PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

SLETTHEIVEIEN 59D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Sjekk gyldighet på rapport

Knudsen Takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Slettheiveien 59 D

4626 KRISTIANSAND S

4204/14/13/1057/0/0

Rapportdato

27.04.2026

TG 0	1
TG 1	8
TG 2	3
TG 3	0
TG IU	0

SLETTHEIVEIEN 59 D - 4204/14/13/1057/0/0

Befaring utført den 23.04.2026 av:



Daniel Knudsen
Knudsen Takst

Sertifisert takstmann

Gangdalslia 4
4618 Kristiansand

+4745789199
knudsentakst@outlook.com

Knudsen Takst

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

SLETTHEIVEIEN 59 D - 4204/14/13/1057/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

SLETTHEIVEIEN 59 D - 4204/14/13/1057/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

SLETTHEIVEIEN 59 D - 4204/14/13/1057/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

SLETTHEIVEIEN 59 D - 4204/14/13/1057/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Slettheiveien 59 D , 4626, KRISTIANSAND S

Matrikkel: 4204/14/13/1057/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1974

Tomt: 6 671.70 m^2

Hjemmelshaver(e): Kristin Ugland

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligen er innvendig renovert i 2024. Alle gulv/vegger, kjøkken, bad og toalett ble oppgradert.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

SLETTHEIVEIEN 59 D - 4204/14/13/1057/0/0

Leilighet			
Primærrom 93 m^2	**Sekundærrom** 20 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 113 m^2	**BTA** 0 m^2
Beskrivelse primærrom Entre, bad, toalett, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod/garderobe, innglasset balkong og bod i kjeller.	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014".

Leilighet			
BRA-i 96 m^2	**BRA-e** 3 m^2	**BRA-b** 14 m^2	**Åpent areal (TBA)** 4 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, bad, toalett, bod/garderobe, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.	**Beskrivelse av BRA-e** Bod i kjeller.	**Beskrivelse av BRA-b** Innglasset balkong.	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 113 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

3 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Vinduer / dører: Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer. Fungerer men må påregne tiltak i fremtiden. Noe skader på ene dørkarm til soverom.

Balkong(soverom): Malt betongdekke med sluk i enden. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Stedvis nivåforskjeller i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Anses ikke som økonomisk rasjonelt og rette opp.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel. Arbeid utført av tidligere eier.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
17.04.2026.

SLETTHEIVEIEN 59 D - 4204/14/13/1057/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 1972 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 06.01.1975.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

SLETTHEIVEIEN 59 D - 4204/14/13/1057/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Trekarmsdør. PVC-dør til balkong.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
PVC-balkongdør fra 2021, Balkongdør i tre fra 2001. Vinduer datostemplet 1996.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer. Fungerer men må påregne tiltak i fremtiden. Noe skader på ene dørkarm til soverom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

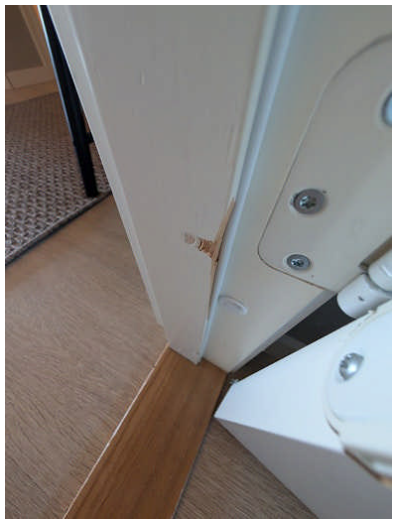
Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

SLETTHEIVEIEN 59 D - 4204/14/13/1057/0/0

Bilde







4 Balkong(soverom)

TG 2

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert balkong.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Malt betongdekke med sluk i enden.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

SLETTHEIVEIEN 59 D - 4204/14/13/1057/0/0

Bilde





5 Balkong(stue)

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Innglasset balkong med iser på gulv. Sluk i ene enden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Bilde



SLETTHEIVEIEN 59 D - 4204/14/13/1057/0/0

6 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, vegg har en del med spiler. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Renovert i 2024.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert et sluk i dusjsonen, samt et utpå gulvet.

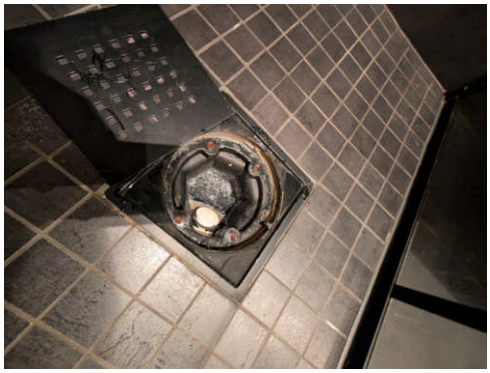
SLETTHEIVEIEN 59 D - 4204/14/13/1057/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Bilde





Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

7 Etasjeskiller/gulv på grunn — TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Noe avvik må forventes pga alder på bygningsmassen. Opp til 15 mm nivåforskjell i stue. Ingen knirk oppdaget.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Stedvis nivåforskjeller i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Anses ikke som økonomisk rasjonelt og rette opp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

SLETTHEIVEIEN 59 D - 4204/14/13/1057/0/0

Totalvurdering

Kommentar:
Fliser på gulv og vegg, mal slett himling. Vegghengt toalett og servant. Noe sprekk i laminaten på innredning under servant.

Bilde



SLETTHEIVEIEN 59 D - 4204/14/13/1057/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte(spiler) fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Bilde





SLETTHEIVEIEN 59 D - 4204/14/13/1057/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB er plassert i kjøkken. Vanskelig å komme til. Er montert lekkasjevakt, ikke funksjonstestet.
Berederen er datert 05.04.2024 og rommer 110 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Tilstandsgrad gitt etter forhold innvendig i bolig, da avløpsrør og vanntilførsel er en del av sameiet, og har en høyere alder og gis tg2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

SLETTHEIVEIEN 59 D - 4204/14/13/1057/0/0

11 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Nye sikringer utført av tidligere eier i 2024.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

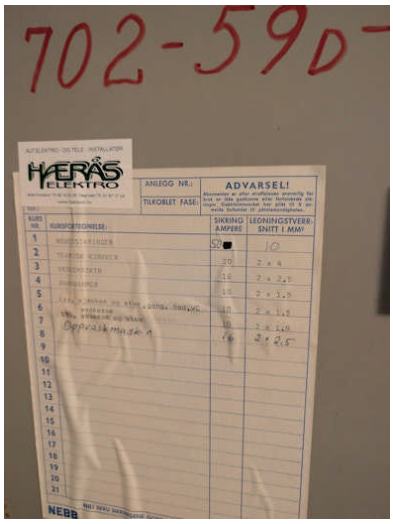
Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SLETTHEIVEIEN 59 D - 4204/14/13/1057/0/0

Bilde





12 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Brannslukker er etablert.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Røykvarsler er etablert.

Bilde





SLETTHEIVEIEN 59 D - 4204/14/13/1057/0/0

Overflater gulv

Fliser på bad og toalett. Parkett resterende overflater. Ingen avvik over normal bruksslitasje.

Overflater vegg / himling

Fliser på vegg bad og toalett. Malte slette vegger og himling øvrige overflater.

Bilde



Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Normal bruksslitasje på overflater. Sprekk observert i himling i stue.

SLETTHEIVEIEN 59 D - 4204/14/13/1057/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260169

Selger 1 navn
Kristin Ugland

Gateadresse
Slettheiveien 59D

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4626

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 10

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: 131260169

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Litt i tak i stue

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

Beskrivelse: Nytt før jeg flyttet inn

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: 131260169

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: 131260169

Tilleggskommentar

Boligen framstår som ny uten bruksmerker med nytt kjøkken, bad gulv og alle soverom er nyoppusset

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: 131260169

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Ugland	3e9e6673e9ee8525c9e7f3fd80699f0c4bcf5aca	17.04.2026 20:42:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260169

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SLETTHEIVEIEN 59

Vedtatt i årsmøte
den 18.05.2022
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Slettheiveien 59, og har gårdsnummer 14 og bruksnummer 1057 i Kristiansand kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 3. mai 1984. Sameiet består av 40 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

For arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskifte og godkjenning av erververen, må det betales et eierskiftegebyr. Eierskiftegebyret er tre ganger rettsgebyret (rettsgebyret er per 01.01.2022 kr. 1.223,-). Eierskiftegebyret fordeles med én ½-part til sameiet og én ½-part til forretningsfører.

Ved utleie av seksjon skal søknad om godkjenning av leier av seksjon, vedlagt referanse fra tidligere leieforhold, behandles av styret. Søknad om godkjenning gjøres på fastsatt skjema. Seksjonseier skal ta kontakt med styret for å få oversendt skjemaet.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Det er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner. Utleie kan bare skje til fysiske personer.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Seksjonseier bærer alle kostnader ved gjennomføring og avvikling av alle tiltak.

2.6. Parkering

Seksjonseiernes garasjer og biloppstillingsplasser befinner seg på Slettheiveien 110 med gnr. 14, bnr. 135. Seksjonsnummer 20 og 21 er tildelt én biloppstillingsplass hver. Resterende seksjoner er tildelt hver sin garasje i en rekke med 38 garasjer.

2.7. El-bil lading

ESL § 25 a. Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

2.8. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et månedlig akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiet vil kunne avholde dugnader, og alle seksjonseierne oppfordres til å møte opp på disse. Det vil bli fastsatt en kostnad for å få gjennomført hele dugnaden. De som deltar på dugnaden vil slippe å betale sin andel, mens de som ikke deltar på dugnaden vil bli fakturert sin andel av dugnaden i henhold til sameiebrøk.
Dersom det ikke avholdes dugnad, f.eks. om sameiet ikke har dugnadsforsikring, vil styret engasjere arbeidere for å få utført nødvendige arbeider.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, og innvendige flater på balkongen.

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Dører ut mot fellesareal og seksjonens vinduer er det seksjonseier selv som skal vedlikeholde. Inn under vedlikehold ligger også utskiftning. Vinduer og dører i sameiet skal ha lik utforming.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

For de seksjonseierne som har varmtvannsbereder plassert i seksjonen, og hvor lekkasje kan resultere i betydelige vannskader på fellesareal og andre bruksenheter, påligger det et særskilt vedlikeholdsansvar av berederen, herunder ansvar for utskiftning av bereder. (Gjennomsnittlig levetid for en bereder er ca. 20 år)

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

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

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

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

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

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

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet

plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

Installasjon av varmepumper
Ved installasjon av varmepumper må det søkes tillatelse fra styret. Før styret kan behandle søknaden må det legges fram papirer på følgende:
- Installasjonen gjøres av en fagmann,
- sikring av avløpsvann,
- støydokumentasjon fra leverandøren og
- en garanti fra seksjonseieren om at byggeforskriftens støykrav blir overholdt. Det betyr at en varmepumpe ikke må forårsake større lydtrykk enn 35 dBA utenfor fasaden til naboleiligheten. Det blir ikke gitt tillatelse til å installere varmepumper som vender mot gårdsplassen. Varmepumper som ikke blir installert i henhold til vedtekten kan kreves fjernet av styret.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

7.15. Valgkomité

Årsmøtet velger en valgkomité, bestående av 3 seksjonseiere, etter innstilling fra den forrige valgkomitéen.

Valgkomitéen avgir innstilling til årsmøtet til valg av styremedlemmer, styreleder og varamedlemmer til styret, samt medlemmer til valgkomitéen.

Valgkomitéen plikter å skaffe seg oversikt over hvem som er på valg og hvilke tidsfrister som gjelder. Den skal ha samtale med alle den innstiller til de forskjellige verv. Valgkomitéen fremmer sin innstilling for styret innen den frist som er gitt av styret, og innstillingen legges ved innkallingen til årsmøtet.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

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

8.3. Styremøter

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensreglene er blitt en viktig rettesnor i vårt flerkulturelle samfunn hvor mennesker med ulik kulturbakgrunn må leve tett innpå hverandre.

For å unngå unødvendige konflikter plikter den enkelte sameier/leietaker å kjenne husordensreglene og se til at disse blir fulgt.

Husorden er ment for å gi en fast ramme som skal sørge for ro, orden, hygge og trygghet i hjemmene – ikke bare plikter.

1. Ro og orden

Det er lov å banke, hamre, bore etc alle **hverdager mellom klokken 07:00 og 19:00 og mellom klokken 09:00 og 17:00 på lørdager og dager før helligdager. På søn- og helligdager skal det være ro. På julaften, påskeaften og pinseaften skal det være ro fra klokken 13:00. Etter klokken 23:00 skal det være RO i blokken.**

Holdes det selskap ut i de små timer, må det vises nabohensyn. Gi gjerne beskjed til naboer på forhånd. Husk at lyd forplanter seg lett gjennom betongvegger og gulv, spesielt bassen fra stereoanlegget.

Forøvrig skal det være rolig i gangene og utenfor bygningen om kvelden og natten. Unødig opphold i trapper og ganger er ikke tillatt. Vis hensyn og prøv å unngå høylydt skrik og skrål der. *Ytterdørene skal holdes låst til enhver tid.*

Foreldre plikter å påse at barna overholder bestemmelsene i husordensreglene.

2. Bruk av lekeplass

Blokkas lekeplass skal kun benyttes fra kl. 08.00 til 23.00. Lekeplassen er tiltenkt barna i blokka, men er også tilgjengelig for barn som er på besøk. Skoler og barnehager som er i nærmiljø har også lov til å benytte seg av lekeplassen. Lekeplassen må kun benyttes til sitt tiltenkte formål, og styret har rett til å sende bort barn som oppleves som en plage for blokkas beboere.

3. Skader og vedlikehold

Skader i leilighetene må seksjonseier selv sørge for å reparere, såfremt det ikke dekkes av sameiets forsikring. Ved skader som dekkes av sameiets forsikring, skal sameiets styre kontaktes **f ø r** håndverker rekvireres. Dette kan kun fravikes i tilfeller der store verdier står på spill. I slike tilfeller skal sameiets styre kontaktes umiddelbart etter. Ved slike skader er forøvrig alle i henhold til norsk lov forpliktet til å begrense skadeomfanget mest mulig.

Forsikringer og skader *Sameiet har felles forsikring for skader på bygningen og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes styret, som gir nærmere veiledning og hjelp, iht. foreliggende instruks. Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade mv. til sitt eget forsikringsselskap. Se vedtekt* ***§5.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt*** *og vedtekt* ***§5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt****.*

Skader som oppstår i forbindelse med, eller etter at det har vært utført arbeid som for eksempel elektrisk arbeid, rørleggerarbeid osv er den enkelte eier ansvarlig for. **Bruk fagfolk!**

Tegning, riping etc på vegger, eventuelt annet skadeverk, så vel ute som inne, må utbedres av de ansvarlige. Dersom det er barn som er ansvarlige, kan foreldre pålegges et erstatningsansvar på inntil kr 5000 pr skadeverk.

Vedlikehold av verandaer, vinduer og dører utføres og bekostes av den enkelte sameier. Inn under vedlikehold ligger også utskiftning. Det skal brukes de farger sameiet har vedtatt.

Ved legging av tarkett, parkett, plank eller lignende skal det legges et lag med beste type lyddempende isolasjon som er på markedet for den type belegg man legger. Det må også legges forskriftsmessig. Dersom forskriftene ikke følges, kan styret pålegge den det gjelder å fjerne alt og legge det på nytt forskriftsmessig og alt belastes den seksjonen det gjelder.

4. Veggdyr, soppskader etc

Dersom det oppdages veggdyr, soppskader etc i en leilighet, må styret straks underrettes. Ved unnlatelser skal den enkelte seksjonseier bli gjort ansvarlig for merskader som følge av unnlatelsen. Slike skader er svært alvorlige og må utbedres snarest mulig.

5. Nøkler

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å skaffe nye nøkler dersom disse mistes. Rekvisisjon fås hos styret. Styret kan ikke hjelpe dersom noen har låst seg ute. Kontakt rednings- eller vaktselskap.

6. Husdyrhold

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

Hunder skal luftes **u t e n f o r** boligsameiets område. Det er båndtvang i boligsameienes område hele året.

På grunn av mus- og rottefare er det ikke tillatt å mate dyr og fugler innenfor boligsameienes områder, ei heller verandaen.

7. Veranda

7.1 Hovedveranda

Ingen gjenstander skal være synlige over rekkverket. Det er ikke tillatt å sette opp radio-, fjernsyns- og/eller parabolantenne der.

Blomsterkasser skal henge på **innsiden** av rekkverket. Det er ikke lov å henge gjenstander (tepper, klær etc) på utsiden av verandaen.

Det er lov å grille så lenge det **ikke er til sjenanse** for naboene (lukt, røyk etc). Det skal kun brukes **elektrisk grill**.

Markiser må ikke monteres uten at det er gitt skriftlig godkjenning av styret.

Det er etter søknad til styret tillatt å montere glassvegger (innglassing) på egen veranda. For å sikre en helhetlig og sikker fasade forplikter den enkelte sameier seg til å følge styrets tillatelse med nærmere vilkår for monteringen.

7.2 Lufteveranda (inngangssiden)

kan benyttes til lufting av tøy. Risting og banking av ryer og tepper skal forgå på teppebankestativet på gårdsplassen, **ikke** fra verandaen.

Teppebankestativene kan brukes daglig, men på lørdager og dager før helligdager kan det kun henge til klokken 16:00. Søndager og helligdager er det ikke tillatt å bruke dem. Det samme gjelder for risting og lufting av klær og tepper på lufteverandaen.

Lufteverandaen skal **ikke** benyttes til matlaging.

Det er etter søknad til styret tillatt å montere glassvegger (innglassing) på egen veranda. For å sikre en helhetlig og sikker fasade forplikter den enkelte sameier seg til å følge styrets tillatelse med nærmere vilkår for monteringen.

8. Vaskeriet

Ta kontakt med styret.

9. Søppel – Ved eierskifte skal kjøper underskrive dette punktet

All søppel skal pakkes forsvarlig inn og søppelposene skal knyttes godt igjen.

Brun dunk:	kun matavfall i biopose (plastposer må kastes i grå dunk)
Grønn dunk:	kun papp og papir (husk å brette sammen kartonger) (plastemballasje kastes i lyseblå plastsekk)
Svart dunk:	glass og metallemballasje (med rødt lokk)
Grå dunk:	restavfall. OBS: ikke avfall etter oppussing eller store sekker med søppel.

Det er forbudt å sette noe annen søppel i søppelrommet enn det som vises over.

Store ting som komfyrer, møbler, rester etter oppussing, storopprydding osv, er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å kjøre bort til søppelplass/gjenvinningsstasjon. Bortsetting i kjellergang, søppelrom eller gavlrom er ikke tillatt. I slike tilfeller vil det bli fjernet for eiers regning.

10. Merking postkasser og ringeklokke

Det skal være lik merking av alle postkassene, og dette er seksjonseiers ansvar. Postkasseskilt, leilighetsnummer og nei-takk-reklame-skilt skal være like, og skal bestilles via denne nettsiden: https://www.servicegruppen.no/produkt/navneskilt/ Det skal velges farge på skilt: hvit. Våre postkasser heter «Norgeskassa Mega». Skilt for leilighetsnummer og reklamereservasjon bestilles på samme nettsiden. Skilt for reklamereservasjon snus og vises som helt hvit dersom reklame ønskes. Styret merker navn på ringeklokke/callingsanlegget; ta kontakt med Styret for navneendring.

11. Renhold av trapper og ganger

Sigarettstumper og annet søppel skal ikke kastes i trapper, ganger eller uteområdet.

Seksjonene har ansvar for å holde orden i trapper og ganger og må selv riste matter og liknende som er foran den enkeltes inngangsdør.

Vaktmester vasker gangen minst én gang pr uke. Ved ferie må minst en annen ta denne jobben. Styret vil finne vikar.

12. Kjeller

Alle kjellerboder skal være avlåst og merket med seksjonsnummer. Kjelleren skal ikke brukes som lekeplass. På grunn av brannfaren er det strengt forbudt å oppbevare brennbare væsker, mopeder eller å bruke åpen flamme i kjelleren.

13. Barnevogner og sykler

Barnevogner, leker, sykler og lignende skal settes i kjelleren, ikke i oppgangen.

14. Felles strøm

Lys i fellesrom og boder skal slås av når rommene forlates. All bruk av strøm betales over fellesutgiftene.

15. Dugnad

Dersom det holdes dugnad vil det bli fastsatt en kostnad for å få gjennomført hele dugnaden**.** De som deltar på dugnaden vil slippe å betale sin andel, mens de som ikke deltar på dugnaden vil bli fakturert sin andel av dugnaden i henhold til sameiebrøk. Dersom det ikke avholdes dugnad, f.eks. om sameiet ikke har dugnadsforsikring, vil styret engasjere arbeidere for å få utført nødvendige arbeider.

16. Garasjer

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av sin garasje. Garasjene skal alltid være låst. Ved unnlatelse kan styret uten nærmere varsel spikre igjen eller på annen måte hensiktsmessig måte sørge for at garasjen stenges.

17. Parkering

Parkering skal kun skje på de to store parkeringsplassene. Parkering i innkjørselen, utenfor blokken eller inngangspartiet medfører borttauing på eiers regning. Nødvendig innkjøring for av- og pålessing tillates. Husk at motoren skal slås av !

Om natten fra klokken 23:00 til 07:00 er all innkjøring forbudt – Se skilt !

I forbindelse med flytting, besøk av håndverkere og lignende, kan det fås en P-tillatelse av styret. **Det må være fri adkomst for ambulanse-, brann- og søppelbil.**

På sameiets parkeringsplasser og ved garasjeanlegget, er det ikke tillatt å parkere eller lagre båter, tilhengere, campingvogner, uregistrerte biler etc. Disse blir fjernet uten varsel for eiers regning.

Mekanikerarbeid eller vasking av bil skal ikke utføres utenfor blokken.

18. Utleie av seksjon

Ved utleie av seksjon skal søknad om godkjenning av leier av seksjon, vedlagt referanse fra tidligere leieforhold, behandles av styret. Søknad om godkjenning gjøres på fastsatt skjema. Seksjonseier skal ta kontakt med styret for å få oversendt skjemaet. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

19. Melding fra sameiet

Meldinger som er gitt fra styret til sameierne i form av rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

20. Klagesaker

Alle klager til styret skal være skriftlige. Partene har krav på styrets avgjørelse skriftlig.

21. Informasjonsmappe

I hver leilighet skal det ligge en informasjonsmappe som minst inneholder sameiets husordensregler og vedtekter. Annen informasjon fra styret bør også oppbevares i denne mappen.

22. Brudd på husordensreglene

Sameiere og leietakere plikter å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler.

Brudd på vedtekter og husordensregler kan resultere i utkastelse (Eierseksjonsloven § 39. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)) og tvangssalg av seksjonen (Eierseksjonsloven § 38. Pålegg om salg av seksjonen).

Revisjonshistorikk:

Revidert og vedtatt av ordinært sameiermøte 22 april 2004
Tilføyelse 23 april 2009 – *2. Bruk av lekeplass*
Endret 22 april 2010 – *7. Veranda og 10. Renhold av…*
Endret 19 april 2012 – 17. Utleie av seksjon
Endret 24 april 2013 – Punktene 3, 9 og 20
Endret 17 april 2018 – Punktene 3 og 7.2
Endret 18. mai 2022 – Punktene 3, 4, 6, 7.2, 9, 10, 14, 17 og 21
Endret etter årsmøte 09.05.2023 – lagt til nytt punkt 10 og justert påfølgende nummerering

Boligopplysninger:

Sameiet Slettheiveien 59		Vår ref.:	410/13	Fødselsdato eier:	26.10.1973
Slettheiveien 59 D		Type:	Sameie		
4626 KRISTIANSAND		Eiere:	Kristin Ugland		
Organisasjonsnr:	975 654 850	Seksjonsnr:	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 196

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 097
	Fremtidig vedlikehold	425
Tilleggsytelser:	Tv/Internett	624
	Garasjeanlegg	50

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.05.2026	Tot. utg. i kr.:	3 166	
Felleskostnader:	Driftskostnader			2 097
	Fremtidig vedlikehold			425
Tilleggsytelser:	Tv/Internett			594
	Garasjeanlegg			50
Neste endring:	01.06.2026	Tot. utg. i kr.:	3 196	
Felleskostnader:	Driftskostnader			2 097
	Fremtidig vedlikehold			425
Tilleggsytelser:	Tv/Internett			624
	Garasjeanlegg			50

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Roy Michel Nalbant
Adresse:	Slettheiveien 42
Postnr/-sted:	4626 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: 97794923
E-post:	slettheiveien59@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 21.04.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 520
Annen formue:	41 610	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	14/1057 - seksjon:13
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Slettheiveien 59	Vår ref.:	410/13	Fødselsdato eier:	26.10.1973
Slettheiveien 59 D	Type:	Sameie		
4626 KRISTIANSAND	Eiere:	Kristin Ugland		
Organisasjonsnr: 975 654 850				

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0007273473

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET SLETTHEIVEIEN 59

Tirsdag 13.05.2025 Kl: 18:00
Kjellerlokalet i Slettheiveien 79

1. Konstituering

1. Navneopprop
2. Fullmakter (se vedlegg 1b) c) Godkjenning innkalling
3. d) Godkjenning av dagsorden
4. e) Valg av: - Ordstyrer, - Referent, - Tellekomité, -Protokollsignaturer

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Saker meldt inn fra snr 35

Etter avtale ble disse sakene meldt inn via epost til styreleder Roy Nalbant

---
Hei Roy,

Her er sakene jeg ønsker at skal bli tatt opp på årsmøtet.

1. Tok opp i fjor på årsmøtet at det siger inn vann gjennom veggene trappeoppgang C. Det gjelder flere etasjer. Det ble snakket om å fikses, men det har ikke blitt gjort noe.

2. Forran min garasje er det et søkk i asfalten som gjør at det samler seg veldig mye vann der. Ville gjerne at det hadde blitt utbedret slik at det er lettere å komme seg ut og inn.

Mvh
Maria Louise Try

Enhet 35.

5. Saker fra styret

5.1 Omtekking av tak

Taket vårt ble sist rehabilitert i 2006, og vi har hatt noe mindre utbedringer i 2023 og i 2024. Vi har en såkalt "næringsbyggforsikring". Vi sparer betydelig på dette, men vi må i større grad være føre var. Følgeskader fra utett bygg dekkes f.eks. ikke.

Vi har tidligere fått tilbud på omtekking av taket, men dette bør gjennomarbeides og følges opp.

Forslag til vedtak: Omtekking av tak. Med bistand av SØBO.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at vi får bistand av SØBO til å innhente tilbud og følge opp arbeidene. Vi bør også vurdere å etterisolere taket slik SØBO foreslår.

Se vedlagte dokument for nærmere opplysninger.

Styret foreslår at årsmøtet vedtar at styret kan ta saken videre, og bestiller omtekking av taket.

Styret anbefaler at vi avventer vedlikeholdsarbeid (som kan utsettes) frem til totalkostnad for taket er kjent. Styret vil kalle inn til ekstraordinært årsmøte dersom vi må ta opp lån.

5.2 Felles brannvarslinganlegg

Styret venter på tilbud på felles brannvarslingsanlegg. Styret anbefaler at vi etablerer dette, og at vi har dette som andre prioritet etter omtekking av taket.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir Styret fullmakt til å etablere felles brannvarslingsanlegg.

Styret foreslår, dersom noen seksjonseiere er interessert, at to seksjonseiere sammen med Styret vurderer og velger løsning.

5.3 Bytte av lys i fellesarealer til LED

Bytte til LED vil gi bedre lys, og vi vil på sikt spare på strømforbruk.

Se vedlagte tilbud.

Forslag til vedtak: Lysene skiftes ut ved anledning. Dvs. at taket prioriteres og at utskiftning ikke medfører at det må tas opp lån. Styret bør også minimum innhente ytterligere ett tilbud.

5.4 Tilbud fra Telia for tv og internett

Se vedlagte tilbud fra Telia.

Per i dag har vi Telenor der vi betaler 624,- per måned per leilighet. Dette dekker ruter, dekoder, tv-kanaler og 150mbps internett.

Telia tilbyr 399,- for tilsvarende og med 250 mbps internett. Tilbudet er dessverre kun gyldig til 4. mai (kort frist), men vi har etterspurt utsatt frist.

Telia har noen forbehold som fremgår i vedlegg.

Vi er bundet til Telenor frem til 01.01.2027.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å bytte til Telia, og eventuelt forhandle med Telenor, dersom dette er hensiktsmessig.

Styrets innstilling: Styret ønsker tilbakemeldinger fra sameierne om preferanser Telenor og Telia. Altibox bør også undersøkes om kan ha konkurransedyktig tilbud.

5.5 Felleskostnader (husleie)

Ut fra sameiets økonomiske situasjon anbefaler Styret at vi ikke øker felleskostnadene mer enn de to siste årenes (49+75=124) prisøkning på tv+internett.

Forslag til vedtak: Økning av felleskostnad på 124,- per måned per leilighet.

6. Styrehonorar (og timerate tjenester)

Honorarer (og timerater) økes med 2,6 % iht. KPI mars 2024 til mars 2025, se vedlagt fra SSB. Sameiet bruker mars som referansemåned.

Forslag til vedtak: Honorar/mnd styreleder t.o.m. mai 2025: 3 555,-

Honorar/mnd styreleder f.o.m. juni 2025: 3 647,-

Honorar/mnd styremedlem t.o.m. mai 2025: 920,-

Honorar/mnd styremedlem f.o.m. juni 2025: 944,-

Vaktmestertjenester og andre privatpersoner som Styret engasjerer for "mindre arbeider":

T.o.m. mai 2025: 268,-/time

F.o.m. juni 2025: 275,-/time

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Roy Michel Nalbant
Styremedlem, Khoa Duy Le Nguyen
Styremedlem, Åse Gunhild Jeppestøl

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

Sittende styre stiller til gjenvalg for ett år.

Forslag til vedtak: Sittende styre stiller til gjenvalg for ett år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Sittende styre stiller til gjenvalg for ett år.

Forslag til vedtak: Sittende styre stiller til gjenvalg for ett år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Evren Unal foreslås og har akseptert gjenvalg som varamedlem.

Maria Louise Try foreslås også å fortsette som varamedlem.

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Alternativt:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

FULLMAKT

NAVN:_____

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

i _____ (navn på sameiet) den _____/_____-_____

NAVN:_____

ADRESSE:_____

Leilighetsnummer._____

SIGNATUR: _____

Styrets årsmelding for SAMEIET SLETTHEIVEIEN 59 2024

SAMEIET SLETTHEIVEIEN 59 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, Roy Michel Nalbant, Slettheiveien 42
Styremedlem, Khoa Duy Le Nguyen, Slettheiveien 59 E
Styremedlem, Åse Gunhild Jeppestøl, Slettheiveien 59 D
Varamedlem Maria Louise Try
Varamedlem Evren Unal

Styrets arbeid i 2024

I 2024 ble det avholdt 7 styremøter.

Styrets arbeid har i 2024, utover normal drift, i hovedsak vært knyttet til:

1. Årsmøte 14.05.2024.

2. Flytting av regnskapsføring og innmelding i Sørlandet boligbyggelag (SØBO) virksomt f.o.m. juni 2024.

3. Bestilling radonmålere

4. Oppfølging av skadesak for garasjetak som ble "blåst bort" 20.10.2023.

5. Oppfølging av malearbeider utført av seksjonseiere der farge "falurød" til "antikkgrå" ble endret for leilighetene. Malefristen var 01.09.2024.

6. Utmelding/oppløsning av brøytelaget 59-61-79-81, og der vi i samarbeid med 61-blokka har inngått ny avtale med TT Anlegg for brøytetjenester fra om med brøytesesongen 2024/2025.

7. Taksjekk 2024 og noe mindre utbedringer av taket utført av Kristiansand Tak & Membran. Samt fått tilbud på omtekking av tak.

8. I samarbeid med 61-blokka installert ytterligere en elbillader på "vår side".

9. Styret har utført endring til like postkasseskilt til alle. Alle seksjonseiere har gitt tilbakemelding om navn de ville ha på ut fra plass på skiltet. Styret har videre implementert krav (iht. årsmøtevedtak) i husordensregler at seksjonseiere har ansvaret videre for enhetlig postkasseskilt. I gjeldende husordensregler er det instruks for bestilling som seksjonseiere skal følge.

10. Håndtering av to mindre vannlekkasjer som etter siste status ikke har medført vesentlig skade.

11. Asfaltering av hull foran inngangsparti.

12. Utbedring en av sameiets overløpsledninger.

13. Utført tilsyn av lekeplass samt utført ett mindre avvik (slitt tauverk på båten måttes byttes eller fjernes, ble fjernet). Avtale om årlig lekeplasstilsyn er avtalt med A3 Ressurs.

14. Utført internkontroll på elektro, mindre utbedringer utført tidlig i 2025.

15. Ny vaskemaskin i vaskerommet. Vaskemaskin brukes av vaktmester for vask av mopper.

16. I 2024 har to seksjoner fått nye eiere.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Se i Styrets arbeid over.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne:

1. Nytt tak/omtekking av taket.

2. Utskifting av lysarmaturer i alle fellesområder som allerede ikke er utskiftet til LED.

3. Innstallering av felles brannvarslingsanlegg.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2025

Resultatrapport klient 410 SAMEIET SLETTHEIVEIEN 59

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 073 880	1 288 832	1 073 880	889 271
Innbetalt kabel TV/Internett		140 000	0	140 000	274 000
Inntekt garasjer		13 300	0	13 300	22 800
Vedlikeholdsfond		105 140	0	105 140	180 000
Andre driftsinntekter		17 892	2 704	22 000	12 000
Sum inntekter		**1 350 212**	**1 291 536**	**1 354 320**	**1 378 071**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	13 125	12 500	13 125	14 000
Styrehonorar	2	72 056	60 719	72 000	75 000
Forretningsførerhonorar		35 642	688	33 000	59 000
Rådgivningstjenester		0	6 094	0	0
Lønn	3	151 048	199 923	149 730	93 043
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	30 358	36 728	30 385	24 181
Vedlikehold/serviceavtaler	4	176 473	747 985	609 650	625 765
Kabel-tv/Internett		239 626	240 431	263 520	274 000
Forsikring		121 478	122 056	146 728	162 000
Kommunale avgifter		0	2 660	0	0
Strøm		53 098	31 026	52 000	62 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		9 333	0	10 300	10 300
Kontorrekvisita, trykksaker		2 709	3 636	0	2 000
Telefon og porto		489	975	0	0
Andre driftsutgifter	5	9 712	6 242	13 000	15 900
Tap på fordringer		864	0	0	0
Sum driftskostnader		**916 011**	**1 471 662**	**1 393 438**	**1 417 189**
Driftsresultat		**434 201**	**-180 126**	**-39 118**	**-39 118**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		33 041	26 056	25 000	25 000
Annen finansinntekt		0	14 118	14 118	14 118
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**33 041**	**40 174**	**39 118**	**39 118**
Årsresultat	**6**	**467 241**	**-139 952**	**0**	**0**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	7	-467 241	139 952	0	0
Sum disponering av resultat		**-467 241**	**139 952**	**0**	**0**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 332	0
Andre leierestanser		100	0
Forskuttering for andelseiere		0	4 614
Andre fordringer		64 751	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 180 826	755 553
Skattetrekkskonto, bundne midler		7 385	9 380
Sum omløpsmidler	**6**	**1 258 394**	**769 547**
SUM EIENDELER		**1 258 394**	**769 547**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		725 553	725 553
Årets resultat		467 241	0
Sum egenkapital	**7**	**1 192 794**	**725 553**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 094	0
Leverandørgjeld		32 384	0
Skyldig off. myndigheter		12 795	20 275
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		16 864	19 834
Annen kortsiktig gjeld		0	3 885
Sum kortsiktig gjeld	**6**	**65 136**	**43 994**
Sum gjeld		**65 136**	**43 994**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 257 931**	**769 547**

SAMEIET SLETTHEIVEIEN 59

Kristiansand, 08.04.2025

(Signert elektronisk)

Roy Michel Nalbant Styreleder	Khoa Duy Le Nguyen Styremedlem	Åse Gunhild Jeppestøl 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.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	13 125	12 500
Sum	**13 125**	**12 500**

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	72 056	60 719
Sum	**72 056**	**60 719**

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	129 017	176 098
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	14 234	19 825
5190 ANDRE PÅLØPNE LØNNSKOSTNADER	7 798	0
5210 TELEFON TREKKPLIKTIG	0	4 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	28 351	36 728
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	2 007	0
Sum	**181 406**	**236 651**

Sameiet har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	40 866	475 204
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	0	4 598
6603 VEDLIKEHOLD VVS	0	2 438
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	25 023	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	82 254	52 038
6614 EGENANDEL SKADER	0	15 000
6615 VEDLIKEHOLD LEKEPLASS	3 125	0
6617 VEDLIKEHOLD CALLING ANLEGG	0	13 960
6630 BRØYTING	6 830	25 000
6647 LADEANLEGG EL-KJØRETØY	18 375	159 746
Sum	**176 473**	**747 985**

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	12 436	0
7410 KONTINGENTER, IKKE FRADRAGSBER	0	2 900
7430 GAVER, IKKE FRADRAGSBERETTIGET	620	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	151	0
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	938	0
7790 ANDRE KOSTNADER	-4 433	3 342
Sum	**9 712**	**6 242**

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**725 553**	**0**
Årets resultat	467 241	-139 952
B. Årets endringer i disponible midler	**467 241**	**-139 952**
C. Disponible midler UB	**1 193 258**	**725 553**
Omløpsmidler	1 258 394	769 547
- Kortsiktig gjeld	65 136	43 994
Disponible midler 31.12	**1 193 258**	**725 553**

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	725 553	0
Årets resultat	467 241	-139 952
Sum egenkapital 31.12	**1 192 794**	**725 553**

Resultat og balanse med noter for SAMEIET SLETTHEIVEIEN 59.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET SLETTHEIVEIEN 59

Styreleder	Roy Michel Nalbant (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Khoa Duy Le Nguyen (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Åse Gunhild Jeppestøl (sign.)	22.04.2025

Revisjon Sør

Revisjon Sør AS
Henrik Wergelands gate 27
4612 Kristiansand
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Slettheiveien 59

Uavhengig revisors beretning for 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Slettheiveien 59 som viser et overskudd på NOK 467.241. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 internkontroll 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, 8. april 2025

Revisjon Sør AS



Marius Skår Wessman
Statsautorisert revisor

SV: Nytt tak/omtekking, (Sameiet Slettheiveien 59)

Rolf Olav Åbrekk <Rolf.Olav.Abrekk@sobo.no> Thu, Mar 27, 2025 at 2:56 PM
To: Roy Michel Nalbant <s59styreleder@gmail.com>
Cc: "Styrem. Khoa og Jeppestøl" <59sameiet@gmail.com>, Erling Jakobsen <Erling.Jakobsen@sobo.no>, Jørgen Lindø <jorgen.lindo@sobo.no>, Ernest Haugland <ernest.haugland@sobo.no>, Odd Helge Moen <odd.helge.moen@sobo.no>, Lars Ørjan Vegusdal <Lars.Orjan.Vegusdal@sobo.no>

Hei

Beklager sein tilbakemelding.

Dessverre så er ikke tilbud sammenliknbare.

Kristiansand Tak og Membran (KTM) har gitt pristilbud på omtekking av hele taket (takflate ca 1380 m^2 + gesims (parapet) 200 lm). Tilbudet er datert november 2024, tilbudssum kr 944.949,- inkl mva. KTM tilbyr også arbeidene (arbeid i høyden) utført ved bruk av fallsele. Mht at sameiet har et ansvar iht Byggherreforskriften, så kan en diskutere lovligheten ved bruk av fallsele over lengre tid. Må sjekkes ut om Arbeidstilsynet kan dispensere fra regelverket. Nødvendig kantsikring vil muligens være nødvendig og gir dessverre en høyere riggkostnad.

Icopal gav i juni 2023 pristilbud på omtekking (kun) av gesims/ parapet + 1m inn på tak, ca 200 m^2 . Tilbud kr 574.750,- inkl mva. Icopal er/ var en del av BMI Group og er etter det jeg forstår under en kontrollert avvikling i disse dager (se hjemmesider til bmigroup).

Dersom høy rigg kostnad bør sameiet tenke om omtekking av hele taket kan være lurt og ikke bare omtekking av parapet? Levetid for asfalttekking varierer fra 15 til 35 år. Ved omtekking fjerne singelballast og feste ny tekking mekanisk?

I 2025 og når vi snakker om energisparing – Bør sameiet også tenke tilleggsisolering av taket dersom omtekking...?

Mht. prisstiging – sameiet bør nok hente inn flere pristilbud fra flere aktører.

Skal vi (SØBO) bistå sameiet med å utarbeide et tilbudsunderlag som gjør det mulig for entreprenørene å prise utførelse av arbeider på et likt grunnlag, kunne jeg tenke meg at vi med forbefaring, utarbeidelse av tilbudsunderlag og tilbudsbefaring (gjennomføre en tilbudskonkurranse) med aktuelle entreprenører bør dette kunne utføres innenfor en timeramme å 25-30 timer (kr 1.150,- eks mva pr time).

Rolf Å informerer og hilser

Med vennlig hilsen

Rolf O Åbrekk

Prosjektleder



Rådhusgata 14 B, 4611 Kristiansand S

Mobil: 481 21 369, Sentralbord: 38 07 90 70

E-post: roa@søbo.no

www.søbo.no | facebook | Se vår brosjyre

[Quoted text hidden]

Nytt tak/omtekking

Roy Michel Nalbant <s59styreleder@gmail.com> Fri, Mar 21, 2025 at 5:52 AM
To: lav@sobo.no
Cc: "Styrem. Khoa og Jeppestøl" <59sameiet@gmail.com>

Hei Lars Ørjan.

Gert Holgersen ga meg tips om å kontakte deg ift. råd for nytt tak/omtekking.

I vårt sameie vurderer vi nytt tak/omtekking av taket i år, eller neste år. Taket ble sist rehabilitert i 2006, og vi har hatt noe mindre utbedringer i 2023 av Icopal og i 2024 av Kristiansand Tak Membran. Vi har fått tilbud av begge på nytt tak/omtekking (Icopal juni23 575' inkl. mva. +mulige tillegg, Kristiansand T&M nov24 945' inkl mva uten forbehold). Jeg legger ved begge tilbudene.

Kan du hjelpe med oss med å vurdere det tekniske innholdet i tilbudene? Er det forbehold/forutsetninger vi må være påpasselig med? Er det noe som er uteglemt i tilbudene? Er prisnivå fornuftig? Bør vi innhente flere tilbud? (oppdatering av det ene, kanskje begge vil jeg anta) Er det noe tilrettelegging vi bør gjøre for eventuelt å ha solceller på ett tidspunkt? Sluk/avløp? Beslag? Når bør vi ha utførelsesperiode mht vær og vind? (sier litt seg selv, men vi ønsker jo minst mulig uforutsett risiko) Jeg tror det ene tilbudet forutsetter å fjerne elvegrusen/ballastering(?), og det andre ikke. Er kanskje fornuftig å fjerne mht. enklere inspeksjon så lenge fester er OK? Annet?

Vi har en såkalt "næringsbyggforsikring". Vi sparer betydelig på dette, men vi må i større grad være føre var. Følgeskader fra utett bygg dekkes f.eks. ikke.

I tillegg til tilbudene legger jeg også ved en del annen dokumentasjon jeg har knyttet til taket.

På forhånd takk.

Roy

Mvh
Roy Michel Nalbant
Styreleder sameiet Slettheiveien 59
977 94 923
s59styreleder@gmail.com

8 attachments

- **Tilbud 2888_Kristiansand T&M 28.11.2024.pdf** 76K
- **Tilbud omtekking av parapeter_Icopal 07.06.2023.pdf** 750K
- **sjekkliste-service-slettheiveien-59. Icopal reparasjon april 2023.pdf** 271K
- **Icopal 04 - fra 2006.pdf** 425K
- **Faktura 101511. Takkontroll og rep april 2024 av Kristiansand T&M.pdf** 77K
- **Tilstandsrapport-slettheiveien-59. Icopal mars 2023.pdf** 1507K
- **Icopal 09 Kontrakt - fra 2003.pdf** 541K
- **03 IcopalTak - Faktura 2437617 - Forfall 12.05.2023. Icopal reparasjon april 2023.pdf** 723K

Gmail Roy Michel Nalbant <s59styreleder@gmail.com>

Lys bytte

Jann Ivar Erlandsen <jann-ivar@elpunkt.no> Thu, Apr 3, 2025 at 11:02 AM
To: "S59styreleder@gmail.com" <S59styreleder@gmail.com>

Hei Roy, vedlagt finner du tilbud på lys bytte, ett tilbud med detektorarmatur og en uten, redd vi må beholde wire oppheng i bomberommet.

Tilbud på brann kommer, venter bare litt på leverandør.

Håper dette kan være av interesse

Med vennlig hilsen

elpunkt
www.elpunkt.no

Jann Ivar Erlandsen

Avdelingsleder

Fruktveien 9

4635 Kristiansand

Tlf: 38 69 95 00

Mob: 98804319

E-post: jann-ivar@elpunkt.no

Hjemmeside: www.elpunkt.no

«For videre korrespondanse vil vi ta vare på dine kontaktopplysninger, se vår personvernerklæring på www.elpunkt.no for ytterligere informasjon»

Sameiet Slettheiveien 59 lysbytte.doc
3336K

Elpunkt AS
Fruktveien 9

4635 Kristiansand

Telefon: 38699500
Foretaksnr: NO 894887222 MVA
Bankgiro: 31263072602
Ordrenummer:
Vår Ref: Jann Ivar Erlandsen
Tilbudsdato: 03.04.25
Tilbud utløper: 03.05.25

Sameiet Slettheiveien 59
Slettheiveien 59 A-E
4626 Kristiansand
Att. Roy Michel Nalbant
977 94 923
S59styreleder@gmail.com

Utskifting av lys i fellesområder

- 45stk. inngang og trapperom (9stk x 5oppganger)
- 40stk. Felles boder (bomberom)
- 3stk. Vaskeri
- 2stk. Miljørom
- 8 stk. Boder

Totalt 98 stk. armaturer.

98 stk. ferdig monter Led armatur hvit 300, 15w 1500lm.

Tilbud eks. mva. Kr. 128 000,00,-

98 stk. ferdig monter Led armatur hvit 300, 15w 1500lm. Med bevegelses detektor

Tilbud eks. mva. Kr. 179 000,00,-



Forbehold:

Arbeidet er tenkt utført i ordinær arbeidstid.
Eksisterende anlegg har ingen feil og fungerende jordingsanlegg
Prisene reguleres etter ISO's fellesindeks. Det tas forbehold om lønns- og prisstigning.

Vi håper tilbudet er av interesse og ser frem til å høre fra dere.

Vennlig hilsen
Elpunkt AS

Jann Ivar Erlandsen

Fruktveien 9
4635 Kristiansand
Telefon 38 69 95 00
e-post : post@elpunkt.no
URL : www.elpunkt.no

Randi Lovise sendte deg 2025 - Tilbud - Slettheiveien 59 for gjennomgang

Roy Michel Nalbant <s59styreleder@gmail.com> Tue, Apr 8, 2025 at 2:18 PM
To: randi-lovise.sindland@telia.no
Cc: Åsne-Louise Halvorsen <ah675@kirken.no>

Hei Randi Lovise.

Mange takk for tilbudet. Jeg ser avtalen er gyldig til 4. mai. Vi har årsmøte 13. mai. Kan du utsette fristen med én måned, til 4. juni?

Eventuell oppstart vil jo være 01.01.2027 som vi pratet om.

Var det slik at dere må ta en befaring for å se om dere kan levere tv+internett som forutsatt/uten tilleggskostnader? Det kan vi jo uansett ta eventuelt.

Jeg savner ellers at det står noe om prisregulering.

På forhånd takk.

Roy

PS jeg setter styreleder i 61-blokka, Åsne-Louise, på kopi. Det kan jo hende de også er interessert i tilsvarende avtale:)

Mvh
Roy Michel Nalbant
Styreleder sameiet Slettheiveien 59
977 94 923
s59styreleder@gmail.com

[Quoted text hidden]

FORSLAG TIL NY FELLESAVTALE:

TIL **SLETTHEIVEIEN 59**
v/ **Roy Nalbant**
04.04.2025



TILBUD INNEHOLDER:

- **Kollektiv Flex Universal 250**

  1 stk Smart WiFi C1 ruter per beboer

  1 stk Telia Play Box

  Telia Play – se TV hvor og når du vil – inkludert i hele EU

  Installering og hjelp dør-til-dør til en verdi av 1000,- kr. per hustand

- **Service og vedlikehold**

Kollektiv Flex Universal **250** gir beboere full valgfrihet ved å skreddersy størrelsen på strømme -& tvpakken og bredbåndshastigheten. Hver enkelt beboer kan tilpasse tjenestene sine etter eget ønske, se egen spesifisering i tilbudet.

Tilbudet inkluderer Service og vedlikehold av nettet.

PRIS PR. HUSSTAND:	399,- / MND

Se Telia.no for mer informasjon.

KOLLEKTIV FLEX UNIVERSAL 250

Å handle på vegne av mange er ikke alltid enkelt. Kollektiv Flex Universal gjør dette ansvaret litt enklere for styret. Beboere som ønsker både TV og bredbånd i husleien, får det som de ønsker. Det samme gjør beboere som kun ønsker bredbånd, eller kun TV.

TV og bredbånd

TV og strømming med 50, 30 eller 5 poeng og bredbånd med 250, 500 eller 750 Mbps

Kun TV

TV og strømming med 110 poeng

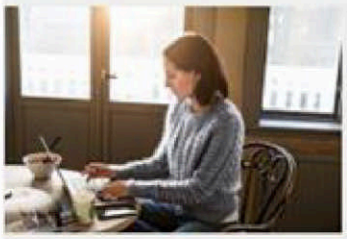
Kun bredbånd

Bredbånd med 1000 Mbps



TV og 250 Mbps

Du får bredbånd med 250 Mbps, nok for å surfe og strømme i beste kvalitet, sammen med 50 valgpoeng som du kan bruke på kanaler og strømmetjenester.



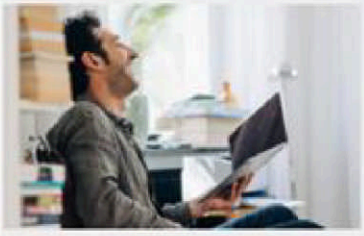
TV og 500 Mbps

Du får bredbånd med 500 Mbps, tilstrekkelig for de fleste storfamilier, sammen med 30 valgpoeng som du kan bruke på kanaler og strømmetjenester.



TV og 750 Mbps

Du får bredbånd med 750 Mbps, nok for selv de aller mest krevende brukere, sammen med 5 valgpoeng som du kan bruke på kanaler og strømmetjenester.



Kun bredbånd

Ønsker du ikke TV og strømming, kan du oppgradere bredbåndet ditt til 1000 Mbps - helt uten ekstra kostnad. Dermed kan du surfe enda raskere og være på nett med flere enheter samtidig.



Kun TV

Ønsker du ikke bredbånd kan du velge TV og strømming med 110 poeng, uten å måtte betale ekstra. Da kan du velge enda flere kanaler og strømmetjenester inn i din skreddersydde TV-pakke.

FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletiden er 5 år
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Forbehold om økonomisk godkjenning av Telia
- Kollektivt vederlag betales forskuddsvis for 12 måneder av gangen (kan endres til f.eks kvartalsvis om ønskelig til kr. 0,-)
- Telia sikres tilgang til boligselskapets spredenett for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.
- For å sikre at beboere får oppdatert informasjon om ny avtale og til enhver tid får relevant informasjon tilknyttet beboers abonnement og tjenester i avtaletiden med Telia vil det være mulig at vi vil innhente oppdatert beboerliste i dialog med styret.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.

Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Randi Lovise Sindland

Key Account Manager

Telia Norge AS

Telia Smart Wifi

• God dekning i hele huset • Raskt og stabilt • Enkel oppkobling



Den beste wifi-opplevelsen hjemme

Stadig flere enheter trenger wifi-oppkobling. Det stiller nye krav til ruteren, dekningen og stabiliteten. Det hjelper lite med lynraskt nett om wifien ikke leverer. Med Telia Smart Wifi sikres dekningen fra kjeller til loft, og kobler alt fra TV til smartstøvsugere automatisk opp på best mulig måte – helt av seg selv.

Smart Wifi er Telia sitt nyeste wifi-produkt, som kan kjøpes om du ønsker den beste wifi-opplevelsen. Smart Wifi gir deg den beste hastigheten og den beste dekningen i hjemmet.

Superenkel oppkobling

Smart Wifi har kun ett nett for alle frekvenser og kanaler. Velg mellom QR kode eller passord når du kobler til dine enheter.

God dekning fra kjeller til loft

Det beste utstyret sikrer deg den beste rekkevidden. Med easy mesh kan du enkelt utvide dekningen uten kabler.

Superbra fart og stabilitet

Utstyret ditt justerer automatisk hvilke enheter som bør være på hvilke wifi-frekvenser. Det gjør at du selv ikke trenger å bytte frekvens.

Smart Wifi



Ruter for hybridcoax

- Wifi 6
- Integrert Mesh
- Seneste sikkerhetskryptering
- Bedre hastighet
- Bedre dekning
- Telia Smart Wifi kr 49,- pr md*



Trenger du ekstra rekkevidde?

Har din bolig en utfordrende planløsning kan du ha behov for en eller flere ekstendere.

En ekstender vil utvide signalet, slik at du har like godt nett over alt. Det spesielle med våre ekstendere er at du kun har ett trådløst nett uansett, så du er alltid koblet til det samme, sterke nettet. Ekstenderene våre støtter også Wifi 6.

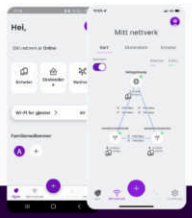
En ekstender koster 29,- i md. i tillegg til Telia Smart Wifi.

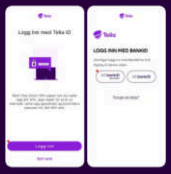
Les mer på telia.no/smartwifi

Smart WiFi app

Med Smart WiFi appen kan kundene se en oversikt over sitt nettverk med både ruter, ekstendere og enheter, statuser og administrere nettverket.

Tilgjengelig for både iOS og Android, laster Vågenpålg i App Store/Play Store. Søk på «Telia Smart WiFi app»





Smart WiFi Innlogging

- Logg inn med Bank ID
- Kunden må være juridisk eier av abonnementet som Bank ID er knyttet til
- Når kunden har logget inn vil systemet finne alt utstyr som Telia har registrert på kundens i våre systemer
- På Hjem-siden finner du et dashbord med oversikt over alle tjenester og funksjoner i appen

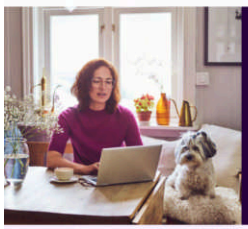
Smart WiFi - viktigste funksjoner

Nettverksstatus
Kunde kan se nettverksstatus både på hele nettverket totalt sett, per ruter/evnt. ekstendere, og per enheter som er tilkoblet nettet, for eksempel telefon eller nettbrett.

Kart over nettverket
Kunden kan enkelt se alle enheter tilkoblet, og hvordan de er koblet sammen. Rett og slett en visuell fremstilling av nettverket og enhetene som er koblet på. Her kan også kunde skru på en «avansert» funksjon, som også viser hastighetene på tilkoblingen mellom enhetene.

Endre nettverksnavn og passord
Kunde kan enkelt endre navn på nettverket og passord inne i appen

Oppsett av gjestenettverk
Kunde kan også sette opp et gjestenettverk som kan brukes av gjester som ikke skal være koblet på hjemmenettet. Gjøres direkte fra appens Hjemside/Dashbord.



Fornøydhets-garanti

Vi vil at du skal skal bli superfornøyd med vår nye Smart Wifi. Du kan derfor teste ruteren i 30 dager. Er du ikke fornøyd kan du bytte til vår standard wifi-ruter uten ekstra kostnad.

Vi er her for deg
Ta kontakt med oss på 924 05 050, chat med oss på telia.no/ eller ved å besøke din lokale Telia-butikk. Finn din nærmeste Telia-butikk her: telia.no/butikk

For styret
Styret i borettslag og sameier, og deres fyrstningsfører kan kontakte oss på 21 90 07 30 eller styremal@telia.no


Telia
Telia
Play box

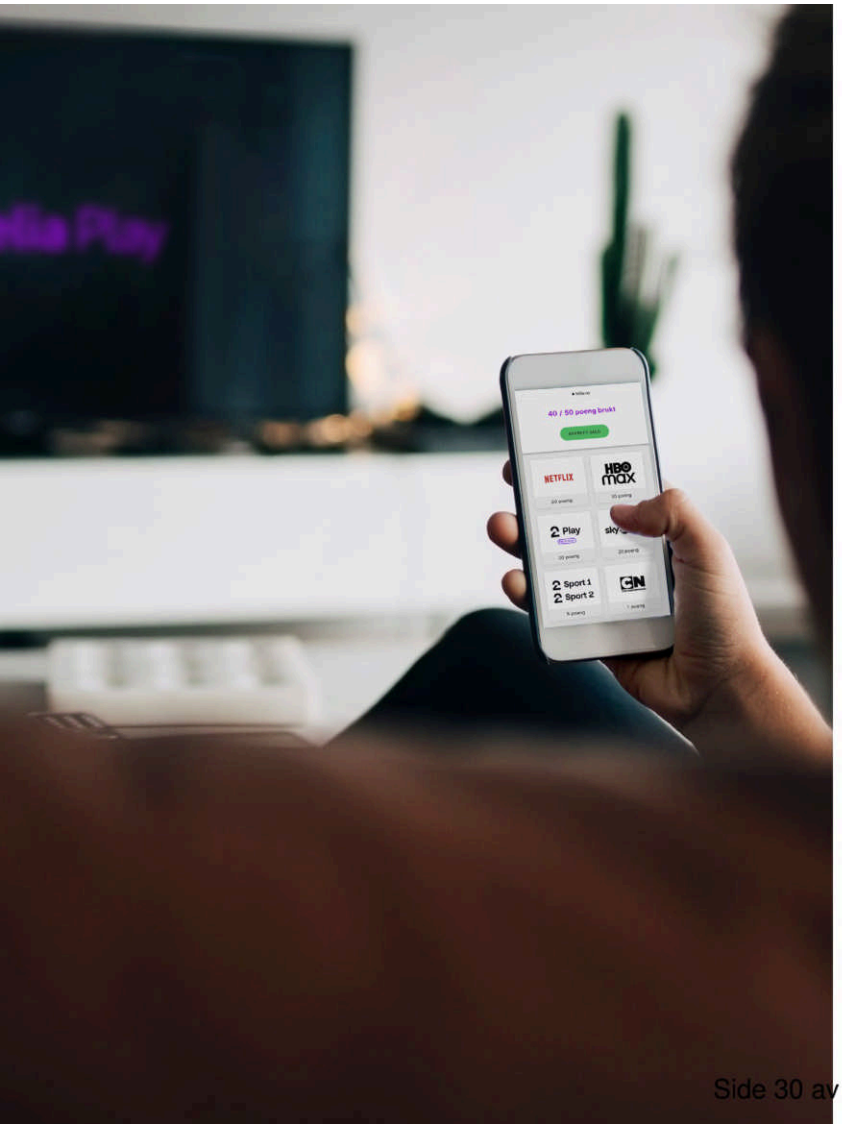


Opptak fra Telia

Opptaksfunksjonen gjør at alt du tar opp, uansett på hvilken enhet, lagres automatisk i skyen. Alle opptak du gjør på Telia box finner du igjen på nett-TV, mobil, nettbrett og Apple TV – og omvendt.

Se offline
Skal du til et sted uten internettdekning, kan du laste ned opptakene dine i offline modus. Da ser du favorittprogrammene dine når du vil og hvor du vil, uten å bruke wifi eller mobildata.

- ✓ 500 timer opptak med skylagring
- ✓ Ta opp så mye du vil samtidig
- ✓ Ubegrenset levetid på opptak
- ✓ Tilgang til å laste ned og se offline på mobil og nettbrett



Liten boks – stort univers

Ikke la deg lure av størrelsen, Telia Play box rommer en hel verden av underholdning.

Få enkel tilgang til massevis av kanaler og strømmetjenester, i tillegg til praktiske apper, samlet på ett sted i din TV-boks.

Strømming og TV samlet på ett sted

Telia Play box er en TV- og strømmeboks stappfull av dine favoritter.

Med tusenvis av apper har du et hav av muligheter, og Chromecast lar deg strømme og dele innhold fra andre enheter. Du kan bruke boksen trådløst uten tilkobling til TV-uttaket. Og blir du lei av å trykke på fjernkontrollen, styrer du den bare med stemmen!



- ✓ Trådløs nettverkstilkobling (Wifi6-støtte)
- ✓ 4K/UltraHD-oppløsning
- ✓ Apper direkte i boksen
- ✓ Fjernkontroll med stemmestyring og Google Assistant
- ✓ Innebygd Chromecast for iOS og Android

Tusenvis av apper | Chromecast | 4K Bildekvalitet | Stemmestyring

Lett å finne frem

Det er enklere enn noen gang å finne frem til det du vil se på. Med ett felles søk dekker Telia box innhold fra alle TV-kanaler, strømmetjenester, leiefilmer og apper du har lastet ned.

Programguiden viser hva som går på TV, og du får i tillegg personlige anbefalinger, basert på hva du liker.

Alt samlet på et sted
Med tilgang til tusenvis av apper fra Google Play Store, kan du laste ned dine favoritter på Telia box. Netflix*, YouTube, Viaplay og NRK TV er allerede installert på boksen når du får den fra oss.

*Forutsetter Netflix abonnement



Statistisk sentralbyrå
Statistics Norway

Priskalkulator

Vil du vite hvor mye 1 000 kroner i 1930 tilsvarer i 2011-kroner - eller hva 5 000 kroner i dag tilsvarte i 1930? Hva var prisstigningen fra desember 1935 til oktober 1995?

Beregn prisendring

Siste tilgjengelige tall er for mars 2025. Tall for april kommer ca. 10. mai.

Skriv inn beløp

100

Beregn prisendring fra

Fra år (åååå): 2024

Velg måned: Mars

Beregn prisendring til

Til år (åååå): 2025

Velg måned: Mars

Se prisendring

102,64 kr

Prisstigningen er på	2,6 %
Beløp mars 2024	100,00 kr
Beløp mars 2025	102,64 kr

Merk!

Beregningene viser utviklingen i kroneverdi når en tar utgangspunktet i konsumprisindeksen. Kalkulatoren viser ikke hva enkeltvarer bør eller skal koste når prisen reguleres med konsumprisindeksen.

× Lukk

Grunnlaget for beregningene er de månedlige konsumprisindeksene fra SSB, se statistikken Konsumprisindeksen.

For å skrive ut beregningen klikk Ctrl+p for å få utskrift av denne siden.

Hvordan regne prosentvis endring?

Utregning av prosentvis endring

Utregning av nytt kronebeløp ved bruk av prosentvis endring i konsumprisindeksen

Omregning til annen jevnføringsbasis

Se flere kalkulatorer og les mer om statistikken

Konsumprisindeksen

Konsumprisindeksen (KPI) beskriver utviklingen i konsumpriser for varer og tjenester

→

Se alle kalkulatorer

Her finner du en oversikt over alle SSBs kalkulatorer

→

Kontraktsjustering ved hjelp av indekser

SSB har flere indekser som kan brukes til indeksregulering av kontrakter. Her får du en oversikt over de mest brukte indeksene og hva de måler

→

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET SLETTHEIVEIEN 59 tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Kjellerlokalet i Slettheiveien 79.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Roy Nalbant valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Gert Holgersen fra Søbo valgt som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Per Christian Rørvik signerer protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
9 seksjoner tilstede, og 4 fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Saker meldt inn fra snr 35

Vedtak:
Styret skal se på sakene, men må avvente og se på kostnadene. Etter avtale ble disse sakene meldt inn via epost til styreleder Roy Nalbant:

Hei Roy,

Her er sakene jeg ønsker at skal bli tatt opp på årsmøtet:

1. Tok opp i fjor på årsmøtet at det siger inn vann gjennom veggene trappeoppgang C. Det gjelder flere etasjer. Det ble snakket om å fikses, men det har ikke blitt gjort noe.

2. Foran min garasje er det et søkk i asfalten som gjør at det samler seg veldig mye vann der. Ville gjerne at det hadde blitt utbedret slik at det er lettere å komme seg ut og inn. på taket. Må og se på hele garasjeanlegget og se hva som kan gjøres.

5. Saker fra styret

5.1 Omtekking av tak

Taket vårt ble sist rehabilitert i 2006, og vi har hatt noe mindre utbedringer i 2023 og i 2024. Vi har en såkalt "næringsbyggforsikring". Vi sparer betydelig på dette, men vi må i større grad være føre var. Følgeskader fra utett bygg dekkes f.eks. ikke.

Vi har tidligere fått tilbud på omtekking av taket, men dette bør gjennomarbeides og følges opp.

Vedtak:
Styret foreslår at årsmøtet vedtar at styret kan ta saken videre, og bestiller omtekking av taket.

Styret anbefaler at vi avventer vedlikeholdsarbeid (som kan utsettes) frem til totalkostnad for taket er kjent. Styret vil kalle inn til ekstraordinært årsmøte dersom vi må ta opp lån.

5.2 Felles brannvarslinganlegg

Styret venter på tilbud på felles brannvarslingsanlegg. Styret anbefaler at vi etablerer dette, og at vi har dette som andre prioritet etter omtekking av taket.

Vedtak:
Årsmøtet gir Styret fullmakt til å etablere felles brannvarslingsanlegg.

Styret foreslår, dersom noen seksjonseiere er interessert, at to seksjonseiere, evt varamedlemmer, sammen med Styret vurderer og velger løsning. Det dannes en arbeidsgruppe.

5.3 Bytte av lys i fellesarealer til LED

Bytte til LED vil gi bedre lys, og vi vil på sikt spare på strømforbruk.

Se vedlagte tilbud.

Vedtak:
Lysene skiftes ut ved anledning. Dvs. at taket prioriteres og at utskiftning ikke medfører at det må tas opp lån. Styret bør også minimum innhente ytterligere ett tilbud.

5.4 Tilbud fra Telia for tv og internett

Se vedlagte tilbud fra Telia.

Per i dag har vi Telenor der vi betaler 624,- per måned per leilighet. Dette dekker ruter,

dekoder, tv-kanaler og 150mbps internett.

Telia tilbyr 399,- for tilsvarende og med 250 mbps internett. Tilbudet er dessverre kun gyldig til 4. mai (kort frist), men vi har etterspurt utsatt frist.

Telia har noen forbehold som fremgår i vedlegg.

Vi er bundet til Telenor frem til 01.01.2027.

Vedtak:
Styret gis fullmakt å innhente tilbud, og eventuelt forhandle med Telenor, dersom dette er hensiktsmessig. Innhold viktig.

5.5 Felleskostnader (husleie)

Ut fra sameiets økonomiske situasjon anbefaler Styret at vi ikke øker felleskostnadene mer enn de to siste årenes (49+75=124) prisøkning på tv+internett.

Vedtak:
Økning av felleskostnad på 124,- per måned per leilighet.

6. Styrehonorar (og timerate tjenester)

Honorarer (og timerater) økes med 2,6 % iht. KPI mars 2024 til mars 2025, se vedlagt fra SSB. Sameiet bruker mars som referansemåned.

Vedtak:
Honorarer (og timerater) økes med 2,6 % iht. KPI mars 2024 til mars 2025, se vedlagt fra SSB. Sameiet bruker mars som referansemåned.
Det vil si kr. 72 056,-

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Sittende styre stiller til gjenvalg for ett år.

Vedtak:
Roy Michel Nalbant valgt til styreleder for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Sittende styre stiller til gjenvalg for ett år.

Vedtak:
Følgende styremedlemmer er valgt:

Styremedlem: Khoa Duy Le Nguyen, valgt for 1 år
Styremedlem: Åse Gunhild Jeppestøl, valgt for 1 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Evren Unal gjenvalgt som varamedlem.

Maria Louise Try gjenvalgt som varamedlem.

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Protokoll for SAMEIET SLETTHEIVEIEN 59

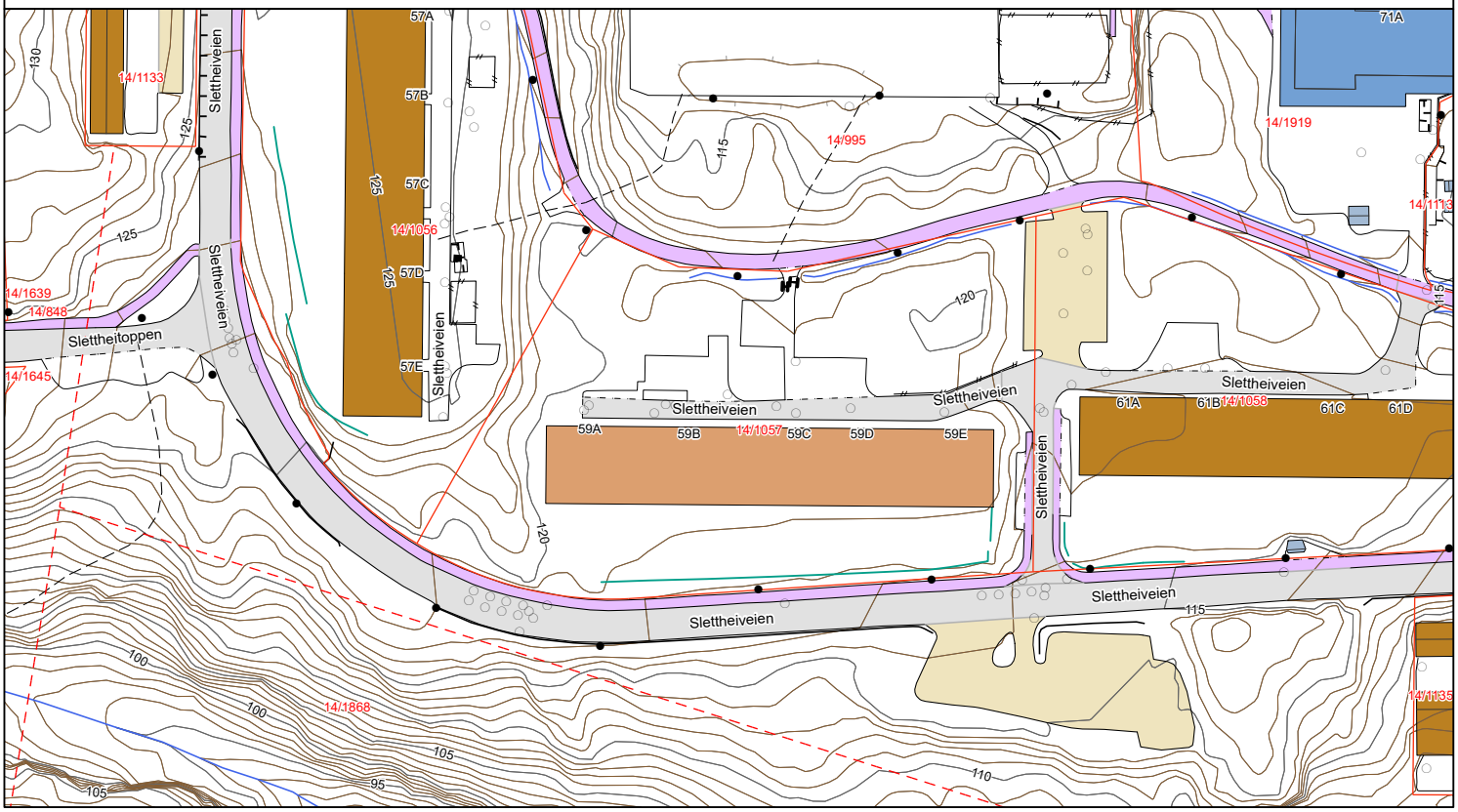
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Roy Michel Nalbant (sign.)	03.06.2025
Protokollvitne	Per Christian Rørvik (sign.)	03.06.2025

Oversiktskart

Adresse: **Slettheiveien 59E, 4626 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/14/1057/0/13**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 6672 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.04.2026



Matrikkelkart

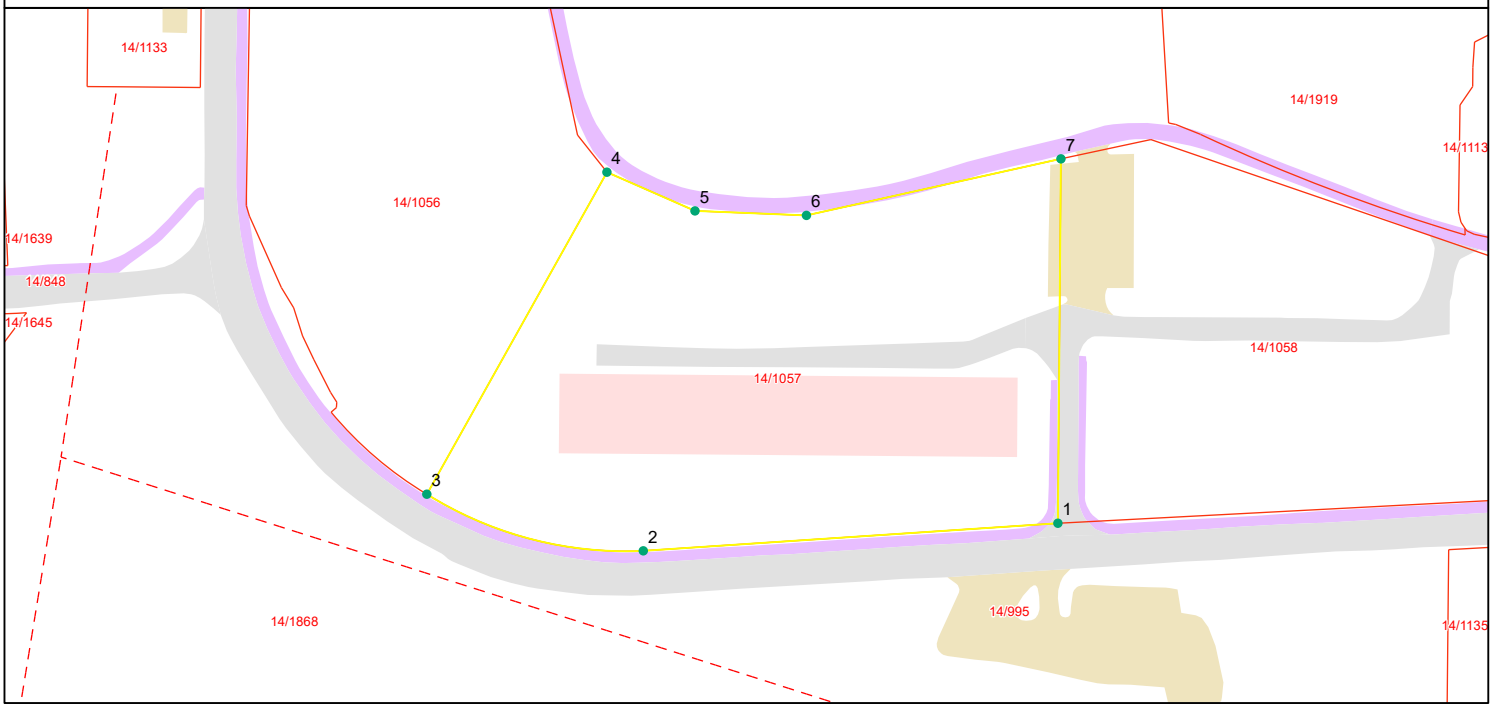
Adresse: **Slettheiveien 59E, 4626 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/14/1057/0/13**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 6672 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 6672 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6444269.98	437155.94	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	77.73	0
2	6444264.82	437078.54	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	42.51	70.134
3	6444275.41	437038.13	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	69.11	0
4	6444335.63	437071.75	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	18	0
5	6444328.39	437088.19	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	20.87	0
6	6444327.55	437109	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	48.77	0
7	6444338.12	437156.51	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	68.28	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Slettheiveien 59D

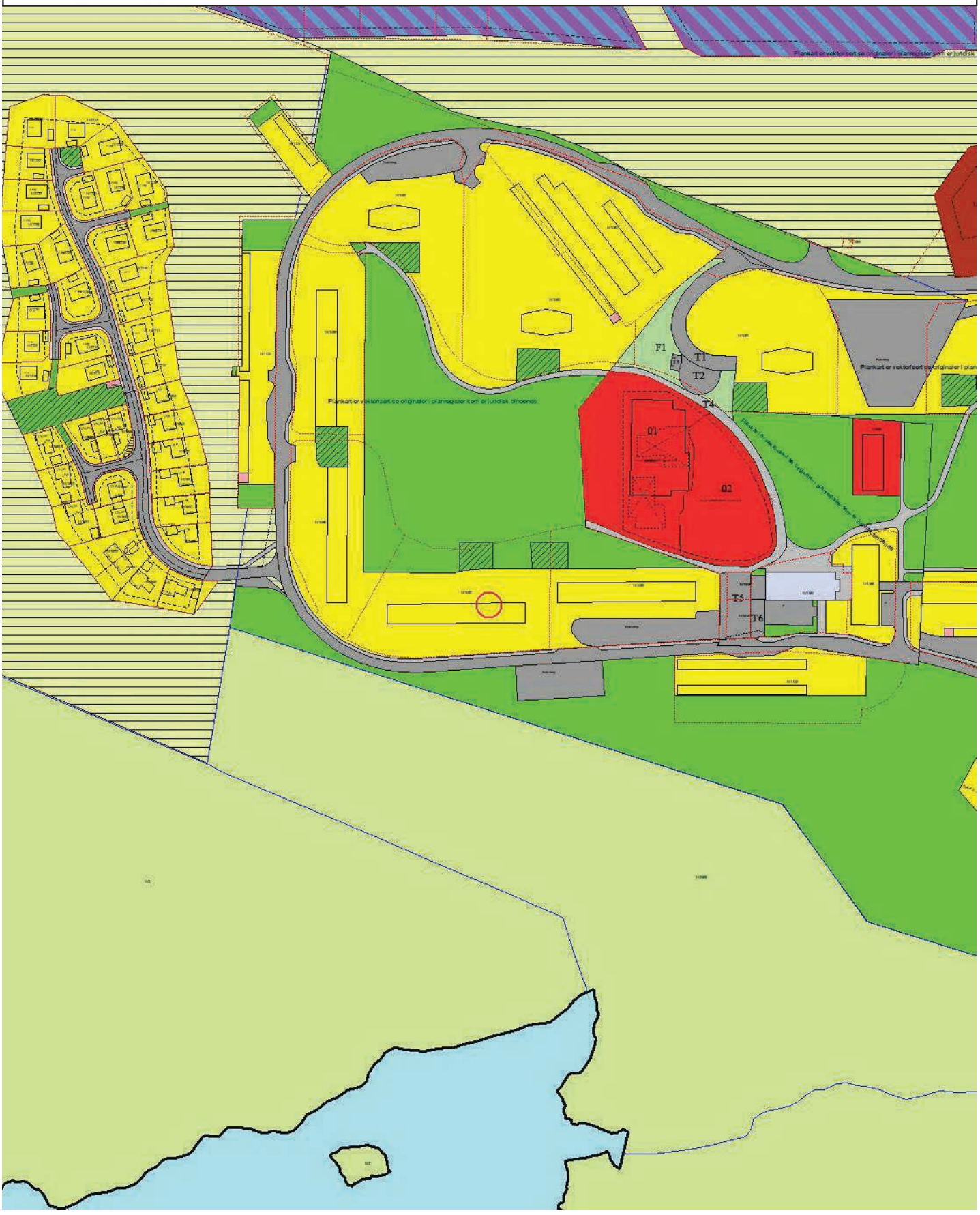
Dato: 22.04.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 211 og 275 SLETTHEIA VI

Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for Slettheia VI, tidligere stadfestet 10. desember 1969. Tillegg til § 6.

Stadfestet 6. 08. 1974

---

§ 1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og plasser som vist på planen.

§ 2.
Byplanrådet kan foreta mindre vesentlige endringer innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser hvor spesielle grunner taler for det, når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig.

§ 3.
På høyhustomtene kan oppføres hus i 1O etasjer. Underetasje kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser, hvor terrenget passer for det. Husene skal ha flatt tak.

§ 4.
På blokktomter kan oppføres hus i 3 etasjer. Underetasje kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser, hvor terrenget passer for det. Husene skal ha ens takutforming.

§ 5.
På området for frittliggende bebyggelse kan oppføres hus i 1 etasje med garasjer eller fløybygninger i 1 etasje. Bygningene skal ha sadeltak eller valmet tak med takvinkel mellom 23° og 27°. Ens takvinkel skal gjennomføres for bygninger i samme byggeflukt.

§ 6.
I butikkområdet og i området for offentlig bebyggelse kan bebyggelse oppføres i inntil 2 fulle etasjer. Underetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene hvor terrenget passer for det. Husenes takutforming skal være ens og i harmoni med den 3 etasjes blokkbebyggelse. I tilknytning til butikk tillates oppført boligblokk med hybler i inntil 3 etasjer.

§ 7.
Fellesgarasjer for blokkbebyggelsen kan oppføres på areal og tomter som

vist på planen. Garasjene skal ha ensartet utforming og takform, og skal være i harmoni med den 3 etasjes blokkbebyggelse.
Fellesgarasje for småhusene skal tilpasses disse i utforming og takform.

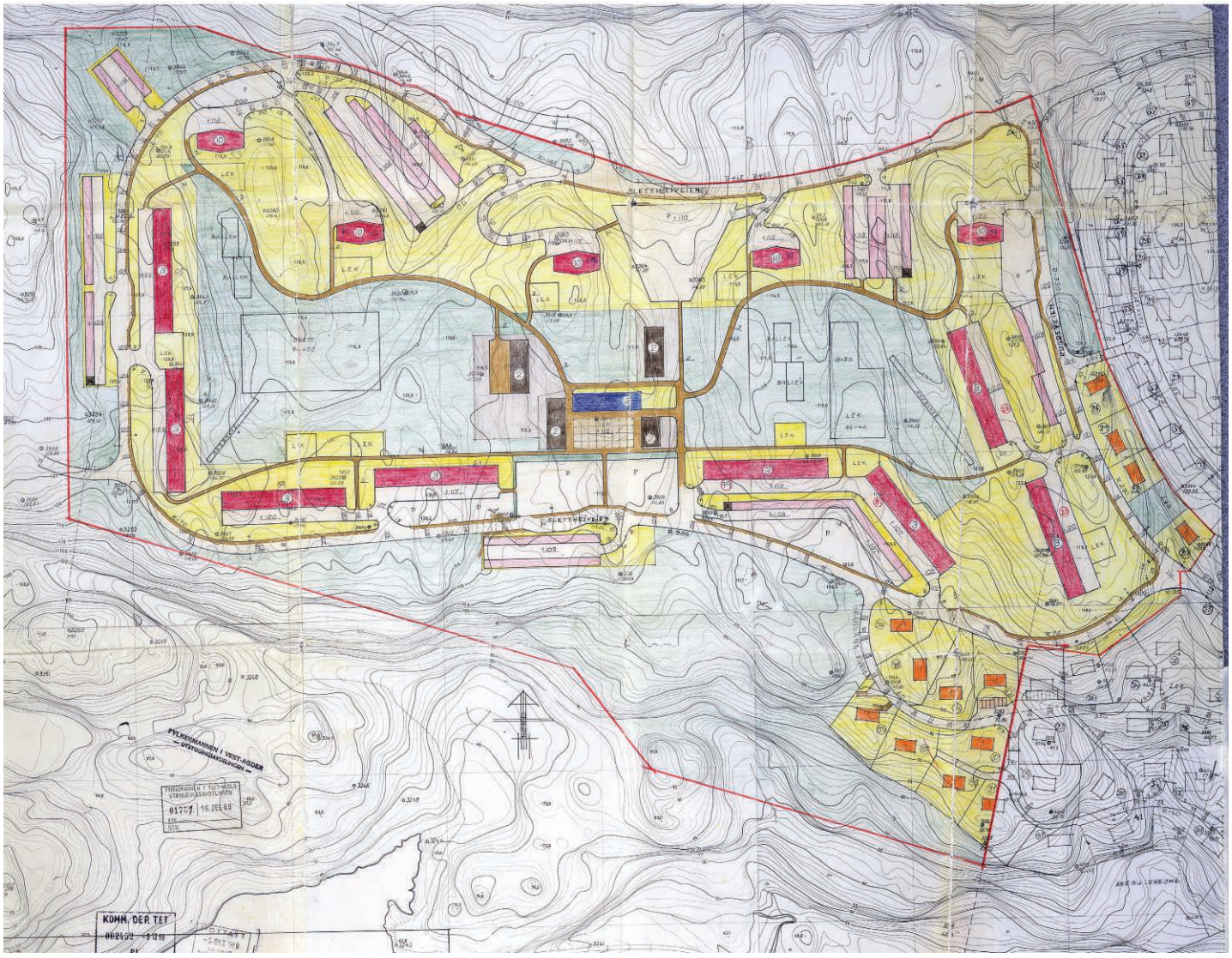
§ 8.
Ved behandling av byggesaker skal bygningsrådet påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller tomtegruppe får en harmonisk sammenheng i form, høyde og takvinkel.
Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.
Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
Skjerming mot nabo eller veg kan utføres med levende hegn. Eventuell forstøtningsmur kan oppføres hvor terrenget tilsier det. Muren bør utføres i naturstein. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 10.
Tomteplan for de enkelte tomter i målestokk 1:200 skal innsendes sammen med byggeanmeldelsen og godkjennes av byplankontoret. Tomteplanen skal vise ferdig planerte terrenghøyder og forstøtningsmurer foruten plassering av tørkestativ og søppelkasser, samt terrasser, gårdsplasser, lekeplasser og parkeringsplasser.
De ikke bebygde områder må gis en tiltalende utforming og behandling.

§ 11.
Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningslovens og bygningsvedtektene for Kristiansand kommune til anvendelse.

§ 12.
Det må etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse bestemmelser.


FYLKESMANNEN I VEST-AGDER
KOMM. DER TET

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.