpen og eventuelle synlige rørføringer skal harmonere med bygningens fasade.

- Årlig kontroll drift og vedlikehold av varmepumpen og eventuell branntetting skal utføres for å sikre at brannsikkerheten opprettholdes.

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

Stemmerett:

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

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

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

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

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

Vedtak:
Søknaden ble innvilget.

5. Saker fra styret

5.1 Ny revisor

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

Vedtak:
Sameiet bytter revisor til Revisjon Sør ved Kenneth Haugen.

6. Styrehonorar

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

Styrets forslag:

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

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

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

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

Etter avstemming ble følgende vedtak fattet:

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

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder velges for 2 år.

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

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges for to år.

Vedtak:
Kåre Simonsen velges for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomitéen foreslår to vararepresentanter i styret.

Varamedlem velges for 2 år.

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

Valgkomitéen forslag til vedtak:

Sigve Hagen, nytt varamedlem, velges for 2 år.

Forslag vedtatt

7.4 Valg av valgkomite

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

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

Vedtak:
Styrets forslag ble vedtatt.

Protokoll for SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vegard Launes (sign.)	13.06.2024
Sekretær	Eivind Pedersen (sign.)	13.06.2024
Protokollvitne	Ulf Engh (sign.)	13.06.2024

Vedtekter For Sameiet Byhaven Kristiansand

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Overordnet om sameiet

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

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

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

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

1.2 Sameiebrøk

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

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

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

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

110	G0204	2.etg	62,7	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0204	**63**
111	G0205	2.etg	55,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0205	**55**
112	G0206	2.etg	39,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0206	**39**
113	G0207	2.etg	105,2	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0207	**105**
114	I0212	2.etg	66,1	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0212	**66**
115	I0211	2.etg	69,9	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0211	**70**
116	H0210	2.etg	61,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0210	**62**
117	H0209	2.etg	58,2	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0209	**58**
118	G0208	2.etg	106,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0208	**107**
119	G0311	3.etg	85,8	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0311	**86**
120	G0312	3.etg	63,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0312	**63**
121	G0313	3.etg	52,2	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0313	**52**
122	G0301	3.etg	35,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0301	**36**
123	G0302	3.etg	63,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0302	**64**
124	G0303	3.etg	64,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0303	**65**
125	G0304	3.etg	62,7	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0304	**63**
126	G0305	3.etg	118,7	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0305	**119**
127	I0310	3.etg	65,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0310	**66**
128	I0309	3.etg	64,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0309	**64**
129	H0308	3.etg	57,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0308	**57**
130	H0307	3.etg	51,8	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0307	**52**
131	G0306	3.etg	96,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0306	**97**
132	G0410	4.etg	72,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0410	**73**
133	G0411	4.etg	55,1	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0411	**55**
134	G0412	4.etg	71,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0412	**72**
135	G0401	4.etg	67,2	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0401	**67**
136	G0402	4.etg	63,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0402	**64**
137	G0403	4.etg	55,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0403	**56**
138	G0404	4.etg	65,2	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0404	**65**
139	I0409	4.etg	65,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0409	**66**
140	I0408	4.etg	64,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0408	**64**
141	H0407	4.etg	57,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0407	**57**
142	H0406	4.etg	51,9	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0406	**52**
143	G0405	4.etg	59,1	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0405	**59**
144	G0508	5.etg	93,9	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0508	**94**
145	G0509	5.etg	67,7	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0509	**68**
146	G0501	5.etg	83,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0501	**84**
147	G0502	5.etg	55,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0502	**56**
148	G0503	5.etg	83,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0503	**83**
149	I0507	5.etg	65,8	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0507	**66**
150	I0506	5.etg	64,4	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0506	**64**
151	H0505	5.etg	57,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0505	**57**
152	H0504	5.etg	51,8	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0504	**52**
153	G0605	6.etg 7.etg	98,3 16,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0605	**114**
154	G0601	6.etg 7.etg	72,9 11,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0601	**84**
155	G0602	6.etg 7.etg	77,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0602	**85**
156		7,4I0604 6.etg 7.etg	105,4 16,4	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0604	**122**

157	H0603	6.etg 7.etg	101,4 18,4	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0603	**120**
SUM BOLIG AREAL			10 016,4				**10 023**
SUM BUTIKK AREAL			3 841,8				**3 842**
158	**P-plasser 1. etasje (9 stk.)**			Næring	**9 p-plasser**	196 m2	9
159	**Bod og p-plass 1. etasje**			Næring	**1 p-plasser - 1 bod**	69,8	2
160	**Boder i** Kjeller (nr 101)			Næring	1 bod		1
161	**P-plasser** Kjeller (nr 14-19)			Næring	6 P-plasser		6
162	**P-plasser** Kjeller (nr 20-37)			Næring	18 P-plasser		18
163	**P-plasser** Kjeller (nr 38-42, 44-46 og mc plass 119)			Næring	12 P-plasser		12
164	**P-plasser** Kjeller (nr 50-58)			Næring	9 P-plasser		9
165	**P-plasser** Kjeller (nr 59-76)			Næring	18 P-plasser		18
166	**P-plasser** Kjeller (nr 85-96)			Næring	12 P-plasser		12
167	**P-plasser** Kjeller (nr 97-110)			Næring	14 P-plasser		14
168	**P-plasser/Bod** Kjeller (nr 116/101)			Næring	1 P-plasser – 1 bod		2
169	**P-plasser/Bod** Kjeller (nr 118/103)			Næring	1 P-plasser – 1 bod		2
SUM Brøk for boder og p-plasser							**105**
SUM SAMLET BRØK						**13 970 / 13 970**	

1.3 Endringer i sameiebrøk mv.

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

Vedtektenes punkt 1.2 vil bli oppdatert ved reseksjonering.

1.4 Diskriminering

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

1.5 Overordet om systematikken i vedtektene

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

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

DEL A SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR BOLIGSEKSJONER

1 GRENSESNITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONER

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

Grensesnittet mellom nærings- og boligseksjonene er næringsseksjonene som ligger i 1. etasje – seksjon 1 til 5 og de øvrige boligseksjonene fra seksjon 6 til 157.
Alle næringsseksjoner har eget adkomstareal fra gateplan i 1. etasje til egen seksjon, samt at noen har i tillegg

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

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

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

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

2 DISPOSISJONSRETT

2.1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.2 Seksjonseierens rettslige råderett

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

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

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

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

2.3 Seksjonseierens bruksrett til bruksenhet

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

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

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

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

som andel av en seksjon.

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

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

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke fellesareal

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

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

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

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

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

2.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

2.6 Dyrehold

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

3 VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

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

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

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

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

3.3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

3.4 Mislighold mv.

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

4 FELLEKOSTNADER OG - INNTEKTER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Drift, vedlikehold og eventuell utskiftning av heiser i sameiet, er uvedkommende for næringsseksjonene og skal bekostes og utføres av boligseksjonene og rettighets havere til parkeringsseksjonene.
Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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

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

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

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

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

5 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSER

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

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

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

DEL B SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR NÆRINGSSEKSJONER

1 INNLEDNING

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

2 GRENSESNITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONEN

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

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

3 RETTLIG RÅDERETT

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

4 FAKTISK RÅDERETT

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

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

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

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

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

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

7 FELLESKOSTNADER OG -INNTEKTER

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

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

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

Næringsseksjonene må kun driftes iht. formålet samt offentlige godkjenninger.

8 ÅPNINGSTIDER

Næringsseksjonen skal selv kunne bestemme åpningstidene.

DEL C FELLESBESTEMMELSER

1 ÅRSMØTE

1.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

1.2 Ordinært årsmøte

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

1.3 Ekstraordinært årsmøte

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

1.4 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

1.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning, hvis det er utarbeidet.
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

1.6 Saker årsmøtet kan behandle

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

1.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

1.8 Ledelse av årsmøtet

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

1.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

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

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

1.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

1.12 Særskilte stemmerettsregler

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

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

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

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

1.13 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

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

1.14 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

1.15 Protokoll fra årsmøtet

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

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

2 STYRET

2.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

2.2 Valg av styre, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

2.3 Styremøter

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

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

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

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

2.4 Styrets oppgaver

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

2.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

2.6 Inhabilitet

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

2.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

3 FORETNINGSFØRER

3.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.
En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

3.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

3.3 Inhabilitet

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

4 REGNSKAP OG REVISJON

4.1 Plikt til å føre regnskap

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

4.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

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

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

5 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR NÆRINGSSEKSJONEN

5.1 Endring av ordensregler

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

5.2 Adkomstrett over boligseksjonenes fellesarealer

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

6 SÆRSKILTE RETTIGHETER FOR NABOEIENDOMMERE

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

7 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

DEL D AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

1 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Sist endret på ordinært årsmøte 12.06.2023.

HUSORDENSREGLER FOR
SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

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

Sameiet og eiendommen

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

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

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

Aktiviteter og støynivå

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

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

Dugnad

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

Renovasjon og søppel

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

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

b Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom, dersom de vil være til sjenanse for andre.

Parkering

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

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

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

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

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

Bruk av veranda/balkong

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

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

Navneskilt/postkasseskilt

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

Postkasserom

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

Fellesareal ved heis, korridorer og svalganger

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

Synlige gjenstander

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

Bruksoverlating/utleie

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

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

Røyking

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

Adgang og låsing

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

Overholdelse av fastsatte husordensregler

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

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

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Kristian IVs gate 21

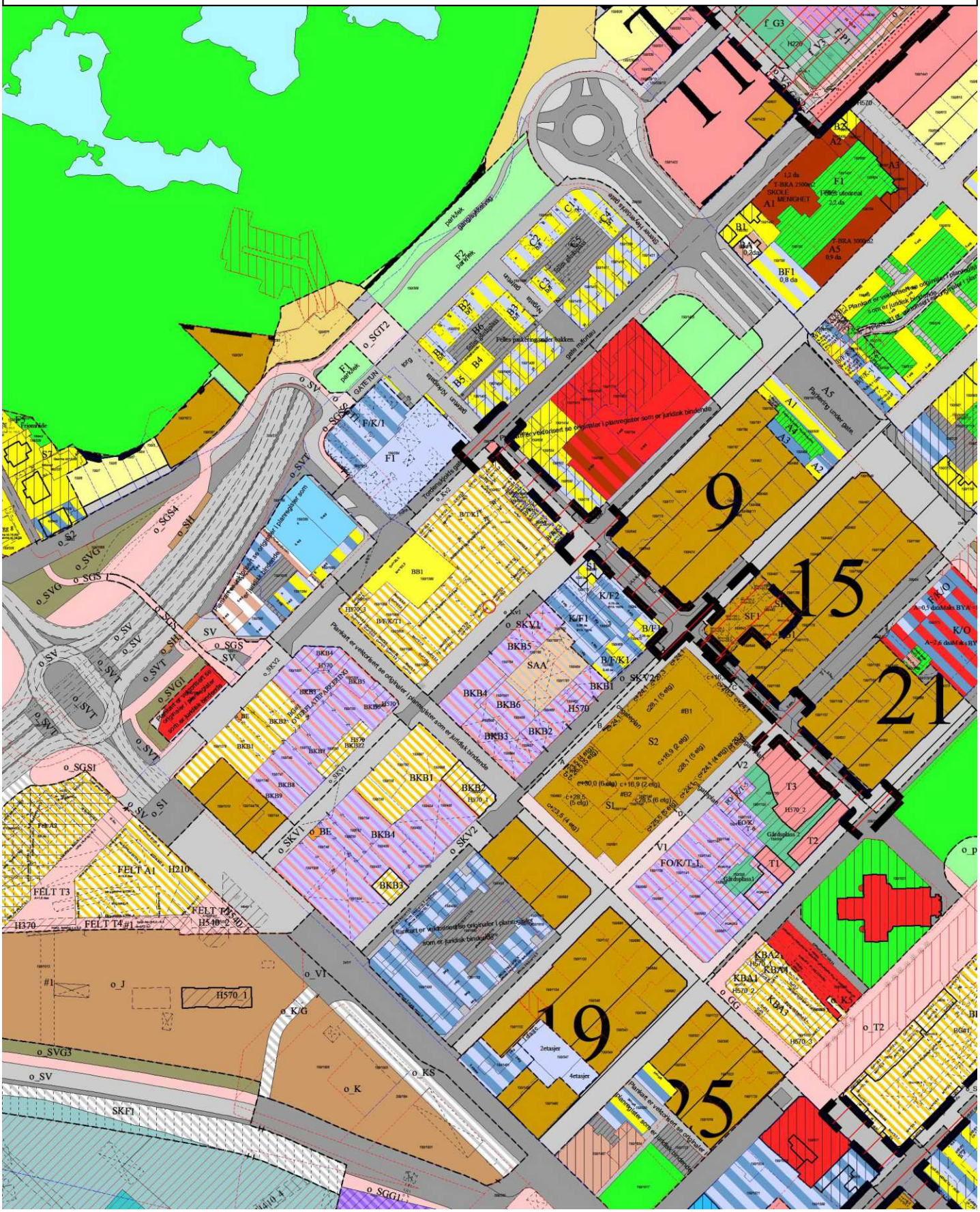
Dato: 03.01.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr.1280

Bestemmelser for
Kvartal 2, detaljregulering
Dato: 26.10.2015/ 09.11.2015

Plankartet er fremstilt i 3 nivåer:
Nivå U1 omfatter garasjeanlegg/parkering under byplanet, samt kjelleretasjer for andre formål.
Nivå 1 omfatter anlegg på gatenivå og 1. etasje. Formålsgrense angir fasadeliv.
Nivå 2 omfatter etasjer fra 2. nivå og opp til tak. Formålsgrense angir fasadeliv.

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr 1)

1.1 Bebyggelse og anlegg – fellesbestemmelser (pbl § 12-5 nr 1)

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

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

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

1.1.3 Utbyggingsstruktur, breddeforhold
Kvartalet skal bygges ut med karréstruktur med det indre gårdsrom hevet til 2.etasje.
I den indre del av kvartalet, i tverrsnitt mellom Tordenskjoldsgate og Kristian IV's gt, skal avstanden mellom fasade/veggliv være i forholdet 1:1, 5 (B > 1,5 H) i forhold til høyden på motstående bygg. Avstanden skal uansett ikke være mindre enn 17 meter mellom bygningene inkludert utbygg som terrasse og svalgang. Fig.1.1.3.1 og 1.1.3.2 viser prinsippet for målereglene.

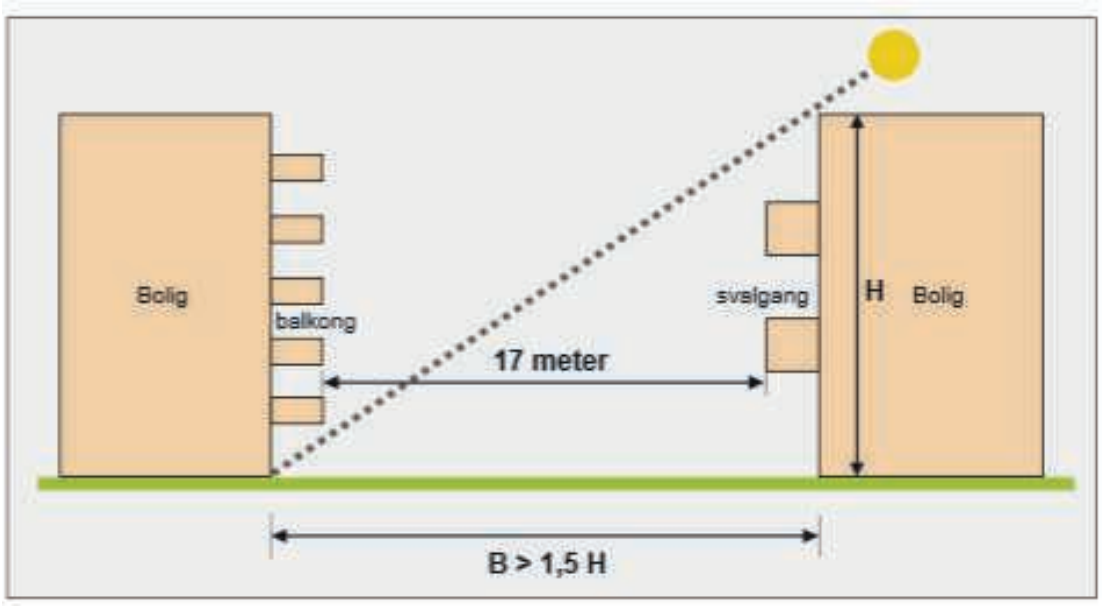


Fig.1.1.3.1

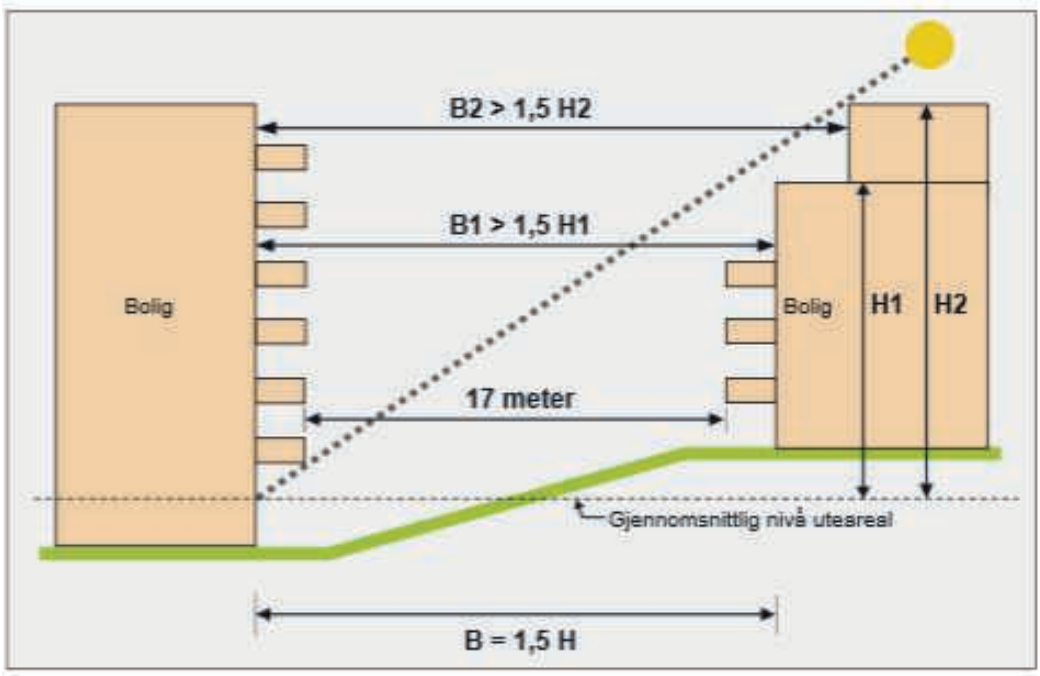


Fig.1.1.3.2

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

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

1.1.6 Parkering
Det avsettes minimum ½, maksimalt 1 biloppstillingsplass pr boenhet og 1 biloppstillingsplass til 100 m² forretning, kontor, tjenesteyting.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Bebyggelse og anlegg – reguleringsformål (pbl § 12-5 nr 1)

1.2.1 F/T1, F/T2 og F/T3.
Regulert til forretning og tjenesteyting. Det er krav om publikumsrettet virksomhet i 1. etasje mot gate. Innenfor F/T1 tillates det overflateparkering til maksimalt 50 biler. Innenfor F/T3 kan det tillates parkeringskjellere i kombinasjon med P1 eller P2.

1.2.2 B/T/K1
Regulert til leiligheter i blokk og tjenesteyting som supplement til boligformål, eller kontorformål. Det tillates maksimalt 180 boenheter med varierende størrelser.

1.2.3 BB1
Regulert til leiligheter i blokk. Består av eksisterende leilighetsbygg og er ferdig utbygd.

1.2.4 B/F/K1-3
Regulert til kontor, forretning, bolig innenfor eksisterende bygningskropper. Feltene B/F/K1 og B/F/K3 er regulert til bevaring kulturmiljø.

1.2.5 B/F/K/T1
Regulert til kontor, forretning, tjenesteyting og bolig. Eksisterende bygg i bakgård i Markensgate 48 kan gjenoppbygges innenfor dagens yttervegger og med maksimal mønehøyde lik eksisterende. Breddeforhold i kvartalet beskrevet i pkt. 1.1.3 skal ikke inkludere volum til eksisterende bygg i bakgård i Markensgate 48.

1.2.6 P1
Regulert til parkeringskjeller privat felles for B/T/K1, B/F/K1 og for F/T1. Det skal legges til rette for eventuell fremtidig tilkobling mellom eksisterende p-kjeller og ny p-kjeller.

1.2.7 P2
Regulert til parkeringskjeller privat felles for BB1.

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

Utomhusplanen skal bl.a. vise:
- Overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av gangveier.
- Fallsikring.

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

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2)
Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler. Private installasjoner for VA inkludert slamavskiller og fordrøyningsanlegg skal plasseres på egen grunn. I Kristian IV's gt og Tordenskjoldsgt skal fortau utbedres i samsvar med ny teknisk plan. I Kirkegata skal fremkommelighet for sykkel prioriteres.

2.1 Bruk av veigrunn, jf. pbl § 12-7 nr. 14.
All veigrunn skal være offentlig.

2.2.Renovasjon jf. pbl § 12-5 nr. 1.
Nedgravd løsning kan anlegges i fortau i Kristian IVs gate. Endelig plassering avklares i teknisk plan. Løsning på næringsavfall avklares i teknisk plan.

3. Hensynssoner (pbl § 12-6

3.1 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø
Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet, tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

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

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

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

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

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

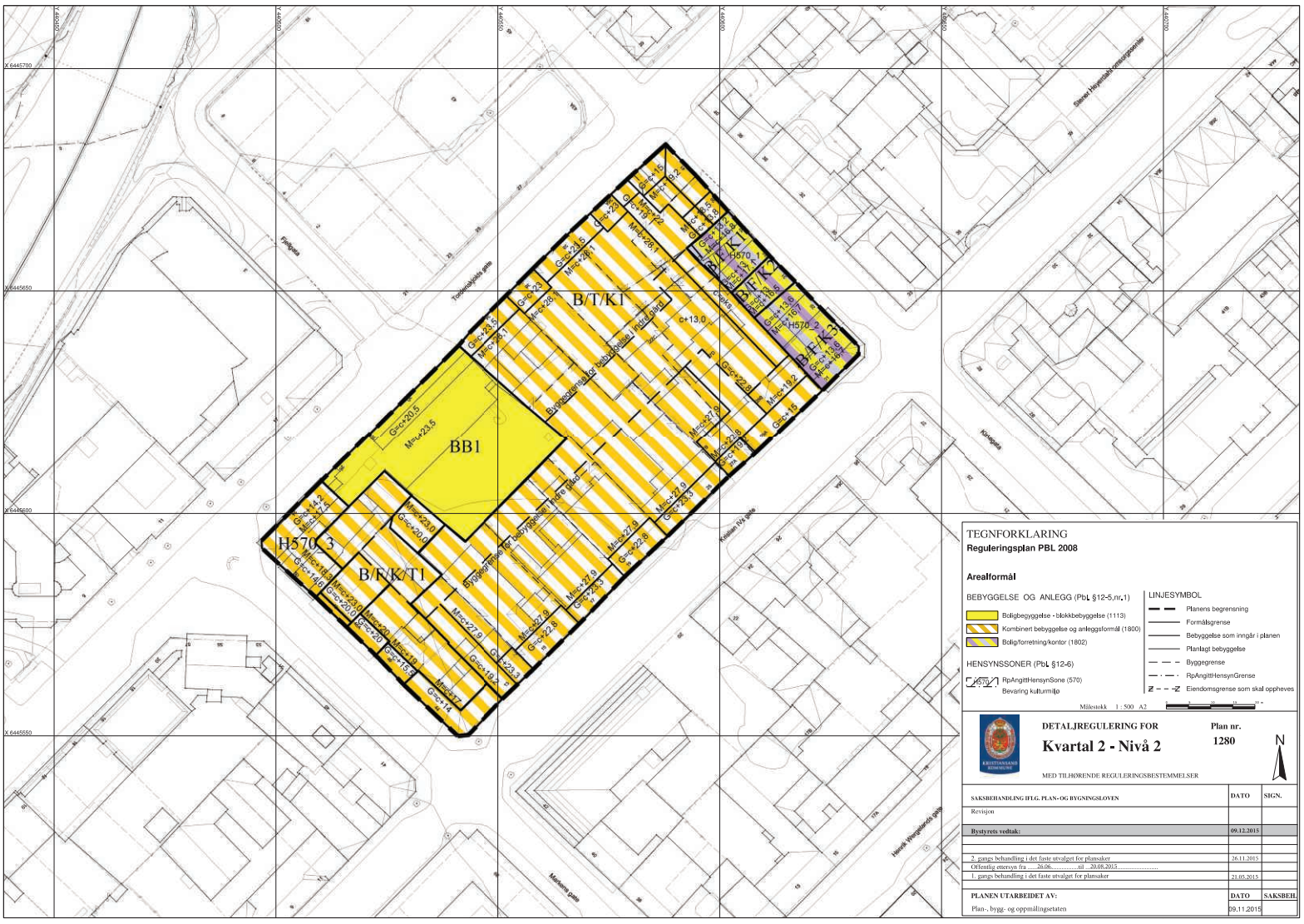
Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge
- godkjent utomhusplan.
- godkjente tekniske planer.

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

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

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

Plan- og bygningssjefen



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

Arealformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PbL §12-5,nr.1)

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
- Bolig/forretning/kontor (1802)

HENSYNSSONER (PbL §12-6)

- H570 RpAngittHensynSone (570) Bevaring kulturmiljø

LINJESYMBOL

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Planlagt bebyggelse
- Byggegrense
- RpAngittHensynGrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves

Målestokk 1 : 500 A2

DETALJREGULERING FOR

Kvartal 2 - Nivå 2

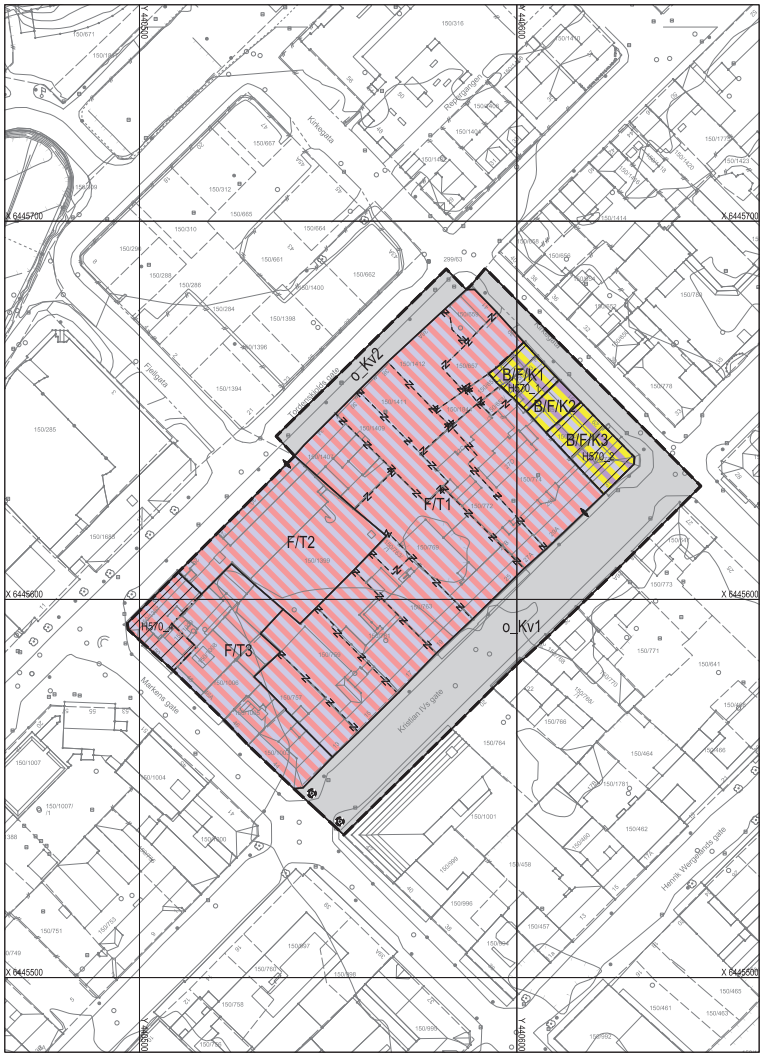
Plan nr. 1280

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

N

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon		
Bystyrets vedtak:	09.12.2015	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	26.11.2015	
Offentlig ettersyn fra ....20.06..... til ....20.08.2015.....		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	21.05.2015	

PLANEN UTARBEIDET AV:	DATO	SAKSBEH.
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten	09.11.2015	



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/tjenesteyting

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Vei

§12-6 - Hensynssoner

- H570 – Hensynsone - Bevaring kulturmiljø

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- RpAngittHensynGrense

Punktsymbol

- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:
Dato for basiskart:
Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag: NN1954

Ekvidistanse: 1 meter
Målestokk: 1:1000 i A3

0 10 20 30 40 50 m

N

Kristiansand kommune

Detaljregulering for

Kvartal 2 - Nivå 1

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Planid: **1280**

Forslagstiller: **Kvartal 2 AS**

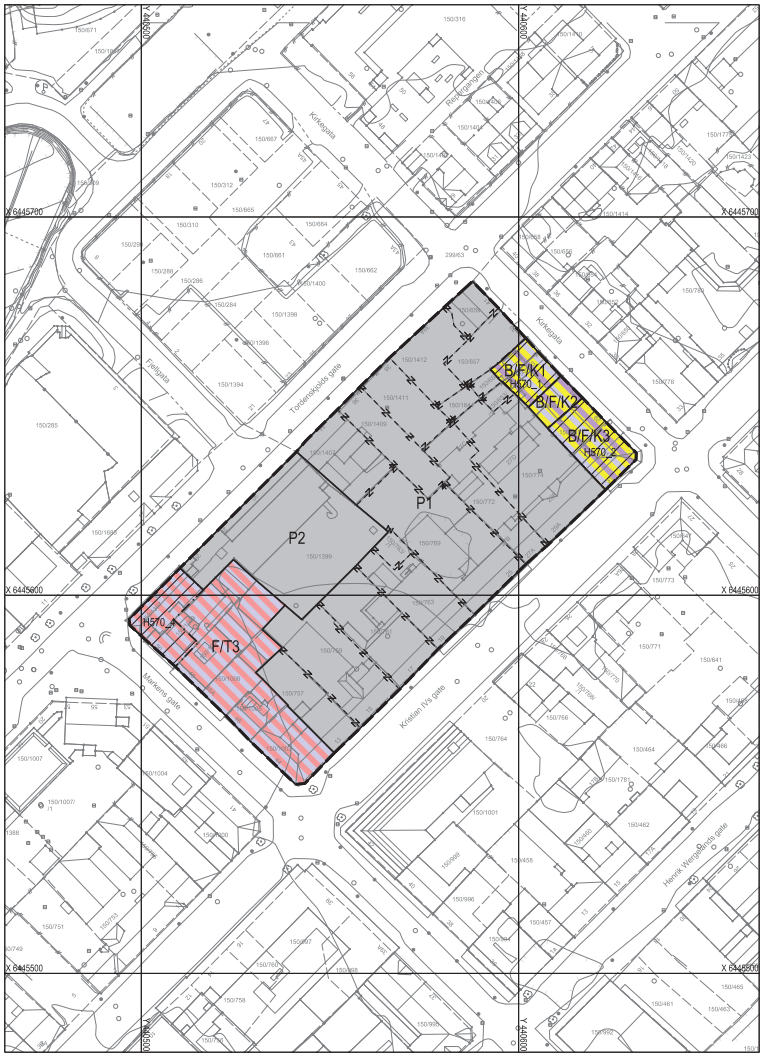
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon etter 1. gangs behandling		29.05.2015	EA
Revisjon etter offentlig ettersyn		26.10.2015	EA
Kommunestyret sitt vedtak		**09.12.2015**	
2. gangsbehandling		26.11.2015	
Offentlig ettersyn		26.06 - 20.08.2015	
1. gangs behandling		21.05.2015	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			
Oppstartsmøte		05.11.2014	

Planen er utarbeidet av: ARKITEKTFELLESSKAPET ARKANTAS SJØLYSTVEIEN 3 4610 KRISTIANSAND / FAVEO PROSJEKTLEDELSE

TEGNNR.	DATO	SIGN.
R-1000	08.04.2015	EA

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Dato Plansjef



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Forretning/tjenesteyting
- Bolig/forretning/kontor

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Parkeringsanlegg

§12-6 - Hensynssoner

- H570 - Hensynsone - Bevaring kulturmiljø

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- RpAngittHensynGrense

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:
Dato for basiskart:
Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag: NN1954

Ekvidistanse: 1 meter
Målestokk: 1:1000 i A3

0 10 20 30 40 50 m

N

Kristiansand kommune

Detaljregulering for
Kvartal 2 - Nivå U1
Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Planid: **1280**

Forslagstiller: **Kvartal 2 AS**

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon etter 1. gangs behandling		29.05.2015	EA
Revisjon etter offentlig ettersyn		26.10.2015	EA
Kommunestyret sitt vedtak		**09.12.2015**	
2. gangsbehandling		26.11.2015	
Offentlig ettersyn		26.06 - 20.08.2015	
1. gangs behandling		21.05.2015	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			
Oppstartsmøte		05.11.2014	

Planen er utarbeidet av: ARKITEKTFELLESSKAPET ARKANE AS, SJØLYSTVEIEN 3 4610 KRISTIANSAND — FAVEO PROSJEKTLEDELSE

TEGNNR.	DATO	SIGN.
R-1000	08.04.2015	EA

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Dato Plansjef

Kristian IVs gate 21

Nabolaget Kvadraturen nordvest - vurdert av 97 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 146 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 222 elever, 14 klasser	24 min 1.7 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	4 min 1.8 km
Grim skole (8-10 kl.) 472 elever, 34 klasser	20 min 1.5 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 423 elever, 30 klasser	8 min 2.5 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	13 min 0.9 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	16 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Henrik Wergelands gate Totalt 34 ulike linjer	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	5 min 0.4 km
Kristiansand Kjevik	18 min

BARNEHAGER

Wergelandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	14 min 1 km
Stasjonshaven barnehage Al (1-5 år... 26 barn	21 min 1.5 km
Møllestua barnehage (0-5 år) 96 barn	21 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tordenskjoldsgate	1 min
Coop Prix Byhaven	3 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Slotts Quartalet	3 min
Vitusapotek Markens	0 km
Lillemarkens Vinmonopol	5 min

SPORT

Nybyen ballbane	4 min
Todda skoles Flerbruksløkke asfalt	5 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	2 min
Sørlandets Fysikalske Institutt	2 min

«Nærme byen og dens fasiliteter :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

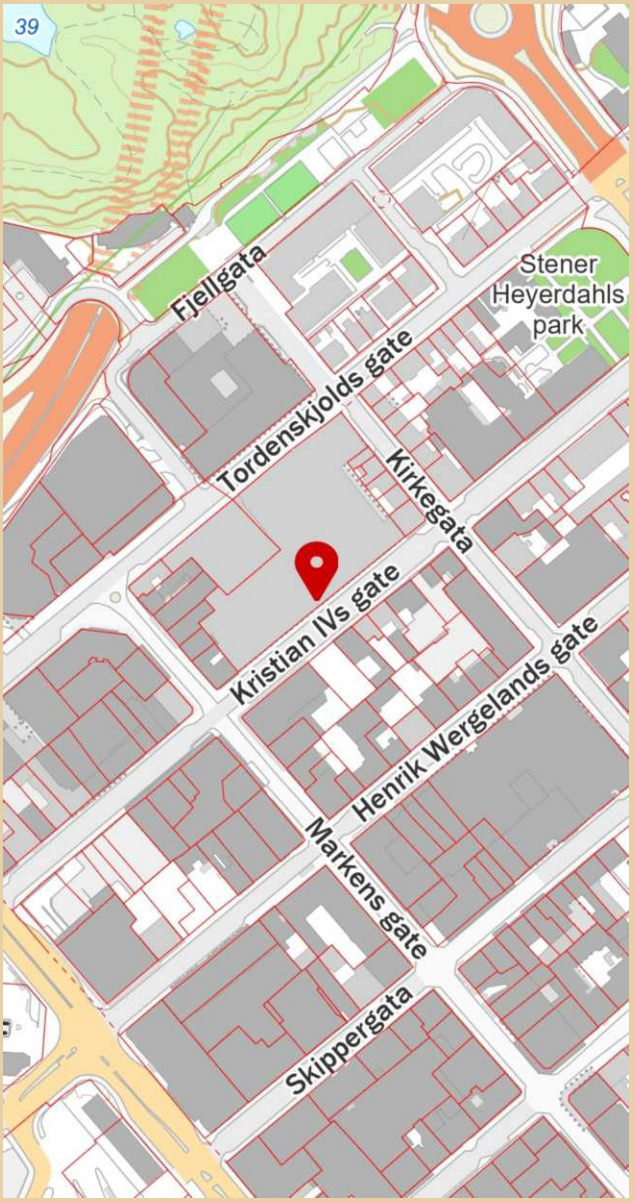
Vedlikehold veier
Godt velholdt 85/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kristian IVs gate 21, 4612 Kristiansand S
Gnr. 150, Bnr. 657, Snr. 7, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250096

Meglerforetak: Privatmegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jonas Jaatun

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 994 19 580

E-post: jonas.jaatun@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

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.
