PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

KIRSTEN FLAGSTADS VEI 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Kirsten Flagstads vei 13 , 4621 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 14, bnr. 60, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 16.05.2025 **Rapportdato:** 28.05.2025 **Oppdragsnr.:** 19344-1933 **Referansenummer:** BT9985

Autorisert foretak: Boligtakst AS **Vår ref:**

BOLIGTAKST AS

Medlem av Sørlandstakst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Boligtakst er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

BOLIGTAKST AS

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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.

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

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

Leilighet beliggende i bygg fra 2014. Ut fra alder fremstår boligen i hovedsak med normal stand og slitasje. Det er kun leiligheten som er kontrollert (innvendig) samt enkelte forhold vedrørende balkongen. Tilhørende bod er kun oppmålt. For øvrig må hele rapporten leses

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Trevinduer med isolerglass. Åpne-lukke funksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Ytterdører fra byggetid. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Balkong med utgang fra stue. Terrassebord på dekke og glassrekkverk. Utforming på rekkverk i henhold til krav.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater fremstår i hovesak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.
Malte dører. Funksjon ok

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet.
Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.
Synlig membran registrert i sluker. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Baderom inneholder toalett, innredning med vask, dusjhjørne med glassdører og utslagsvask. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft
Luke i vegg bak dusjsone benytte for kontroll. Ingen unormale forhold med tanke på fukt ble registrert.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med laminerte fronter og benkeplate. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på baderom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert inne i fordelerskap. Funksjon ok.
Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.

Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.
Oppvarming med strøm og vannbåren gulvvarme.
Varmtvann fra felles anlegg.
Vannbåren gulvvarme med samlestokk inne i fordelerskap som er plassert på baderom. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen. For nærmere kontroll og eventuell service på denne type installasjon/anlegg må det utføres av fagkyndig på feltet.
TG er satt ut fra synlige forhold.
Boligen selges via fullmakt. Kunde har dermed ikke videre grunnlag og kjennskap for å besvare på spørsmål om el-anlegget. Spørsmål er dermed ikke besvart.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

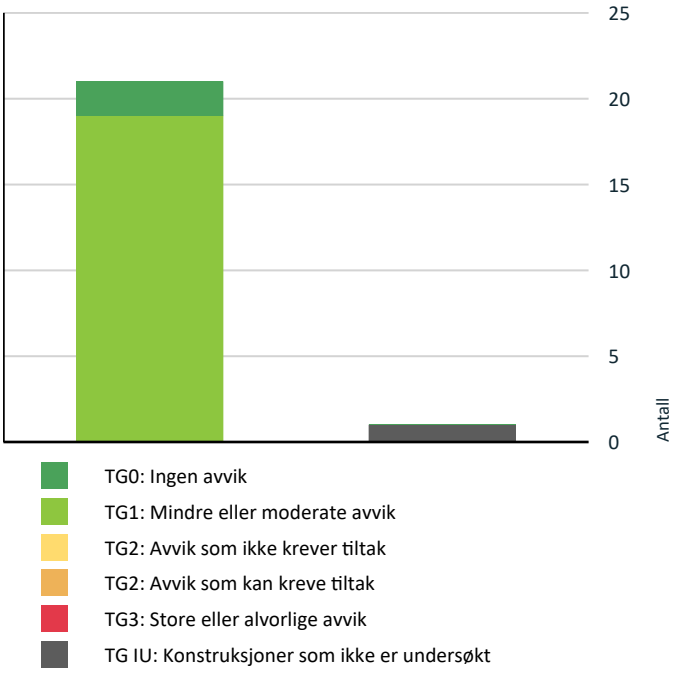
Lovlighet Gå til side

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.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2014	Hentet fra eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Åpne-lukke funksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Dører

Ytterdører fra byggetid. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue. Terrassebord på dekke og glassrekkverk. Utforming på rekkverk i henhold til krav.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater fremstår i hovesak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.

TG 1 Innvendige dører

Malte dører. Funksjon ok

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger.



Dusjsone i nærhet av dør og karm. Ved denne løsning må membran være smurt ut på foring for å stoppe vann fra å trenge inn i området. Skjult løsning som ikke er kontrollert ved inngrep/demontering.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.
Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluker. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Tilstandsrapport





Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask, dusjhjørne med glassdører og utslagsvask. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

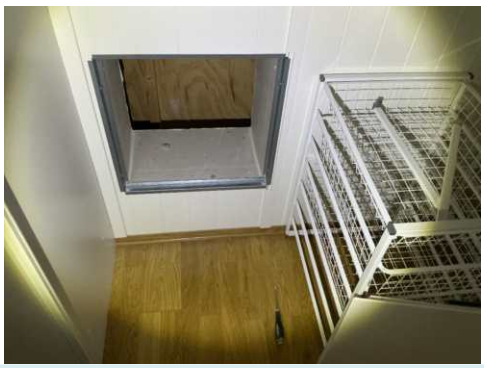
Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Luke i vegg bak dusjsone benytte for kontroll. Ingen unormale forhold med tanke på fukt ble registrert.



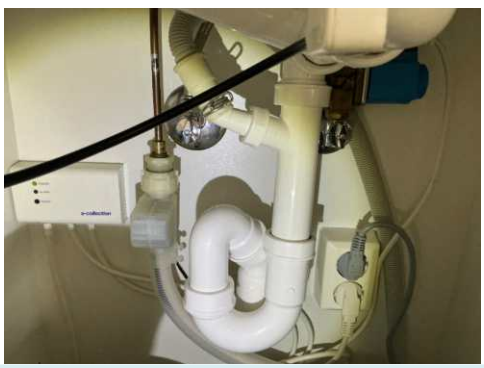


KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med laminerte fronter og benkeplate. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

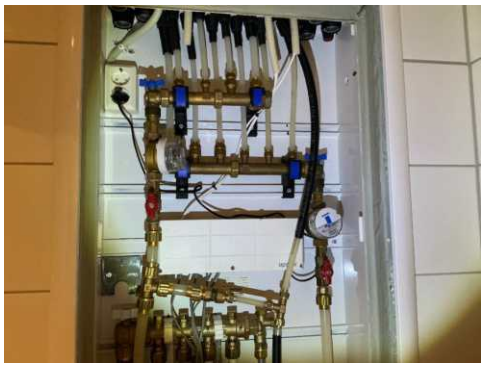
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på baderom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert inne i fordelerskap. Funksjon ok.



TG 1 Avløpsrør

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.

TG 1 Ventilasjon

Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.



Ingen varsler på display ved befraingen

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med strøm og vannbåren gulvvarme.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann fra felles anlegg.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme med samlestokk inne i fordelerskap som er plassert på baderom. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen. For nærmere kontroll og eventuell service på denne type installasjon/anlegg må det utføres av fagkyndig på feltet.
TG er satt ut fra synlige forhold.



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.

Boligen selges via fullmakt. Spørsmål rette mot eier/selger er dermed ikke besvart.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

5. 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.

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

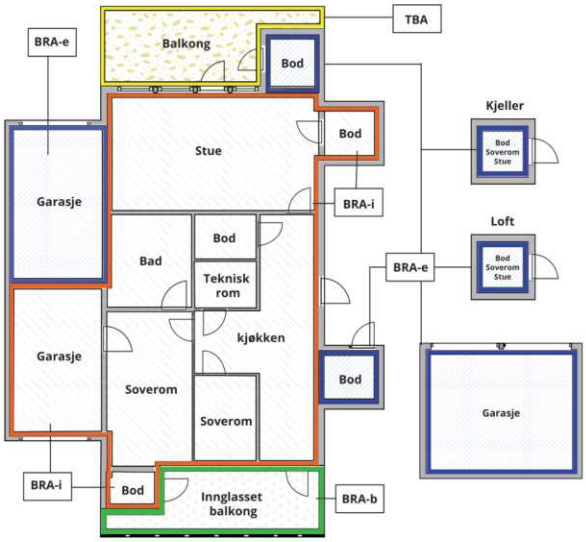
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	86	5		91	11
SUM	**86**	**5**			**11**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Bad/vaskerom, Bod, Soverom, Soverom 2	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	81	10

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	60		15	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kirsten Flagstads vei 13

Hjemmelshaver
Jansen Agnes Martha Klungland

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.05.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	19.05.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	19.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• Normal 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/BT9985

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.
131250260

Selger 1 navn
Arne Martin Øyslebø

Gateadresse
Kirsten Flagstads vei 13

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4621

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Agnes Martha Klungland Jahnsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 131250260

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

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: 131250260

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250260

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: 131250260

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Martin Øyslebø	f313c6b3474e4cb63ca0c771a464241d48a6f74c	12.05.2025 11:13:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 131250260

- 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

VEDTEKTER
(Nye) Sameiet Kirstens Park
(Ved sammenføyning av Sameiet Kirstens Park 1 og 2)
Endret og vedtatt på årsmøte 14. mai 2024

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Etter sammenslåing av sameiene, vil det nye sameiets navn være:
Sameiet Kirstens Park, etter sammenslåing av Sameiet Kirstens Park 1 og 2.
Sameie har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Gnr. 14, bnr. 60 og bnr. 660 – sammenslått til gnr 14, bnr 60 i Kristiansand med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet har forretningskontor i Kristiansand kommune.
Eiendommen er et kombinasjonssameie med til sammen 106 bolig- og næringsseksjoner fordelt på følgende:
78 boligseksjoner, heretter benevnt "bolig" eller "boligseksjonene" og 30 næringsseksjoner, herunder forretninger, heretter benevnt "næring" eller næringsseksjonene"

Før sammenføyning inneholdt:
Sameie Kirstens Park 1 – 55 boligseksjoner og 23 næringsseksjoner.
Sameie Kirstens Park 2 – 21 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner.

Sameiet er i henhold til seksjoneringsbegjæringen og fordelingen spesifisert i tabellen under:

Sameiet Kirstens Park 1 beholder det opprinnelige seksjons nummeret.

Leilighet/ Næring	Seksjons Nr.	Formål	Etg.	Sameie-brøk
A-301	1	Bolig	3	75
A-302	2	Bolig	3	75
A-303	3	Bolig	3	75
A-304	4	Bolig	3	75
A-305	5	Bolig	3	55
A-306	6	Bolig	3	93
B-301	7	Bolig	3	93
B-302	8	Bolig	3	55
B-303	9	Bolig	3	75
B-304	10	Bolig	3	75
B-305	11	Bolig	3	75
B-306	12	Bolig	3	75
D-301	13	Bolig	3	94
D-302	14	Bolig	3	107
D-303	15	Bolig	3	92
D-304	16	Bolig	3	92
D-305	17	Bolig	3	92
D-306	18	Bolig	3	94
A-401	19	Bolig	4	97
A-402	20	Bolig	4	75
A-403	21	Bolig	4	75
A-404	22	Bolig	4	75
A-405	23	Bolig	4	55
A-406	24	Bolig	4	93
B-401	25	Bolig	4	93
B-402	26	Bolig	4	55
B-403	27	Bolig	4	75
B-404	28	Bolig	4	75
B-405	29	Bolig	4	75
B-406	30	Bolig	4	97
D-401	31	Bolig	4	94
D-402	32	Bolig	4	107
D-403	33	Bolig	4	92
D-404	34	Bolig	4	92
D-405	35	Bolig	4	92
D-406	36	Bolig	4	94
A-501	37	Bolig	5	97
A-502	38	Bolig	5	75
A-503	39	Bolig	5	75
A-504	40	Bolig	5	75
A-505	41	Bolig	5	55
A-506	42	Bolig	5	79
B-501	43	Bolig	5	117
B-503	44	Bolig	5	103
B-504	45	Bolig	5	75
B-505	46	Bolig	5	75
B-506	47	Bolig	5	97

D-501	48	Bolig	5	94
D-502	49	Bolig	5	107
D-503	50	Bolig	5	92
D-504	51	Bolig	5	92
D-505	52	Bolig	5	92
D-506	53	Bolig	5	94
C-601	54	Bolig	6	119
C-602	55	Bolig	6	119
B-101	56	Næring	1	39
B-102	57	Næring	1	113
B-103	58	Næring	1	158
H-105	59	Næring	1	88
H-104	60	Næring	1	47
H-103	61	Næring	1	74
H-102	62	Næring	1	114
H-101	63	Næring	1	82
A-100	64	Næring	1	23

A-102	65	Næring	1	890
B-201	66	Næring	2	212
B-200	67	Næring	2	448
H-201	68	Næring	2	416
A-202	69	Næring	2	252
A-201 utvidet	70	Næring	2	245
H-301	71	Næring	3	283
H-401	72	Næring	4	283
H-502	73	Næring	5	125
H-501	74	Næring	5	158
P-plasser	75	Næring		102
Seksjon 76, 77, 78 er sammenføyd med 75				
SUM	75 stk			8862

Sameiet Kirstens Park 2 får nye seksjons nummer etter KP1 sine opprinnelige 78 seksjoner.

Leilighet/ Næring	Tidligere Seksjon Nr	Nytt Seksjon Nr	Formål	Etg.	Sameie - brøk
Næring 1	1	79	Næring	1	57
Næring 2	2	80	Næring	1	78
Næring 3	3	81	Næring	1	176
Næring 4	4	82	Næring	1	99
Næring 5	5	83	Næring	2	223
Næring 6	6	84	Næring	2	149
Næring 7	7	85	Næring	2	96
H0306	8	86	Bolig	3	86
H0305	9	87	Bolig	3	41
H0304	10	88	Bolig	3	75
H0303	11	89	Bolig	3	75
H0302	12	90	Bolig	3	62
H0301	13	91	Bolig	3	52
H0307	14	92	Bolig	3	99

H0405	15	93	Bolig	4	86
H0404	16	94	Bolig	4	41
H0403	17	95	Bolig	4	75
H0402	18	96	Bolig	4	75
H0401	19	97	Bolig	4	73
H0407	20	98	Bolig	4	65
H0406	21	99	Bolig	4	86
H0505	22	100	Bolig	5	86
H0504	23	101	Bolig	5	41
H0503	24	102	Bolig	5	75
H0502	25	103	Bolig	5	75
H0501	26	104	Bolig	5	73
H0507	27	105	Bolig	5	65
H0506	28	106	Bolig	5	86
SUM	28 stk	28 stk			2370

Nytt samlet sameie ved sammenslåing av KP1 og KP2

Sum seksjoner	Bolig	Næring		Samiebrøk
103	76	27	(8862 + 2370)	11 232

(Ved utforingen av sammenslåingen av KP1 og KP2 kan det forekomme flere sammenføyninger av næringsseksjoner.)

Styret/regnskapsfører skal ha oversikt over hvem som til enhver tid disponere de enkelte parkerings plassene i sameiet. Endringer, salg eller utleie skal meldes til styret/regnskapsfører, slik at de har oversiktlig over hvem som disponerer den enkelte p-plass i sameiet.

P-plasser og boder er fordelt ut fra de opprinnelige sameiene og forblir fordelt slik. Hver boligseksjon skal ha en bod som tilleggsareal i areal med felles boder Hver boligseksjon i gamle KP 1 har bruksrett til en p-plass i felles parkeringsareal i 2. etasje. Hver andelseier i gamle KP 2 som her kjøpt parkeringsplass har rett til parkeringsplass i kjeller eller annen tilvist plass. En

seksjon kan ha flere p-plasser. Tildelingen kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte samtykker i det. Dog kan det finne sted en omplassering dersom vilkårene i neste avsnitt er til stede.
I parkeringsetasjen i 2. etasje er det avsatt 8 stk. parkeringsplasser (HC) som er dimensjonert for kjøretøy for forflytningshemmede. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som leier en seksjon, er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede, kan styret etter søknad tildele en HC plass, hvis det er ledig. Styret kan samtidig pålegge den som inntil slik tildeling finner sted har benyttet plassen, å ta i bruk den parkeringsplass som den forflytningshemmede tidligere disponerte. Rekkefølgebestemmelser ved tildeling av HC plass utøves ved at den første som søker og oppfyller kravene, jf avsnittet over, skal ha **den plassen som ligger nærmest den aktuelle heisoppgang** for vedkommende. Ved flere tildelinger blir det nest nærmest. HC plasser avsatt til bolig skal benyttes før en pålegger å ta i bruk HC plasser avsatt til næringsseksjonene. Det vil kunne bli omkostninger som bytting av el lader etc. ved et slik midlertid bytte som må bæres av den som ønsker dette bytte.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon. De øvrige seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av seksjonen samt tilleggsareal i samsvar med oppdelingsbegjæringen og/eller arealer som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom vedtektene. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av Årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Virksomheten i næringsseksjonene skal følge de til enhver tid gjeldende offentlig rettslige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonene skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene, kan Årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig.

En seksjonseier kan etter søknad, og med samtykke fra styret, anlegge ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler, rullestol el. 1. i tilknytning til en p-plass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Etablering av el-punkt skal utføres av godkjent autorisert installatør, fortrinnsvis eiendommens utførende elektroinstallatør, og alle kostnader til etablering, drift, vedlikehold og strømforbruk betales av den enkelte seksjonseier.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk

av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer og installasjoner seksjonseieren eller grupperinger har enerett til å bruke.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes fellesforpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.
Styret skal påse at felleskostnadene er tilstrekkelige til å dekke de løpende kostnader og kan om nødvendig justere disse.
For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Kostnader som skal dekkes av alle seksjonene i fellesskap:

- alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelse av eiendommens fellesarealer og felles tekniske anlegg. med unntak av fellesarealene i parkeringsområdene i 1. og 2. etg og kjeller (KP2), fordeles på boligseksjonene og næringsseksjonene i henhold til sameiebrøken.
- drift, vedlikehold og fornyelse av heisene er en del av sameiets fellesarealer.

drift og vedlikehold av felles lekeplass inne i atriet, samt vedlikehold av felles lekeplass iht. reguleringsplanen.

Kostnader som skal dekkes av næringsseksjonene alene:
Næringsseksjonene dekker alle utgifter knyttet til drift og vedlikehold og fornyelse av parkeringsarealene i 1. etasje, søppelrom i 1. etasje, felles toaletter i 1. etasje og ventilasjon og kjøleanlegg som kun kan benyttes av næringsseksjonene. Gjelder også fjernvarme og strøm til disse anleggene. Kostnadene fordeles etter innbyrdes sameiebrøk. Næring seksjonene har egen avregning for avfalls ordningen.

Kostnader som skal dekkes av boligseksjonene alene:
Boligseksjonene dekker alle utgifter knyttet til søppelrom i kjeller (KP 2) 2. etasje (KP 1), parkeringskjeller (kp2) og tekniske anlegg/ventilasjonsanlegg som kun kan benyttes av boligseksjonene.

Seksjonseier som har rett til parkeringsplass på fellesareal, betaler felleskostnader pr garasjeplass fastsatt av styret i tillegg til de ordinære felleskostnader fastsatt av Årsmøtet eller styret.
Alle kostnader til bruk av strøm til permanente installasjoner i fellesarealer, herunder boder

og parkeringsplasser skal avtales med styret.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av Årsmøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som — dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp — svarer til 2G (G er folketrygdens grunnbeløp) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Denne endring er som følge av ny Eierseksjonslov som trådte i kraft 1.1.2018.

§ 4 Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (eventuelt tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikrings boks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasje skiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk innvendig og utvendig, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukkingsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.
Seksjonseier har vedlikeholdsansvar for vinduer innvendig samt glass. Må vinduer skiftes pga elde i karm er det sameiets ansvar.

§ 5 Registrering av seksjonseiere

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

§ 6 Styret

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

Styret skal ha inntil 5 - fem medlemmer i de to første årene (frem til årsmøtet 2026).
2 fra bolig gamle KP 1 og 1 fra Bolig i gamle Kp2 og 1 fra Næring, pluss ekstern styreleder.

Styret plikter ved uenighet å hensynta sameiebrøken og eventuelt innkalle til sameiermøte. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.
Det skal velges to varamedlemmer blant seksjonseierne, en fra bolig- og en fra næringsseksjonene.

Det kan velges en valgkomite på 3 personer.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det året tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styreleder velges for 1 år av gangen og styremedlemmene velges for 2 år av gangen. Alle kan gjenvelges. Varamedlemmer og valgkomite velges for 1 år av gangen.

Det er ønskelig med kontinuitet i styret, noe valgkomiteen bør tilstrebe.

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

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

§ 7 Styrets kompetanse

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

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, avtale deres honorar og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret kan treffe vedtak når minst fire medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

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

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

§ 8 Årsmøtet

Årsmøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av Årsmøtet er samtlige seksjonseiere.
Ordinært Årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Ekstraordinært Årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ordinært Årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling

til ekstraordinært Årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier.
En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende Årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom Årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på Årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på Årsmøtet og har rett til å uttale seg.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av Årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av Årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 9 Saker som skal behandles på ordinært Årsmøte

På det ordinære Årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering (første gang)
2. Rapport fra styret.
3. Årsregnskap
4. Valg av Styreleder, styre-varamedlemmer og valgkomite.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10 Årsmøtets vedtak — stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:
Saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun kan benyttes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene. Flertallet regnes i begge tilfeller etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonene gir en stemme.
Saker som kun angår næringsseksjonene eller fellesarealene som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonene, avgjøres av næringsseksjonene alene. Flertallet regnes etter sameiebrøk.
Saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av seksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameiebrøk, og kun av avgitte stemmer.
Ved opptelling av stemmene anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 11 Årsmøtets beslutningsmyndighet

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

a) vedtektsendringer
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Vedtak som innebærer vesentlige endringer i sameiets karakter, herunder salg, bortfeste av eiendommen mv. krever tilslutning av samtlige seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 51.

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 12 Revisjon og regnskap

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

§ 13 Mislighold

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

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 15 Erstatning

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.
Egenandelen bekostes av den som har vedlikeholdsansvaret der hvor skaden oppstod.

§ 16 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

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

§ 17 Habilitetsregler for Årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på Årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 18 Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal, boder og garasjeplasser.

Styret fastsetter retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom, felles parkeringsområder og felles utearealer.

Parkeringsplasser er tildelt beboere etter en liste utarbeidet av utbygger og siden oppdatert av styre/forretningsfører. De beboerne som har fått tildelt HC-plass forplikter seg til å avgi denne mot tildeling/bytte til en alminnelig plass dersom styret finner grunn til å tildele HC plassen til annen beboer med dokumentert behov for HC plass jf. § 1 siste avsnitt.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beisning i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

§ 19 Særskilte bestemmelser for utbygger/selger i utbyggingsperioden.

Inntil utbyggingsprosjektet med de forskjellige byggetrinn iht. reguleringsplan er ferdig utbygget, er nåværende og fremtidige eiere av Sameiet Kirstens Park I og II – 14/660 og 14/60, nå sammenslått til 14/60 forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets innvendige og utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst og gjennomføring av neste byggetrinn, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne vedtektsbestemmelsen § 19 kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i Årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer i siste byggetrinn er overtatt.

Tinglyste rettigheter

- Gnr 13. bnr. 99 (Arthurs Jernvare) skal ha varig rett til kjøreadkomst gjennom gnr. 14 blir. 60 som angitt i vedlagt kartskisse. Rettighetshaver skal betale en forholdsmessig andel av drift og vedlikeholdskostnadene til atkomstveien og port.
- Gnr 14.bnr. 660 skal ha tinglyst varig rett til å benytte søppelrom i 1.og 2. etasje på gnr. 14 bnr. 60. Rettighetshaver skal betale en forholdsmessig andel av drift og vedlikeholdskostnadene til søppelrommet.
- Gnr. 13 bnr. 99 og gnr.14 bnr. 660 skal ha vederlagsfri rett til å bygge helt inntil, og benytte eksisterende bygningskropp/felles vegg på gnr. 14 bnr. 60 i begge ender av bygningene. **I** tillegg skal Gnr. 13 bnr. 99 og gnr.14 bnr. 660 ha rett til å koble seg på alle nødvendige tekniske anlegg. Alle kostnader i forbindelse med dette tas av rettighetshaver.
- Gnr. 13 bnr. 99 og gnr.14 bnr. 660 har varig rett til å benytte felles uteareales i 3. etasje på gnr. 14 bnr 60. Rettighetshaver skal betale en forholdsmessig andel av drift og vedlikeholdskostnadene til felles uteareal fra det tidspunkt rettigheten tas i bruk.
- Gnr 14.bnr. 60 seksjon 61, 62 og 63 har vederlagsfri rett til reklameskilt på sameiets fasade i det område som er angitt på vedlagte fasadetegning av _november 2013.

§ 20
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 1.januar 2018, samt senere vedtatte endringer.

BOREGLER FOR SAMEIET KIRSTENS PARK 1

(Vedtatt i sameiermøte 24. 11 2013)

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. 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.

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

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og tillates dette på hverdager klokken 0700-2000, men ikke på søn- og helligdager.

Dugnad

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

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system. Søppeldunker plasseres innenfor sameiets eiendom og brukes i samsvar med de av kommunen fastsatte regler.

Merknad:

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

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

Parkering

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

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

Det avsettes plass til gjester. Disse plassene skal likeledes merkes.

Barnevogner, sykler, ski, dekk mv. må ikke plasseres slik at det er til hindrer for vanlig ferdsel.

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

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

Det er meldeplikt til styret. Egen husdyrkontrakt settes opp, underskrives av styrets leder og inngår som en del av sameiets boregler.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda eller i fellespark.

Fellesarealer

- Fellesrom rengjøres etter slikt opplegg som styret fastsetter.
- I fellesrom er det ikke tillatt å sette private ting som sykler etc.

Bruk av veranda

- Blomsterkasser og andre gjenstander skal henge på innsiden av rekkverket.
- Risting av tøy, matter og lignende skal ikke finne sted fra veranda.
- Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektisk grill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet.
- Sigarettsneiper, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaene eller på sameiets fellesareal forøvrig.

Synlige gjenstander

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

Bruksoverlating

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

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i trappoppganger. Det er anledning til å røyke i svalganger, men det henstilles til at det ved røyking vises hensyn til naboer.

Adgang og låsing

Ytterdører skal holdes låst kun personer som en kjenner, skal kunne slippes inn via ringeklokke og åpningssystem. Garasjeport i andre etasje holdes låst. Garasjeport for parkering i 1 etg vil være låst mellom kl 23.00 og 06.00

Strømmåler

Det vil bli satt opp strømmåler på stikkontakter beregnet for lading av El-bil.

Det vil være anledning til å ha fryseboks eller lignende i bod. Strømforbruket vil måtte dekkes av den som benytter boden til dette. Styret fastsetter en årlig sum.

Overholdelse av fastsatte boregler

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET KIRSTENS PARK

Tirsdag 13.05.2025 Kl: 18:00
Vågsbygd VGS Auditoriet

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Svein Tønnessen

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Ann Margareth Lekanger

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Velges i møtet

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Forslag til vedtak: Styret

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og sakspapirer er sendt ut til andelshaverne i henhold til vedtektene og godkjennes.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 UTVENDIG VASK AV BALKONGGLASS

KP 2 hadde i alle år før sammenslåingen utvendig vask av balkong-glass som gikk på felleskostnadene.

Etter sammenslåingen ble dette fjernet. Utvendig glass / rekkverk er jo regnet som fellesområde i et sameie og kostnaden for vask skal jo da gå felleskostnadene.

Ingen av beboerne har mulighet til å få vasket dette selv.

Forslag til vedtak: Utvendig vask av balkong glass må bli en fast årlig avtale med firmaet som vasker svalgangene.

Styrets innstilling: Styret har etter forespørsel fra Mortensen behandlet denne endringen i 2024, og er godt informert om hva som var tidligere praksis i Kirstens Park 2.

Styret presiserer at dette gjelder andelseiers egen veranda, og har ingen ting med svalganger å gjøre.

I Kirstens Park 1 har beboerne i alle år hatt ansvar for vask av glassrekkverk på egen veranda.

- Styret ser ingen grunn til at det skal være forskjellig praksis på dette området.
- Styret har erfaring at slik vask medfører mye koordinering flytting av ting og ting som blir vannskadet.
- Da over halvparten av glassflaten nede er "frostet" mener vi de fleste med letthet kan tørke av resten av glasset utvendig.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet aviser forslaget om fast årlig vask av verandaer utvendig.

4.2 VASK AV VEGGER I GARASJE BLOKK E.

På grunn av fukt blir særlig vegg mot vest veldig svart .

Forslag til vedtak: Vegger som er svarte p.g.a. fukt vaskes samtidig som gulv.

Styrets innstilling: Dette er ting som hører naturlig inne under vedlikehold og har lite å gjøre som en årsmøte sak.

Vask er bestilt.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av vedtekter

Det er nødvendig med en vedtektsendring da det samtidig med om seksjoneringen ble sammenslått noen enheter.

Det ble jo slått sammen noen næringsseksjoner (parkeringsplasser) Seksjon 76-78 ble inkorporert i seksjon 25, og fins ikke lenger.

I § 1 skal det det foretas følgende endring: 106 bolig og næringsseksjoner endres til 103. Og 30 næringsseksjoner endres til 27. Næringsseksjoner i gamle KP 1 endret til 20

Ellers ingen endringer.

Forslag til vedtak: Fremlagte forslag til vedtekter vedtas

5.2 Husordensregler

Styret har fått flere henvendelser om plagsom røyklukt nattes tider. Beboere og styrets leder har flere ganger tatt denne saken opp, uten ønsket resultat.

Styret fremmer derfor forslag til endringer i Husordensreglene:

Under avsnitt Bruk av veranda legges inn:

• Av hensyn til naboer er det ikke tillatt å røyke på verandaen mellom 23.00 og 08.00.

Under avsnitt Røyking legges inn:
Det er heller ikke tillatt å røyke på verandaer eller terrasser mellom kl. 23.00 og kl. 08.00.

Det er også lagt inn en begrensning på støyende arbeid på lørdager utenom 0800 og 1800.

Forslag til vedtak: Styrets reviderte forslag vedtas som Husordensregler.

5.3 Opptak av lån

For å muliggjøre utvendig maling av treverket på E og D (unntatt svalganger) ser styret det som nødvendig at det opptas et kortsiktig lån på kr 700.000 med nedbetaling over 3 år.

Forslag til vedtak: Årsmøte i sameiet Sameiet Kirstens Park org nr 913 271 785 har i dag vedtatt å ta opp lån i DNB Bank ASA, kr 700.000 til rehabilitering/nødvendig vedlikehold med løpetid 3 år.
Styret gis fullmakt til å inngå låneavtale med DNB på vegne av sameiet og signering av nødvendige lånedokumenter.

6. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Samlet styre honorar kr 150.000. Styreleder kr 100.000. Styret hår fullmakt til internt å fordele resterende kr 50.000

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Svein Tønnessen	På valg
Styremedlem, Ann Margareth Lekanger	På valg
Styremedlem, Jan Erik Pedersen	Ikke på valg
Styremedlem, Knut Viggo Frøysaa	På valg
Styremedlem, Odd Karl Guttormsen	Ikke på valg
Varamedlem, Harald Kiledal Bratland	På valg
Varamedlem, Tor Karsten Jarle	På valg

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

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Svein Tønnessen velges som styreleder for 1 år

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens forslag:

Styremedlem, Olaug Olsen	D 401	Innstilt til valg
Styremedlem, Knut Viggo Frøysaa	Næring	Innstilt til gjenvalg

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Styremedlem, Olaug Olsen D 401 Innstilt til valg
Styremedlem, Jan Erik Pedersen A 504 Ikke på valg
Styremedlem, Knut Viggo Frøysaa Næring Innstilt til gjenvalg
Styremedlem, Odd Karl Guttormsen E 402 Ikke på valg

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens forslag:

Varamedlem, Harald Kiledal Bratland
Varamedlem, Tor Karsten Jarle

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt for et år:

Varamedlem, Harald Kiledal Bratland B 303
Varamedlem, Tor Karsten Jarle Næring

7.4 Valg av valgkomite

Wenche Mortensen

Suppleres i møtet

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Styrets årsmelding for SAMEIET KIRSTENS PARK 2024

SAMEIET KIRSTENS PARK ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Svein Tønnessen, Fidjeåsen 110 Leil. 403
Styremedlem, Ann Margareth Lekanger, KIRSTEN FLAGSTADS VEI 5
Styremedlem, Jan Erik Pedersen, KIRSTEN FLAGSTADS VEI 9
Styremedlem, Knut Viggo Frøysaa, Kongens gate 29
Styremedlem, Odd Karl Guttormsen, KIRSTEN FLAGSTADS VEI 17
Varamedlem, Harald Kiledal Bratland, VÅGSBYGDVEIEN 30 Leil. B-303
Varamedlem, Tor Karsten Jarle, Dølavegen 4

Styrets arbeid i 2024

Sammenslåing KP 1 og KP 2 har medført mye ekstraarbeid for styret. Alle service og vedlikeholdsavtaler er gjennomgått og reforhandlet. Det har jo gitt noen økonomiske gevinster.

Fusjonering av regnskapene. Helt frem til årsskiftet ble det arbeidet med strukturering og sammenstilling av regnskapene. Vi mener dagens oppstilling vil gi oss en bedre oversikt over kostnadspunktene.

Likviditeten i begge sameiene har vært veldig stram, men er nå betydelig bedret slik at vi kan tilbakeføre forskudd fra Kirstens Park Næringsutleie kr 550.000 innen 1. juni 2025. Takk for hjelpen

I slutten av 2023 og våren 2024 hadde vi til sammen 5 innbrudd og innbruddsforsøk som er oppdaget. Det har også vært oppdaget personer som har brukt heis og kjeller sluse som overnattings plass. Vi har brukt tid på å finne ut hvor de uvedkomne har kommet inn. Vi tror vi nå ved hjelp av kameraene og adgangskontroll har fått stengt og utbedret feil ved ankomst stedene.

Som om dette ikke var nok har vi hatt en person som fire ganger har utløst manuelle brannmeldere pluss utløst Kakk brytere (grønne bokser) Slik at dører har blitt stående åpne. Vedkomne har fått ubetinget fengselsstraff.

Vi har en konflikt som nå etter mye advokatarbeid likevel har måtte gå til forliksrådet. Dette er en andelseier som ikke vil fravike en HC plass som er tildelt en andelseier med HC kort. Vi håper denne saken nå blir løst en gang for alle.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Som følge av "underholdningen" nevnt over har det vært helt nødvendig å bruke betydelige midler til oppgradering

Under postene Vedlikehold og serviceavtaler og Andre driftsutgifter ligger det ekstraordinære kostnader på rundt 800.000.

- Adgangskontroll oppjustering og utvidelse
- Sabotasje deksel på manuelle brannmeldere
- Kameraovervåkning i inngang 1. og 3 etg i C
- Rullegitter foran trapper i C 1. etg

Ut over dette har vi måtte utbedre

- Skifte defekt ståldør, branndør
- Utbedre årsaken til vannlekkasje i E 303
- Isolere og tette rundt ventilasjonsnedløpende til 5. etg i A og B.

Alt dette gir selvsagt utslag i regnskapet. Men vi tror og ser at vi nå er oppdatert og går mot lysere tider økonomisk.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Maling av tre flatene på bygg E Maling av utvendige flater på bygg D med unntak av vegger i svalganger. Tilbudt for i underkant av kr 800.000.

For å ikke ødelegge likviditeten helt ser styret det tjenlig av vi heller tar opp et kortsiktig lån på kr 700.000 med tre års løpetid. Egen sak 5.3. Det er meningen at rente og avdrag på dette skal dekkes av den løpende drift. Dagens felleskostnader.

Ut over det er styret ikke bekymret for at det ikke vil komme behov for vedlikehold, men vi tror og håper at vi i 2024 fikk tatt det meste av tekniske etterslep og oppjusteringer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.04.2025

Resultatrapport klient 156 SAMEIET KIRSTENS PARK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		4 203 029	3 114 105	4 389 138	4 407 480
Inntekter driftsavtale målere		102 202	79 032	79 032	134 640
Inndekning av kommunale avgifter		165 100	116 700	140 000	200 184
Innbetalt kabel TV/Internett		386 509	283 525	408 477	363 888
Inntekt garasjer		192 555	166 800	196 125	187 200
Frysebokssleie		3 052	5 040	5 424	0
Andre leieinntekter	1	447 992	0	0	250 000
Oppvarming		878 167	680 416	1 010 756	1 177 270
Andre driftsinntekter	2	308 560	290 280	262 000	230 700
Sum inntekter		**6 687 166**	**4 735 898**	**6 490 952**	**6 951 362**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	23 500	11 438	23 000	24 400
Styrehonorar	4	179 800	110 000	174 800	115 000
Forretningsførerhonorar		109 032	74 881	104 810	111 800
Rådgivningstjenester		23 375	1 244	0	0
Vaktmestertjenester		590 366	173 866	243 000	334 800
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	25 352	15 510	24 647	16 215
Vedlikehold/serviceavtaler	6	1 984 026	1 146 956	1 557 113	2 310 576
Kabel-tv/Internett		391 355	287 657	408 477	363 888
Bredbånd/Ip-telefon/kollektiv internett		2 875	0	0	0
Forsikring		306 012	185 201	246 120	336 503
Kommunale avgifter		893 906	543 903	882 300	959 900
Strøm	7	493 415	468 536	530 500	274 000
Oppvarming	8	1 176 216	910 362	1 222 156	1 429 300
Renhold, fellesareal		129 502	331 559	338 000	70 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		17 592	16 980	17 829	18 500
Kontorrekvisita, trykksaker		5 344	2 238	2 500	2 500
Telefon og porto		0	366	0	0
Andre driftsutgifter	9	651 528	101 167	26 560	109 580
Sum driftskostnader		**7 003 194**	**4 381 861**	**5 801 812**	**6 476 962**
Driftsresultat		**-316 029**	**354 037**	**689 140**	**474 400**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		16 385	1 430	0	13 900
Annen finansinntekt		11 675	614	0	11 700
Rentekostnad		0	9 019	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**28 060**	**-6 976**	**0**	**25 600**
Årsresultat	**10**	**-287 968**	**347 062**	**689 140**	**500 000**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	11	287 968	-347 062	689 140	500 000
Sum disponering av resultat		**287 968**	**-347 062**	**689 140**	**500 000**

Balanserapport klient 156 SAMEIET KIRSTENS PARK

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		75 972	272 330
Forskuttering for andelseiere		0	2 137
Andre fordringer	12	414 151	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		86 877	496 083
Skattetrekkskonto, bundne midler		57	4
Sum omløpsmidler	**10**	**577 057**	**770 555**
SUM EIENDELER		**577 057**	**770 555**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-123 199	-80 098
Årets resultat		-287 968	0
Sum egenkapital	**11**	**-411 167**	**-80 098**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 454	0
Leverandørgjeld		377 770	250 653
Annen kortsiktig gjeld	13	600 000	600 000
Sum kortsiktig gjeld	**10**	**988 224**	**850 653**
Sum gjeld		**988 224**	**850 653**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**577 057**	**770 555**

SAMEIET KIRSTENS PARK

Kristiansand, 09.04.2025

(Signert elektronisk)

Svein Tønnessen Styreleder	Jan Erik Pedersen Styremedlem	Odd Karl Guttormsen Styremedlem
Knut Viggo Frøysaa Styremedlem	Ann Margareth Lekanger Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres 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 omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Fusjon
Selskapet infusjonerte Sameiet Kirstens park 2 (Org nr 919 835 567) med virkning fra 1.1.2024.
Selve fusjonen ble endelig registrert i Brønnøysund den 2.1.2025.
Sammenslåingen ble gjennomført etter kontinuitetesmetoden uten vederlag.
Regnkapstall fra 2023 gjelder kun fra Sameiet Kirstens park 1 (Org. nr 913 271 785)
Regnskapstall fra 2024 er inkludert det infusjonerte selskapet.
Det er ikke utarbeidet sammenstillingstall for 2023.

Note 1 - Andre leieinntekter

Andre leieinntekter er utført avregning service ventilasjon næring og bolig.

Note 2 - Andre inntekter

Andre driftsinntekter kr 308 560,- består av avregning for el-bil lading kr 21 474,-,
avregning strøm til ventilasjon næringsseksjoner kr 220 586,-,
salg av "luft areal" kr 50 000,- og fakturert ekstra adgangsbrikker til eierne kr 16 500,-.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	23 500	11 438
Sum	**23 500**	**11 438**

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

Note 4 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	179 800	110 000
Sum	**179 800**	**110 000**

Note 5 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	25 352	15 510
Sum	**25 352**	**15 510**

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 6 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	234 475	119 312
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	64 267	45 929
6602 VEDLIKEHOLD DIVERSE	0	1 606
6603 VEDLIKEHOLD VVS	168 986	180 323
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	33 785	9 346
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	37 410	45 900
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	265 439	174 855
6614 EGENANDEL SKADER	55 000	20 000
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	292 693	203 653
6617 VEDLIKEHOLD CALLING ANLEGG	15 478	0
6618 ENERGISERVICE MÅLERDATA TECHEM	140 481	89 239
6629 SERVICE VENTILASJON NÆRING	456 503	153 558
6630 BRØYTING	16 606	6 472
6631 SKADER EKSKL. EGENANDEL FORSIKRING	139 006	0
6633 ERSTATNING FORSIKRINGSAKER	-122 831	0
6635 VIDEO OVERVÅKING	50 461	3 555
6645 UTV.ANLEGG - KP1 + KP2	136 266	93 208
Sum	**1 984 026**	**1 146 956**

Note 7 - Strøm

Strøm er totalekostnader for sameiet, andre driftsinntekter og frysebokseleie må sees i sammenheng med denne, da deler av strømkostnaden blir belastet etter forbruk ladestøm og etter brøk på næringsdelens ventilasjon.

Note 8 - Oppvarming

Oppvarming: Avregning fjernvarme
Næringseksjonene er blitt avregnet årlig etter forbruk, bolig avregnes månedlig etter forbruk.
I årsregnskapet er dette bruttoført i resultatregnskapet, dvs kostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning foretatt mot den enkelte eier.

Note 9 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	601 434	95 894
7720 GENERALFORSAMLING	370	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	3 628	4 914
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	3 750	0
7790 ANDRE KOSTNADER	42 346	359
Sum	**651 528**	**101 167**

Det er investert i hjertestarter og nytt adgangskontrollsystem.

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**-80 098**	**-427 160**
Årets resultat	-287 968	347 062
B. Årets endringer i disponible midler	**-287 968**	**347 062**
C. Disponible midler UB	**-411 167**	**-80 098**
Omløpsmidler	577 057	770 555
- Kortsiktig gjeld	988 224	850 653
Disponible midler 31.12	**-411 167**	**-80 098**

Tabellen over viser at sameiet har negative disponible midler.
Styret vurderer at justeringer av felleskostnader som er gjort gjennom året gjør at likviditeten bedres over tid.

Note 11 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	-80 098	-427 160
Årets resultat	-287 968	347 062
Sum egenkapital 31.12	**-411 167**	**-80 098**

Sameiet har negativ egenkapital. For å finansiere driften har sameiet innhentet kapital ved opptak av et midlertidig lån/forskudd fra Kirstens Park Næringsutleie AS.(tidl. Vaagsbyen næringsutleie As)

Sameiet Kirstens Park 1 og Sameiet Kirstens Park 2 er med virkning fra 01.01.2024 sammenslått til Sameiet Kirstens Park under organisasjonsnummer 913 271 785 (videreføring av Sameiet Kirstens park 1)
Egenkaptial 31.12.2023
Sameiet Kirstens Park 1 kr -80 098,-
Sameiet Kirstens Park 2 kr -43 100,-

Note 12 - Andre fordringer

Andre fordringer kr 414 151,-
er periodisering av leverandørfaktura 115 403,-.
tilgode fra Klare 30 814,- og avsatt avregnet service ventilasjon 267 934,-

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld er lån fra Kirstens park Næringsutleie (tidl. Vaagsbyen næringsutleie AS).

Resultat og balanse med noter for SAMEIET KIRSTENS PARK.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET KIRSTENS PARK

Styreleder	Svein Tønnessen (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Knut Viggo Frøysaa (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Jan Erik Pedersen (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Ann Margareth Lekanger (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Odd Karl Guttormsen (sign.)	28.04.2025

Til årsmøtet i SAMEIET KIRSTENS PARK

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET KIRSTENS PARK som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport og oppstilling over endring av disponible midler 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet 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 sameiets 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, 11.april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 156

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-04-11 10:54

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.

VEDTEKTER
Sameiet Kirstens Park
(Ved sammenføyning av Sameiet Kirstens Park 1 og 2)
Endret og vedtatt på årsmøte 14. mai 2024 og korrigert antall 13.05.2025

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Etter sammenslåing av sameiene, vil det nye sameiets navn være:
Sameiet Kirstens Park, etter sammenslåing av Sameiet Kirstens Park 1 og 2.
Sameie har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Gnr. 14, bnr. 60 og bnr. 660 – sammenslått til gnr 14, bnr 60 i Kristiansand med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet har forretningskontor i Kristiansand kommune.
Eiendommen er et kombinasjonsameie med til sammen 103 bolig- og næringsseksjoner fordelt på følgende:
78 boligseksjoner, heretter benevnt "bolig" eller "boligseksjonene" og 27 næringsseksjoner, herunder forretninger, heretter benevnt "næring" eller næringsseksjonene"

Før sammenføyning inneholdt:
Sameie Kirstens Park 1 – 55 boligseksjoner og 20 næringseksjoner.
Sameie Kirstens Park 2 – 21 boligseksjoner og 7 næringseksjoner.

Sameiet er i henhold til seksjoneringsbegjæringen og fordelingen spesifisert i tabellen under:

Sameiet Kirstens Park 1 beholder det opprinnelige seksjons nummeret.

Leilighet/ Næring	Seksjons Nr.	Formål	Etg.	Sameie-brøk
A-301	1	Bolig	3	75
A-302	2	Bolig	3	75
A-303	3	Bolig	3	75
A-304	4	Bolig	3	75
A-305	5	Bolig	3	55
A-306	6	Bolig	3	93
B-301	7	Bolig	3	93
B-302	8	Bolig	3	55
B-303	9	Bolig	3	75
B-304	10	Bolig	3	75
B-305	11	Bolig	3	75
B-306	12	Bolig	3	75
D-301	13	Bolig	3	94
D-302	14	Bolig	3	107
D-303	15	Bolig	3	92
D-304	16	Bolig	3	92
D-305	17	Bolig	3	92
D-306	18	Bolig	3	94
A-401	19	Bolig	4	97
A-402	20	Bolig	4	75
A-403	21	Bolig	4	75
A-404	22	Bolig	4	75
A-405	23	Bolig	4	55
A-406	24	Bolig	4	93
B-401	25	Bolig	4	93
B-402	26	Bolig	4	55
B-403	27	Bolig	4	75
B-404	28	Bolig	4	75
B-405	29	Bolig	4	75
B-406	30	Bolig	4	97
D-401	31	Bolig	4	94
D-402	32	Bolig	4	107
D-403	33	Bolig	4	92
D-404	34	Bolig	4	92
D-405	35	Bolig	4	92
D-406	36	Bolig	4	94
A-501	37	Bolig	5	97
A-502	38	Bolig	5	75
A-503	39	Bolig	5	75
A-504	40	Bolig	5	75
A-505	41	Bolig	5	55
A-506	42	Bolig	5	79
B-501	43	Bolig	5	117
B-503	44	Bolig	5	103
B-504	45	Bolig	5	75
B-505	46	Bolig	5	75
B-506	47	Bolig	5	97

D-501	48	Bolig	5	94
D-502	49	Bolig	5	107
D-503	50	Bolig	5	92
D-504	51	Bolig	5	92
D-505	52	Bolig	5	92
D-506	53	Bolig	5	94
C-601	54	Bolig	6	119
C-602	55	Bolig	6	119
B-101	56	Næring	1	39
B-102	57	Næring	1	113
B-103	58	Næring	1	158
H-105	59	Næring	1	88
H-104	60	Næring	1	47
H-103	61	Næring	1	74
H-102	62	Næring	1	114
H-101	63	Næring	1	82
A-100	64	Næring	1	23

A-102	65	Næring	1	890
B-201	66	Næring	2	212
B-200	67	Næring	2	448
H-201	68	Næring	2	416
A-202	69	Næring	2	252
A-201 utvidet	70	Næring	2	245
H-301	71	Næring	3	283
H-401	72	Næring	4	283
H-502	73	Næring	5	125
H-501	74	Næring	5	158
P-plasser	75	Næring		102
Seksjon 76, 77, 78 er sammenføyd med 75				
SUM	75 stk			8862

Sameiet Kirstens Park 2 får nye seksjons nummer etter KP1 sine opprinnelige 78 seksjoner.

Leilighet/ Næring	Tidligere Seksjon Nr	Nytt Seksjon Nr	Formål	Etg.	Sameie - brøk
Næring 1	1	79	Næring	1	57
Næring 2	2	80	Næring	1	78
Næring 3	3	81	Næring	1	176
Næring 4	4	82	Næring	1	99
Næring 5	5	83	Næring	2	223
Næring 6	6	84	Næring	2	149
Næring 7	7	85	Næring	2	96
H0306	8	86	Bolig	3	86
H0305	9	87	Bolig	3	41
H0304	10	88	Bolig	3	75
H0303	11	89	Bolig	3	75
H0302	12	90	Bolig	3	62
H0301	13	91	Bolig	3	52
H0307	14	92	Bolig	3	99

H0405	15	93	Bolig	4	86
H0404	16	94	Bolig	4	41
H0403	17	95	Bolig	4	75
H0402	18	96	Bolig	4	75
H0401	19	97	Bolig	4	73
H0407	20	98	Bolig	4	65
H0406	21	99	Bolig	4	86
H0505	22	100	Bolig	5	86
H0504	23	101	Bolig	5	41
H0503	24	102	Bolig	5	75
H0502	25	103	Bolig	5	75
H0501	26	104	Bolig	5	73
H0507	27	105	Bolig	5	65
H0506	28	106	Bolig	5	86
SUM	28 stk	28 stk			2370

Nytt samlet sameie ved sammenslåing av KP1 og KP2

Sum seksjoner	Bolig	Næring		Samiebrøk
103	76	27	(8862 + 2370)	11 232

(Ved utforingen av sammenslåingen av KP1 og KP2 kan det forekomme flere sammenføyninger av næringsseksjoner.)

Styret/regnskapsfører skal ha oversikt over hvem som til enhver tid disponere de enkelte parkerings plassene i sameiet. Endringer, salg eller utleie skal meldes til styret/regnskapsfører, slik at de har oversiktlig over hvem som disponerer den enkelte p-plass i sameiet.

P-plasser og boder er fordelt ut fra de opprinnelige sameiene og forblir fordelt slik. Hver boligseksjon skal ha en bod som tilleggsareal i areal med felles boder Hver boligseksjon i gamle KP 1 har bruksrett til en p-plass i felles parkeringsareal i 2. etasje. Hver andelseier i gamle KP 2 som her kjøpt parkeringsplass har rett til parkeringsplass i kjeller eller annen tilvist plass. En

seksjon kan ha flere p-plasser. Tildelingen kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte samtykker i det. Dog kan det finne sted en omplassering dersom vilkårene i neste avsnitt er til stede.
I parkeringsetasjen i 2. etasje er det avsatt 8 stk. parkeringsplasser (HC) som er dimensjonert for kjøretøy for forflytningshemmede. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som leier en seksjon, er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede, kan styret etter søknad tildele en HC plass, hvis det er ledig. Styret kan samtidig pålegge den som inntil slik tildeling finner sted har benyttet plassen, å ta i bruk den parkeringsplass som den forflytningshemmede tidligere disponerte. Rekkefølgebestemmelser ved tildeling av HC plass utøves ved at den første som søker og oppfyller kravene, jf avsnittet over, skal ha **den plassen som ligger nærmest den aktuelle heisoppgang** for vedkommende. Ved flere tildelinger blir det nest nærmest. HC plasser avsatt til bolig skal benyttes før en pålegger å ta i bruk HC plasser avsatt til næringsseksjonene. Det vil kunne bli omkostninger som bytting av el lader etc. ved et slik midlertid bytte som må bæres av den som ønsker dette bytte.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon. De øvrige seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av seksjonen samt tilleggsareal i samsvar med oppdelingsbegjæringen og/eller arealer som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom vedtektene. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av Årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Virksomheten i næringsseksjonene skal følge de til enhver tid gjeldende offentlig rettslige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonene skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene, kan Årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig.

En seksjonseier kan etter søknad, og med samtykke fra styret, anlegge ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler, rullestol el. 1. i tilknytning til en p-plass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Etablering av el-punkt skal utføres av godkjent autorisert installatør, fortrinnsvis eiendommens utførende elektroinstallatør, og alle kostnader til etablering, drift, vedlikehold og strømforbruk betales av den enkelte seksjonseier.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk

av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer og installasjoner seksjonseieren eller grupperinger har enerett til å bruke.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes fellesforpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.
Styret skal påse at felleskostnadene er tilstrekkelige til å dekke de løpende kostnader og kan om nødvendig justere disse.
For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Kostnader som skal dekkes av alle seksjonene i fellesskap:

- alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelse av eiendommens fellesarealer og felles tekniske anlegg. med unntak av fellesarealene i parkeringsområdene i 1. og 2. etg og kjeller (KP2), fordeles på boligseksjonene og næringsseksjonene i henhold til sameiebrøken.
- drift, vedlikehold og fornyelse av heisene er en del av sameiets fellesarealer.

drift og vedlikehold av felles lekeplass inne i atriet, samt vedlikehold av felles lekeplass iht. reguleringsplanen.

Kostnader som skal dekkes av næringsseksjonene alene:
Næringsseksjonene dekker alle utgifter knyttet til drift og vedlikehold og fornyelse av parkeringsarealene i 1. etasje, søppelrom i 1. etasje, felles toaletter i 1. etasje og ventilasjon og kjøleanlegg som kun kan benyttes av næringsseksjonene. Gjelder også fjernvarme og strøm til disse anleggene. Kostnadene fordeles etter innbyrdes sameiebrøk.
Næring seksjonene har egen avregning for avfalls ordningen.

Kostnader som skal dekkes av boligseksjonene alene:
Boligseksjonene dekker alle utgifter knyttet til søppelrom i kjeller (KP 2) 2. etasje (KP 1), parkeringskjeller (kp2) og tekniske anlegg/ventilasjonsanlegg som kun kan benyttes av boligseksjonene.

Seksjonseier som har rett til parkeringsplass på fellesareal, betaler felleskostnader pr garasjeplass fastsatt av styret i tillegg til de ordinære felleskostnader fastsatt av Årsmøtet eller styret.
Alle kostnader til bruk av strøm til permanente installasjoner i fellesarealer, herunder boder

og parkeringsplasser skal avtales med styret.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av Årsmøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som — dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp — svarer til 2G (G er folketrygdens grunnbeløp) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Denne endring er som følge av ny Eierseksjonslov som trådte i kraft 1.1.2018.

§ 4 Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (eventuelt tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikrings boks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasje skiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk innvendig og utvendig, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukkingsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.
Seksjonseier har vedlikeholdsansvar for vinduer innvendig samt glass. Må vinduer skiftes pga elde i karm er det sameiets ansvar.

§ 5 Registrering av seksjonseiere

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

§ 6 Styret

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

Styret skal ha inntil 5 - fem medlemmer i de to første årene (frem til årsmøtet 2026).
2 fra bolig gamle KP 1 og 1 fra Bolig i gamle Kp2 og 1 fra Næring, pluss ekstern styreleder.

Styret plikter ved uenighet å hensynta sameiebrøken og eventuelt innkalle til sameiermøte. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.
Det skal velges to varamedlemmer blant seksjonseierne, en fra bolig- og en fra næringsseksjonene.

Det kan velges en valgkomite på 3 personer.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det året tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styreleder velges for 1 år av gangen og styremedlemmene velges for 2 år av gangen. Alle kan gjenvelges. Varamedlemmer og valgkomite velges for 1 år av gangen.

Det er ønskelig med kontinuitet i styret, noe valgkomiteen bør tilstrebe.

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

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

§ 7 Styrets kompetanse

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

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, avtale deres honorar og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret kan treffe vedtak når minst fire medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.
I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

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

§ 8 Årsmøtet

Årsmøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av Årsmøtet er samtlige seksjonseiere.
Ordinært Årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Ekstraordinært Årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ordinært Årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling

til ekstraordinært Årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier.
En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende Årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom Årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på Årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på Årsmøtet og har rett til å uttale seg.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av Årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av Årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 9 Saker som skal behandles på ordinært Årsmøte

På det ordinære Årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering (første gang)
2. Rapport fra styret.
3. Årsregnskap
4. Valg av Styreleder, styre-varamedlemmer og valgkomite.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10 Årsmøtets vedtak — stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:
Saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun kan benyttes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene. Flertallet regnes i begge tilfeller etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonene gir en stemme.
Saker som kun angår næringsseksjonene eller fellesarealene som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonene, avgjøres av næringsseksjonene alene. Flertallet regnes etter sameiebrøk.
Saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av seksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameiebrøk, og kun av avgitte stemmer.
Ved opptelling av stemmene anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 11 Årsmøtets beslutningsmyndighet

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

a) vedtektsendringer
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Vedtak som innebærer vesentlige endringer i sameiets karakter, herunder salg, bortfeste av eiendommen mv. krever tilslutning av samtlige seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 51.

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 12 Revisjon og regnskap

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

§ 13 Mislighold

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

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 15 Erstatning

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.
Egenandelen bekostes av den som har vedlikeholdsansvaret der hvor skaden oppstod.

§ 16 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

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

§ 17 Habilitetsregler for Årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på Årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 18 Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal, boder og garasjeplasser.

Styret fastsetter retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom, felles parkeringsområder og felles utearealer.

Parkeringsplasser er tildelt beboere etter en liste utarbeidet av utbygger og siden oppdatert av styre/forretningsfører. De beboerne som har fått tildelt HC-plass forplikter seg til å avgi denne mot tildeling/bytte til en alminnelig plass dersom styret finner grunn til å tildele HC plassen til annen beboer med dokumentert behov for HC plass jf. § 1 siste avsnitt.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beisning i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

§ 19 Særskilte bestemmelser for utbygger/selger i utbyggingsperioden.

Inntil utbyggingsprosjektet med de forskjellige byggetrinn iht. reguleringsplan er ferdig utbygget, er nåværende og fremtidige eiere av Sameiet Kirstens Park I og II – 14/660 og 14/60, nå sammenslått til 14/60 forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets innvendige og utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst og gjennomføring av neste byggetrinn, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne vedtektsbestemmelsen § 19 kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i Årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer i siste byggetrinn er overtatt.

Tinglyste rettigheter

- Gnr 13. bnr. 99 (Arthurs Jernvare) skal ha varig rett til kjøreadkomst gjennom gnr. 14 blir. 60 som angitt i vedlagt kartskisse. Rettighetshaver skal betale en forholdsmessig andel av drift og vedlikeholdskostnadene til atkomstveien og port.
- Gnr 14.bnr. 660 skal ha tinglyst varig rett til å benytte søppelrom i 1.og 2. etasje på gnr. 14 bnr. 60. Rettighetshaver skal betale en forholdsmessig andel av drift og vedlikeholdskostnadene til søppelrommet.
- Gnr. 13 bnr. 99 og gnr.14 bnr. 660 skal ha vederlagsfri rett til å bygge helt inntil, og benytte eksisterende bygningskropp/felles vegg på gnr. 14 bnr. 60 i begge ender av bygningene. **I** tillegg skal Gnr. 13 bnr. 99 og gnr.14 bnr. 660 ha rett til å koble seg på alle nødvendige tekniske anlegg. Alle kostnader i forbindelse med dette tas av rettighetshaver.
- Gnr. 13 bnr. 99 og gnr.14 bnr. 660 har varig rett til å benytte felles uteareraler i 3. etasje på gnr. 14 bnr 60. Rettighetshaver skal betale en forholdsmessig andel av drift og vedlikeholdskostnadene til felles uteareal fra det tidspunkt rettigheten tas i bruk.
- Gnr 14.bnr. 60 seksjon 61, 62 og 63 har vederlagsfri rett til reklameskilt på sameiets fasade i det område som er angitt på vedlagte fasadetegning av _november 2013.

§ 20
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 1.januar 2018, samt senere vedtatte endringer.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KIRSTENS PARK

(Vedtatt i sameiermøte 23.05.2024 rev. 13.05.2025)

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. 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.

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

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, tillates dette på hverdager klokken 0700-2000 og lørdag 0800 -1800, men ikke på søn.- og helligdager.

Dugnad

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

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system. Søppeldunker plasseres innenfor sameiets eiendom og brukes i samsvar med de av kommunen fastsatte regler.

Merknad:

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

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

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

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

Beboerne i gamle KP 1 har 3 gjesteplasser i garasje 2. etg. Disse skal kun brukes til korttidsparkering.

Barnevogner, sykler, ski, dekk mv. må ikke plasseres slik at det er til hindrer for vanlig ferdsel.

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

Husdyr
Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er meldeplikt til styret. Egen husdyrkontrakt settes opp, underskrives av styrets leder og inngår som en del av sameiets husordensregler.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda eller i fellespark.

Fellesarealer
- Fellesrom rengjøres etter slikt opplegg som styret fastsetter.
- I fellesrom er det ikke tillatt å sette private ting som sykler etc.
- Ved beboeres behov for HC utstyr skal styret søke for å finne løsninger for plassering

Bruk av veranda
- Blomsterkasser og andre gjenstander skal henge på innsiden av rekkverket.
- Risting av tøy, matter og lignende skal ikke finne sted fra veranda.
- Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektrisk grill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet.
- Av hensyn til naboer er det ikke tillatt å røyke på verandaen mellom 23.00 og 08.00
- Sigarettsneiper, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaene eller på sameiets fellesareal.

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

Bruksoverlating
Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, må styret orienteres, slik at beboer oversikten er komplett.

Røyking
Det er ikke tillatt å røyke i heis, trappoppganger, svalganger, garasjekjeller eller øvrige innvendige fellesarealer eller på steder som kan medføre at røyk trekkes inn i ventilasjonsanlegget til andre leiligheter. Det er heller ikke tillatt å røyke på verandaer eller terrasser mellom kl. 23.00 og kl. 08.00.

Adgang og låsing
Ytterdører skal holdes låst kun personer som en kjenner, skal slippes inn via ringeklokke og åpningssystem. Garasjeport vil være låst, hver seksjon tildeles en poståpner.

Strømmåler
Ved behov for lade boks beregnet for El-bil må dette avklares med styret. Det er installert en felles løsning som må tilkoples. Montering av lade boks og driftskostnader skal dekkes av seksjonseier.

Det vil være anledning til å ha fryseboks eller lignende i bod. Strømforbruket vil måtte dekkes av den som benytter boden til dette. Styret fastsetter en årlig sum.

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

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.

FULLMAKT

NAVN:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den _____/_____-_____

NAVN:_____

ADRESSE:_____

Leilighetsnummer._____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

✂

NAVNESEDDEL

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

Navn:_____

Adresse:_____

Leilighetens nummer:_____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

Kirsten Flagstads vei 13

Nabolaget Vågsbygd sentrum/Skyllingsheia - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vågsbygd skole (1-7 kl.) 450 elever, 40 klasser	3 min 0.3 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl....	13 min
Karuss skole (1-10 kl.) 402 elever, 32 klasser	15 min 1.3 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 326 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	6 min 0.6 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	9 min 5.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Fiskå	5 min
AMFI Vågsbygd Normallader	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lumberkrysset Totalt 8 ulike linjer	3 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 3.7 km
Kristiansand Kjevik	23 min

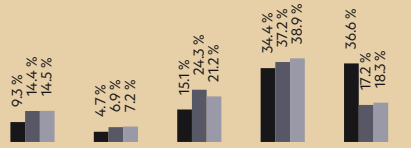
BARNEHAGER

Eplehagen barnehage (0-5 år) 93 barn	9 min 0.8 km
Skårungen barnehage (1-5 år) 50 barn	12 min 1 km
Vågsbygd Fus barnehage (0-5 år) 203 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Vågsbygd	5 min
Kiwi Vågsbygd Senter	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vågsbygd sentrum/Skyllingsh...	1 776	943
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Kirkebanen grus- 11er	4 min
Vågsbygd skole	3 min
Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	4 min
SATS Vågsbygd	7 min

«Deilig og rolig, flott å kunne slappe av hjemme samtidig at man alltid få en god prat med naboen på veien.»

— Sitat fra en lokalkjent

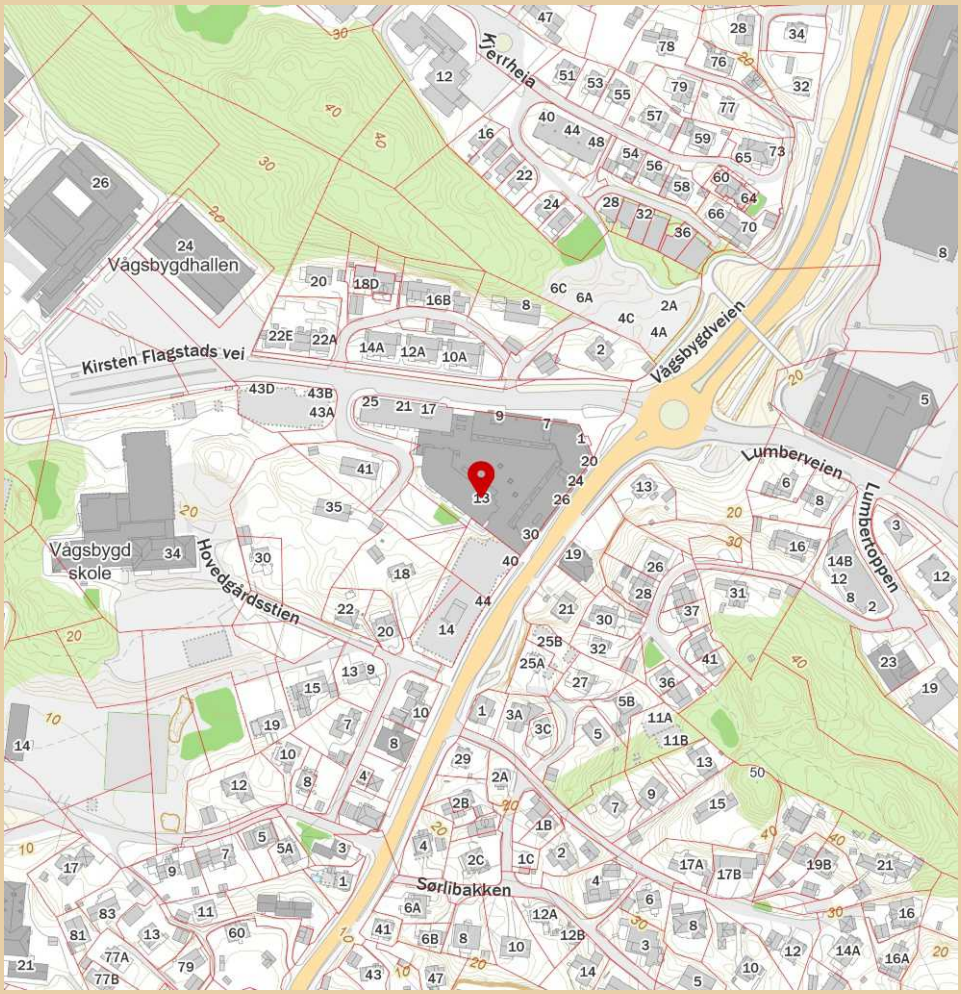
Gateparkering
Lett 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100



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

Kirsten Flagstads vei 13

Nabolaget Vågsbygd sentrum/Skyllingsheia - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vågsbygd skole (1-7 kl.) 450 elever, 40 klasser	3 min 0.3 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl...	13 min
Karuss skole (1-10 kl.) 402 elever, 32 klasser	15 min 1.3 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 326 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	6 min 0.6 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	9 min 5.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lumberkrysset Totalt 8 ulike linjer	3 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 3.7 km
Kristiansand Kjevik	23 min

BARNEHAGER

Eplehagen barnehage (0-5 år) 93 barn	9 min 0.8 km
Skårungen barnehage (1-5 år) 50 barn	12 min 1 km
Vågsbygd Fus barnehage (0-5 år) 203 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Vågsbygd	5 min
Kiwi Vågsbygd Senter	6 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

AMFI Vågsbygd	8 min
Vitusapotek Vågsbygd	3 min
Vågsbygd Vinmonopol	7 min

SPORT

Kirkebanen grus- 11er	4 min
Vågsbygd skole	3 min
Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	4 min
SATS Vågsbygd	7 min

Gateparkering
Lett 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Kirsten Flagstads vei 13

Nabolaget Vågsbygd sentrum/Skyllingsheia - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vågsbygd skole (1-7 kl.) 450 elever, 40 klasser	3 min 0.3 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl...	13 min
Karuss skole (1-10 kl.) 402 elever, 32 klasser	15 min 1.3 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 326 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	6 min 0.6 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	9 min 5.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lumberkrysset Totalt 8 ulike linjer	3 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 3.7 km
Kristiansand Kjevik	23 min

BARNEHAGER

Eplehagen barnehage (0-5 år) 93 barn	9 min 0.8 km
Skårungen barnehage (1-5 år) 50 barn	12 min 1 km
Vågsbygd Fus barnehage (0-5 år) 203 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Vågsbygd	5 min
Kiwi Vågsbygd Senter	6 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

AMFI Vågsbygd	8 min
Vitusapotek Vågsbygd	3 min
Vågsbygd Vinmonopol	7 min

SPORT

Kirkebanen grus- 11er	4 min
Vågsbygd skole	3 min
Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	4 min
SATS Vågsbygd	7 min

Gateparkering
Lett 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- 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:
Kirsten Flagstads vei 13, 4621 Kristiansand S
Gnr. 14, Bnr. 60, Snr. 15, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250260

Meglerforetak: Privatmegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jørgen Jacobsen

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 954 18 126

E-post: jorgen.jacobsen@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.
