





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983



Eiendomsmegler / Partner

Altin Balaj

Mobil 478 49 882

E-post altin.balaj@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Markensgate 3B,
4610 Kristiansand

Smakfull 2-roms leilighet fra 2022 med vannbåren varme, unike fellesarealer og prima beliggenhet

Velkommen til Bispegra 4 - en moderne og innbydende leilighet fra 2022, beliggende i 4. etasje i attraktive Kongsgård Park på Lund.

Her bor du i et rolig og sentralt område med kort vei til UiA, dagligvare, kollektivtransport og flotte turområder. Leiligheten har en åpen og luftig planløsning med god standard, vannbåren gulvvarme og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Det romslige soverommet byr på en eksklusiv romfølelse, og det flislagte badet gir et stilrent og funksjonelt preg. Fra stuen har du utgang til en solrik balkong med nydelig utsikt - perfekt for rolige morgener eller hyggelige kvelder.

Som beboer får du tilgang til felles fasiliteter som fellesstue, orangeri, verksted og bilvask - unike tilbud som løfter bomiljøet til et nytt nivå.

Mulighet for kjøp av parkering.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 990 000,-	Soverom:	1
Omkostn.:	Kr 101 100,-	Antall rom:	2
Total ink omk.:	Kr 4 091 100,-	Gnr./bnr.	Gnr. 42, bnr. 532
Felleskostn.:	Kr 2 074,-	Snr.	85
Selger:	Kongsgård Park AS	Oppdragsnr.:	1411250205
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2022		
BRA-i/BRA Total	50/55 kvm		
Tomtstr.:	5054.9 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	29
Nabolagsprofil	72
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 55 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m² Entré, bad/vaskerom, soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning

BRA-e: 5 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5054 m²

Tomtebeskrivelse

I Kongsgård Park bor du ikke bare i en moderne og stilfull leilighet - du får også tilgang til et unikt og gjennomført fellesareal som løfter bokvaliteten til et helt nytt nivå. Den pent opparbeidede fellestomten er hjertet i området, og her er det lagt til rette for både sosiale sammenkomster, rolig rekreasjon og aktivitet for store og små.

Midt i det grønne parkområdet, med nydelig utsikt nedover Prestebekken, ligger en frittstående fellesstue - et naturlig samlingspunkt for hyggelige lag og private selskap. I direkte tilknytning finner du et lyst og luftig orangeri på ca. 75 kvm, perfekt som mingleområde eller for avslappende stunder blant grønne vekster. På varme sommerdager åpnes orangeriet opp mot lekeparken like utenfor - et idyllisk sted for både barn og voksne.

For den hageinteresserte er det mulig å bli med i egen dyrkeforening, hvor grønnsaker, sommerblomster og urter kan spire og gro i trygge, sosiale rammer. I underetasjen til

fellesstua venter et stort hobbyverksted - et kreativt fristed hvor du kan skru på sykkel, bygge prosjekter med barna, eller gi gamle møbler nytt liv.

I kjelleren under orangeriet finner du også et innbydende bilverksted - med plass til å vaske, støvsuge og polere bilen din, uten å måtte forlate området.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i grønne omgivelser - sentralt på Lund

Leiligheten har en ettertraktet beliggenhet i Kongsgård Park på Lund - et moderne og rolig boligområde med kort vei til både byliv og natur. Her bor du i grønne omgivelser med Prestebekken og flotte fellesarealer rett utenfor døren, samtidig som du har enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen.

Gangavstand til UiA og gode kollektivforbindelser

Universitetet i Agder (UiA) ligger kun en kort spasertur unna, noe som gjør dette til et ideelt sted for studenter, ansatte eller andre som ønsker nærhet til campus. Området er også godt tilrettelagt for kollektivtransport, med flere busslinjer i nærheten som gir hyppige avganger til Kristiansand sentrum og omegn. Dette gir deg fleksibilitet og enkelhet i hverdagen, enten du pendler til jobb, skole eller ønsker å utforske byen.

Nærhet til dagligvare og servicetilbud

I nærområdet finner du flere dagligvarebutikker, kafeer og servicetilbud som dekker dine daglige behov. Dette gir deg muligheten til å gjøre innkjøp og ærender uten å måtte reise langt, noe som bidrar til en praktisk og komfortabel hverdag.

Kort vei til natur og badeplasser

For den naturglade er det kort vei til flotte turområder og badeplasser. Baneheia og Jegersberg er populære utfartsområder med turstier, badevann og vakker natur - perfekt for både trening og rekreasjon. Disse områdene er lett tilgjengelige fra leiligheten, og gir deg muligheten til å nyte friluftslivet året rundt.

Denne beliggenheten kombinerer det beste av to verdener: nærheten til byens fasiliteter og den rolige atmosfæren i grønne omgivelser. Enten du er student, profesjonell eller pensjonist, vil du finne at Bispegra 4 tilbyr en livsstil som er både komfortabel og inspirerende.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Boligen ligger fint til i byggets 4.etg. og består av følgende: Entré, bad/vaskerom, soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning.

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

Standard

Bygning og standard

Leiligheten ligger i et moderne boligbygg med flere boenheter, oppført i 2022. Bygget fremstår med en gjennomgående moderne standard og er oppført i henhold til gjeldende forskrifter.

Utvendig

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, samt malt hovedytterdør og balkongdør i tre. Det er også skyvedør i malt tre ut til balkong. Fra stuen er det utgang til en sør-/vestvendt balkong med dekke av terrassebord og rekkverk av metall og glass.

Innvendig

Innvendige overflater består av parkett- og laminatgulv, samt vegger og himlinger med malte plater. Etasjeskiller er av betong, og bygget er oppført med radonsperre. Leiligheten har malte fyllingsdører i tre.

Bad/våtrom

Badet er innredet med moderne fliser på gulv og vegger, og har malte, slette himlingsplater. Det er installert vannbåren gulvvarme, plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet er utstyrt med dusjhjørne med glassvegger, veggmontert toalett, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Fuktkvotemåling i konstruksjonen viser verdier under 6 %, noe som er godt innenfor anbefalte grenser.

Kjøkken

Kjøkkenet har moderne innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er ventilasjonsavtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Tekniske installasjoner

Leiligheten har innvendige vann- og avløpsrør i plast fra byggeår. Det er balansert ventilasjonsanlegg og bygget er tilknyttet fjernvarme. Det er vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, gang og bad. Det elektriske anlegget har automatsikringer, og det er installert røykvarslere og brannslukkerutstyr i henhold til krav.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer følger med i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

TV/internett fra Telia dekkes av felleskostnader.

Parkering

Det er mulighet for kjøp av P-plass. Kontakt megler for mer informasjon.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0002917131

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Fjernvarme.

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

Energikarakter

B

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader. Eiendomsskatt kommer utenom og utgjør 4.206,- for 2024.

Eiendomsskatt 2024

Kr 4 206

Info formuesverdi

Det er ikke mulig å bestille formuesverdi. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

50/8038

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter med unntak av eiendomsskatt, TV/internett fra Telia, forretningsfører honorar, vaktmester, renhold fellesareal, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 074

Sameiet

Sameienavn

SAMEIET KONGSGÅRD PARK

Organisasjonsnummer

925 866 334

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler. Det er dog noen vilkår som må følges, vilkår finner du i husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad etter styrets beslutning.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 532, seksjonsnummer 85 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

04.08.2020 - Dokumentnr: 2823913 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Rettighetshaver allmennheten

Rettigheten gjelder fri tilgang til, og rett til å oppholde seg på arealet som er angitt i kartutsnitt

Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:532

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2020 - Dokumentnr: 3044986 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 85

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 106/7903

24.10.2022 - Dokumentnr: 1197580 - Reseksjonering

Snr: 85

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/8038

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Deling av seksjon

Seksjon opprettet fra fellesareal

Fjerning av seksjon

Endring av tilleggsdel

Endring av fellesareal

Endring av sameiebrøk

23.05.2023 - Dokumentnr: 527137 - Reseksjonering

Snr: 85

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/8038

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Annet

Fjerning av seksjon

Endring av fellesareal

Endring av tilleggsdel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.12.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Styret må orienteres.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

101 100 (Omkostninger totalt)

112 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 102 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 104 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

12 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

4 956 Opplysninger fra forretningsfører

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

780 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk 260,-. 3 dokumenter bestilt.

Totalt kr: 115 386

Oppdragsansvarlig

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

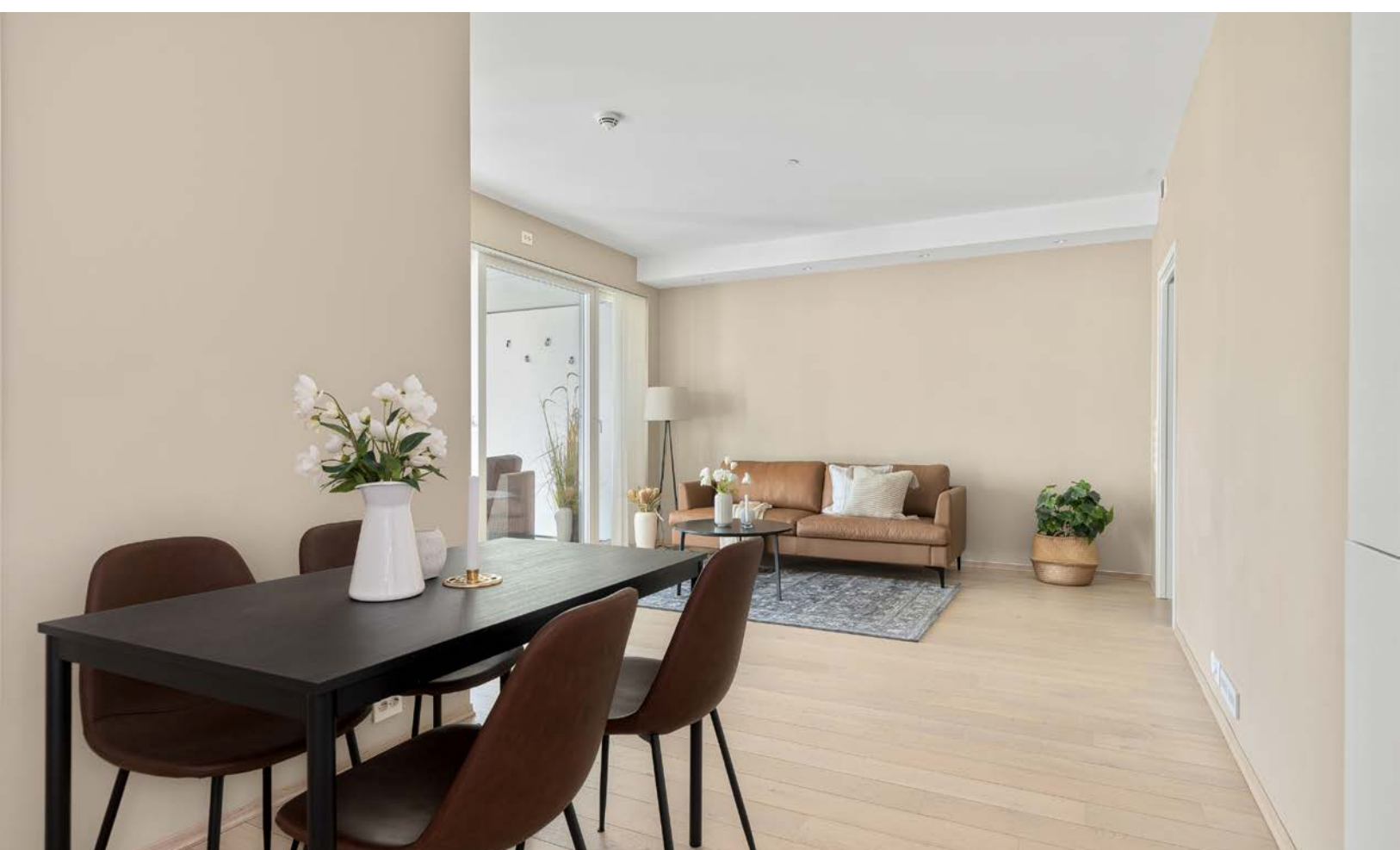
Altin Balaj
Eiendomsmegler / Partner
altin.balaj@aktiv.no
Tlf: 478 49 882

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

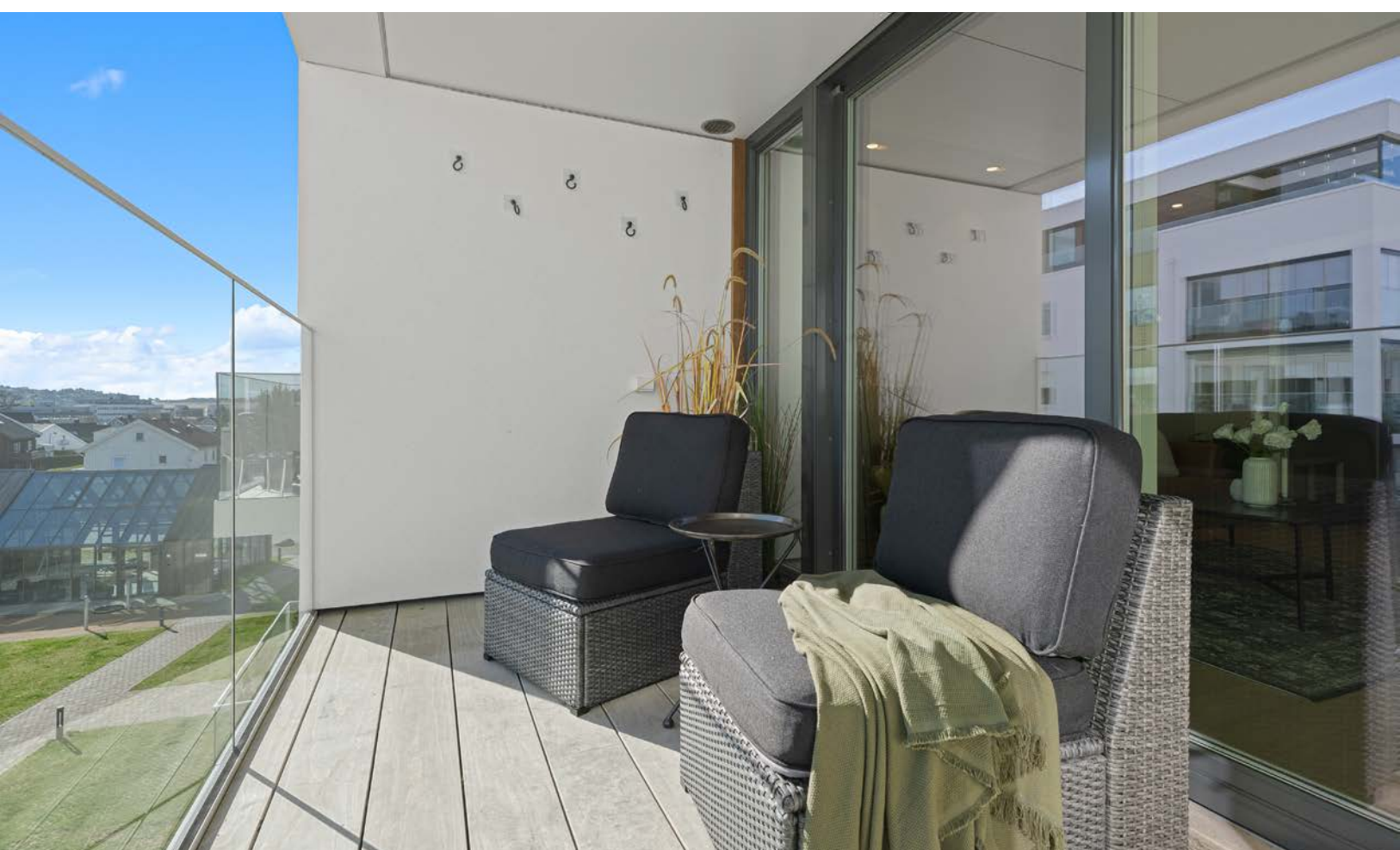
25.04.2025











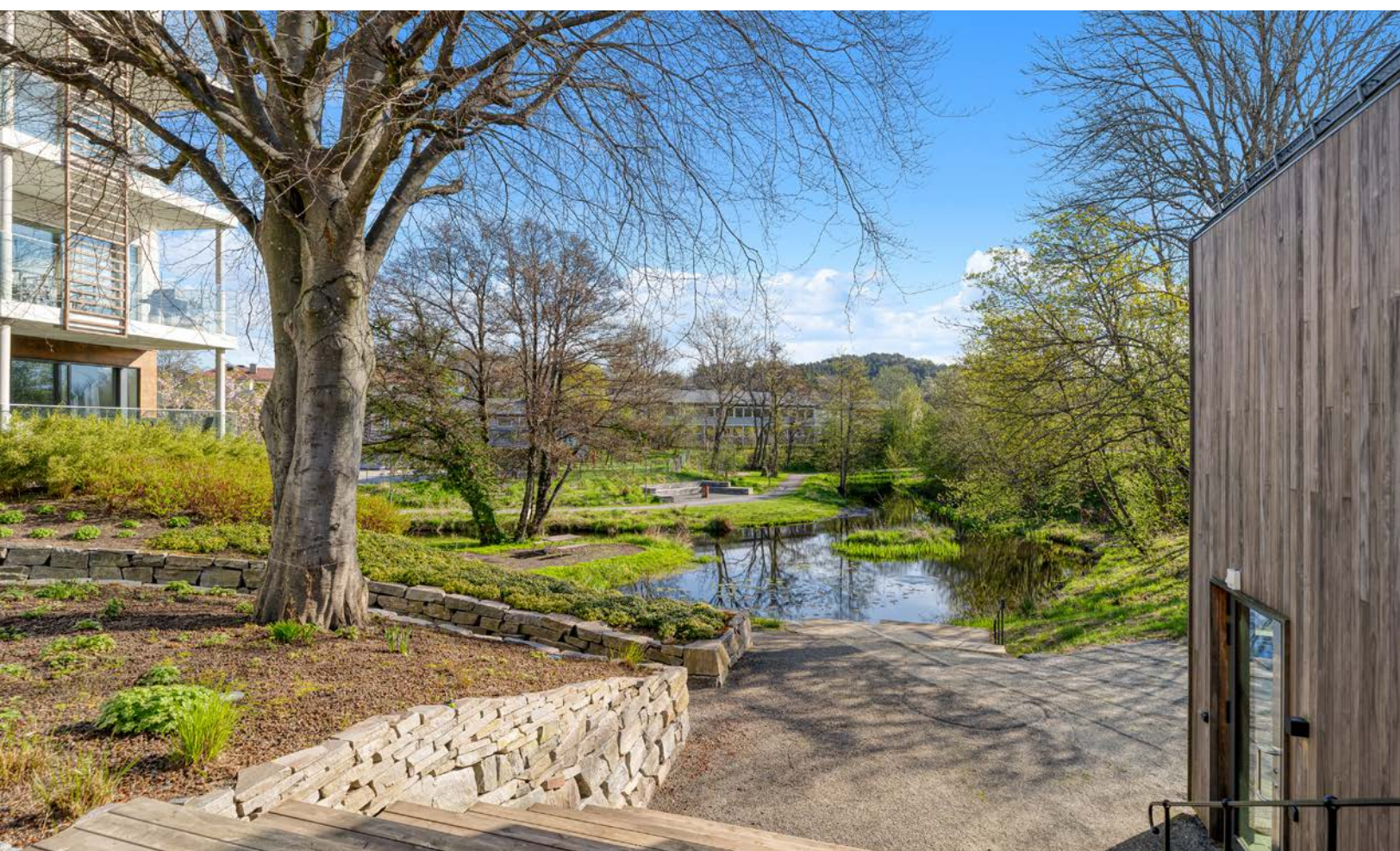










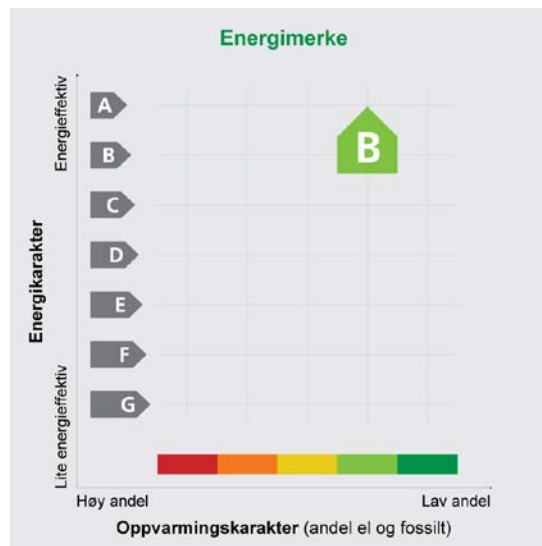




Vedlegg

Adresse	Bispegra 4
Postnr	4632
Sted	KRISTIANSAND S
Leilighetsnr.	
Gnr.	42
Bnr.	532
Seksjonsnr.	85
Festenr.	
Bygn. nr.	300810724
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2022-1442858
Dato	23.09.2022

Innmeldt av SWECO Norge AS v/ Eirik Dobloug Haandlykken



Energiatesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

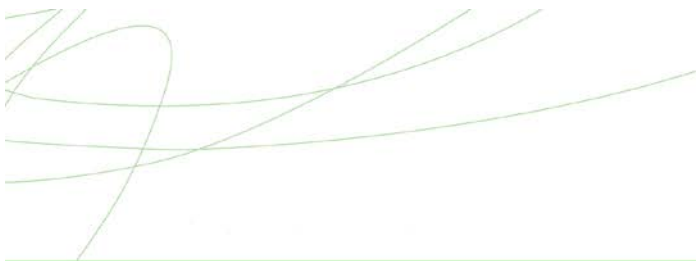
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

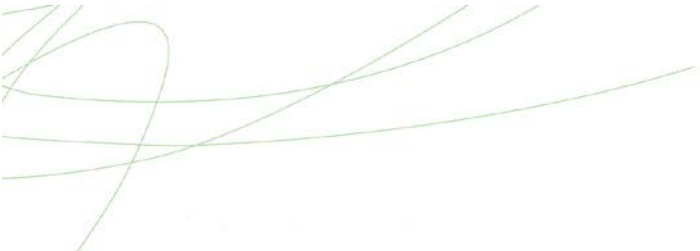
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2022

BRA: 59,0

Dato for lekkasjetallmåling: 14.06.2022

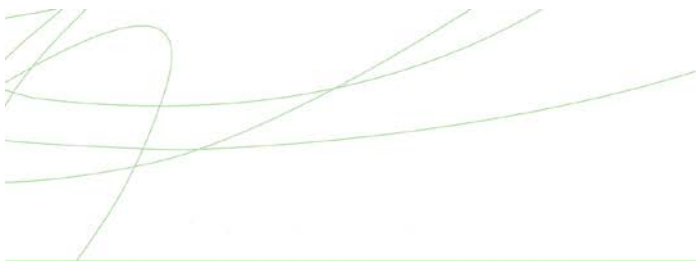
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.018

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bispegata 4	Gnr: 42
Postnr/Sted: 4632 KRISTIANSAND S	Bnr: 532
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 85
Bolignr: H0401	Festenr:
Dato: 23.09.2022 16:34:27	Bygnnr: 300810724
Energimerkenummer: A2022-1442858	
Ansvarlig for energiattesten: KONGSGÅRD PARK AS	
Energimerking er utført av: SWECO Norge AS v/ Eirik Dobloug Haandlykken	

Enhet

Inngangsverdi

Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	

Areal yttervegger	18 m ²
Areal tak	6 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m ²
Oppvarmet BRA	59 m ²
Totalt BRA	59 m ²
Oppvarmet luftvolum	164 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,18 W/(m ² ·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	65,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,46 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	14.06.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,63 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,51
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming

MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,32
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,680
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Kristiansand (Kjevik) (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.9.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,018
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Eirik Dobloug Haandlykken

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	18,2
Ventilasjonsvarme	8,7
Varmtvann	29,8
Vifter	9,6
Pumper	0,9
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonkjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	96,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5870 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	100,34 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3564 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	90,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5283 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2883 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2987 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5870 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	32,3 %
--------------------------------------	--------

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET KONGSGÅRD PARK

Torsdag 25.04.2024 Kl: 18:30
Scandic Bystranda

1. Konstituering

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

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Måker - et stort problem

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

https://pelias.no/skadedyrguide/fugler/makefugler?gclid=Cj0KCQjwtaMIbHD3ARIsAARoaEzWg2MF2EI7gLMHLLJTVBfpYsJjsAfqvhABBw9VPF7wC8vmmSgHhT8aAv5IEALw_wcB

Mvh. Ronny Brudvik

Leilighet 602 - portalbygget

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

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

4.2 UTVENDIG VASK

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

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

Forslag til vedtak: 1.Velge nytt utvendig vaskefirma.

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

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

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

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

6.Vasking 1 gang å året-sommeren.

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

4.3 VANNING UTE AV SAMEIETS BEDD-HEKK

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

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

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

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

4.4 Hekkhøyde

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

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

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

4.5 Bilder i inngangspartiet/ trappegang.

Hei.

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

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

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

4.6 HAGEARBEID-SAMEIETS BEDD-HEKK

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Styret støtte ikke de innsendte forslagene.

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

5. Saker fra styret

5.1 Tilføydelse til sameiets vedtekter § 5

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

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

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

6. Styrehonorar

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

7. Valg

Nåværende styret:

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

7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen vil legge fram sin innstilling på årsmøtet.

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen vil legge fram sin innstilling på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

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

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen vil legge fram sin innstilling på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

7.4 Valg av valgkomite

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

Styrets årsmelding for 2023



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

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

Ved årets slutt består styret av:

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

Styrets arbeid i 2023

Styret har hatt 14 møter i 2023.

Saker vi har arbeidet særlig med:

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

Styret, februar 2024

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

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

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 15. februar 2023

Resultatrapport klient 263 SAMEIET KONGSGj RD PARK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 830 335	1 155 124	2 393 100	2 871 720
Innbetalt kabel TV/Internett		615 981	295 734	464 616	655 080
Inntekt garasjer		105 600	77 900	118 800	108 000
Leieinntekt lokaler		39 871	15	0	45 000
Fryseboksleie		6 617	0	0	5 000
Oppvarming		684 868	557 897	890 000	664 000
Andre driftsinntekter	1	91 514	596 752	50 000	82 000
Sum inntekter		4 374 786	2 683 422	3 916 516	4 430 800
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	9 375	9 375	13 000	10 000
Styrehonorar	3	100 000	70 000	75 000	130 000
Forretningsførerhonorar		147 406	97 319	142 000	146 000
R³ dgivningstjenester		0	3 750	7 000	7 000
Vaktmestertjenester		26 993	98 801	184 000	83 000
Vakthold		21 688	25 175	30 000	23 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	14 100	9 870	10 575	18 330
Vedlikehold/serviceavtaler	5	687 961	754 610	717 325	891 440
Kabel-tv/Internett		548 760	287 666	464 616	655 080
Forsikring		360 820	189 604	330 000	406 000
Kommunale avgifter		519 826	352 863	600 000	824 950
Strøm		192 187	151 077	186 000	184 000
Oppvarming		809 269	625 666	1 040 000	830 000
Renhold, fellesareal		196 181	0	16 000	120 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		97 587	70	0	32 000
Kontorrekvisita, trykksaker		426	0	0	0
Telefon og porto		3 755	1 692	3 000	2 000
Drift maskiner		606	0	0	0
Andre driftsutgifter	6	83 357	36 152	98 000	68 000
Sum driftskostnader		3 820 296	2 713 690	3 916 516	4 430 800
Driftsresultat		554 491	-30 268	0	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 223	1 718	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		4 223	1 718	0	0
i rsresultat	7	558 714	-28 550	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	8	-558 714	28 550	0	0
Sum disponering av resultat		-558 714	28 550	0	0

Balanserapport klient 263 SAMEIET KONGSGj RD PARK

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

Balanserapport klient 263 SAMEIET KONGSGj RD PARK

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

Sted: _____, dato: _____

Eldri Kirkesola
Styreleder

Geir Aabel
Styremedlem

Oliver Hørnlein
Styremedlem

Unn-Miriam Kasti
Styremedlem

Anne Elisabeth Tokmak
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet 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 belopp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

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

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av ladestrom elbil kr. 70 902,-, viderfakt kostnader kr. 5 360, og inntekter vakskehall kr. 15 265,80

Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	9 375	9 375
Sum	9 375	9 375

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

Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	100 000	70 000
Sum	100 000	70 000

Note 4 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	14 100	9 870
Sum	14 100	9 870

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

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	39 631	33 639
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	33 938	12 008
6603 VEDLIKEHOLD VVS	226 022	18 039
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	42 160	19 715
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	5 163	706
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	122 665	65 524
6613 DIVERSE KOSTNADER FELLESHUS	40 865	91 232
6614 EGENANDEL SKADER	10 000	0
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	22 000	20 853
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	104 132	61 331
6622 VEDLIKEHOLD VASKEHALL	22 302	0
6626 SKADEDYRKONTROLL	16 683	0
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	0	66 081
6630 BRØYTING	2 400	0
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	0	345 513
6648 PER. VEDLIKEHOLD HEIS	0	19 969
Sum	687 961	754 610

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	32 165	11 558
6392 KOSTNADER GARTNERIET	9 454	0
6393 UTGIFTER HOBBYROM	1 348	0
7140 REISEKOSTNADER, IKKE OPPGAVEPL	171	0
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	6 183	4 266
7720 GENERALFORSAMLING	586	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	10 533	7 376
7790 ANDRE KOSTNADER	22 918	12 953
Sum	83 357	36 152

Note 7 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	651 287	679 837
; rets resultat	558 714	-28 550
B. ; rets endringer i disponible midler	558 714	-28 550
C. Disponible midler UB	1 210 001	651 287
Omløpsmidler	1 491 661	1 161 383
- Kortsiktig gjeld	281 660	510 096
Disponible midler 31.12	1 210 001	651 287

Note 8 - Egenkapital

	2023	2022
--	------	------

Noter 2023

2023

2022

Note 8 - Egenkapital

Annen egenkapital 01.01

651 287

679 837

i rets resultat

558 714

-28 550

Sum egenkapital 31.12

1 210 001

651 287

Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer består i sin helhet av periodiserte kostnader for neste regnskapsår.

Resultat og balanse med noter for SAMEIET KONGSGÅRD PARK.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET KONGSGÅRD PARK

Styreleder	Eldri Kirkesola (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Unn-Miriam Kasti (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Geir Aabel (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Anne Elisabeth Tokmak (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Oliver Hörnlein (sign.)	07.03.2024

Til årsmøte i Sameiet Kongsgård Park

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

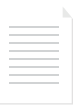
Kristiansand, 07. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

263 Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID	2024-03-07 15:00



This document package contains:

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



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

FULLMAKT

NAVN: _____

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

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____ / ____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

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

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

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

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

Leveres ved inngangen

VEDTEKTER for Sameiet Kongsgård Park

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

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

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

Byggetrinn 1 Parkbygget, 19 leilighet

Byggetrinn 2 Portalbygget, 30 leilighet

Byggetrinn 3 Vestbygget, 54 leilighet

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

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

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

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

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

§ 2

Parkering, boder og sykkelparkering.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3

Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det blir utarbeidet system for ladning av el. biler.

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

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

Alle adkomstveier til leilighetsinngangene brøytes for sameiets regning.

§ 4

Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

§ 5

Drifts- og vedlikeholdsansvar

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

§ 6

Registrering av sameiere

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

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

§ 7

Styret

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

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

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

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

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

§ 8

Styrets kompetanse

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

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

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

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

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

§ 9

Årsmøtet

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

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

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

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

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

§ 10

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

§ 11

Årsmøtets beslutningsmyndighet

I årsmøtet har sameierne én stemme pr eierseksjon.

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

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

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

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

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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.

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

§ 12

Revisjon og regnskap

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

§ 13

Mislighold

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

§ 14

Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 15

Habilitetsregler for årsmøtet og styret

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

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

§ 16

Særskilte bestemmelser

Særskilte bestemmelser for utbygger i utbyggingsperioden

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

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

Særskilte bestemmelser for seksjon 21

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

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

§ 17

Forholdet til lov om eierseksjoner

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KONGSGÅRD PARK

(Sist endret på årsmøtet 28.03.2023)

Sameiet og eiendommen

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

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

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

Aktiviteter og støynivå

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

Arbeid i boligen slik som håndverksmessige arbeider, reparasjoner ved flytting og oppussing som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer og tillates på hverdager i tidsrommet kl 0700 – 2000, men ikke på søn- og helligdager.

Dugnad

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

Renovasjon og søppel

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

Merknad:

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

møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom dersom de vil være til sjenanse for andre.

Kjøring på gårdsplassen

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

Parkering

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

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

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

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

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

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

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

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

Bruk av veranda.

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

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

Risting av tøy, matter og lignende fra veranda er ikke tillatt.

Snøskuffing fra veranda er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret.

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

Fellesareal ved heis og korridorer

Fellesarealer og fellesrom rengjøres etter opplegg fastsatt av styret.

Fellesareal ved heis og korridorer skal holdes ryddig og pent. Styret kan fastsette retningslinjer for møblering og dekorering.

Synlige gjenstander

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

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

Bruksoverlating

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

Røyking

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

Adgang og låsing

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

Overholdelse av fastsatte husordensregler

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

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

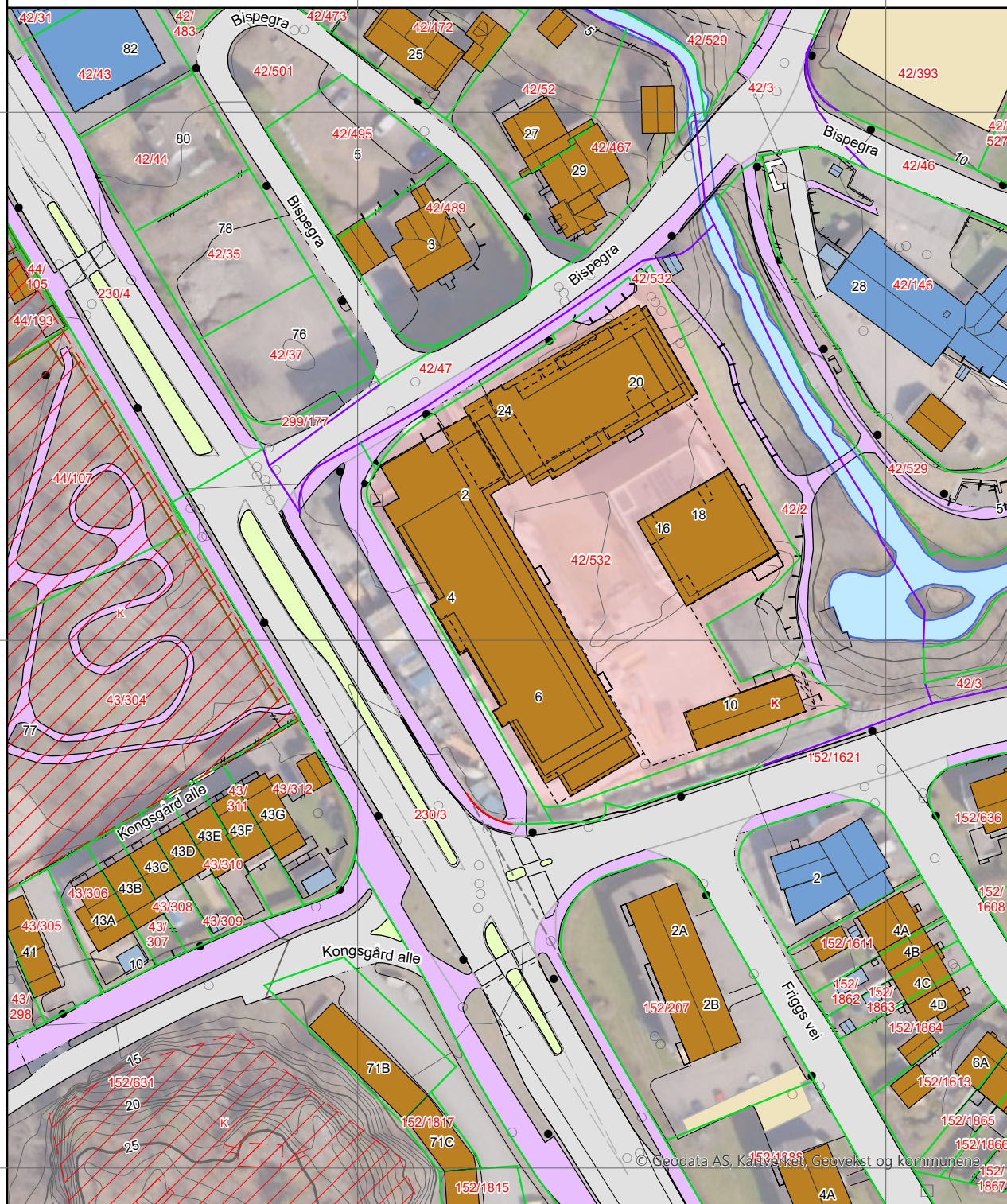
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/42/532/0/85

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 8.4.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/42/532/0/85

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|--------------------------------|-----------|---------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet | - - - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | | Fiktiv grense |
| — | Skissenøyaktighet eller uvisst | | Teigdeleining |
| — | Omtvistet grense | | Punktfast |

— — — Vannkant

— — — Vegkant

..... Fiktiv grense

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 8.4.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Nabolagsprofil

Bispegra 4 - Nabolaget Tobienborg/Oddemarka - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Østre ringvei/Kongsgård allé Linje 15	2 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 3.6 km
Kristiansand Kjevik	15 min

Skoler

Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 11 klasser	5 min 0.4 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 99 elever, 9 klasser	8 min 0.6 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 373 elever, 28 klasser	11 min 1 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	14 min
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	20 min 1.7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Lund	8 min
Kristiansand Katedralskole Gimle - A...	12 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

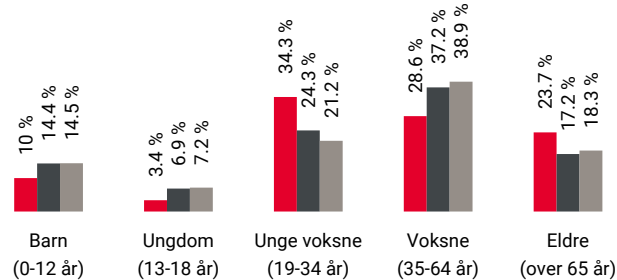
Veldig trygt 81/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bispegra barnehage (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	8 min 0.6 km
Bjørndalen barnehage (1-5 år) 71 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Mega Lund Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Lund PostNord	7 min 0.6 km



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

Primære transportmidler

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

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

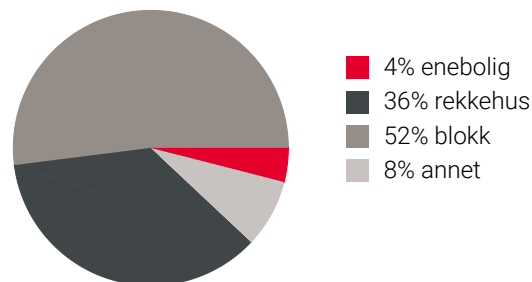
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100

 **Gateparkering**
Lett 84/100

Sport

-  Donn-husets balløkke 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Gamle lærerskolens 5 min 
Aktivitetshall 0.4 km
-  Fresh Fitness Lund 10 min 
-  CrossFit Kristiansand 12 min 

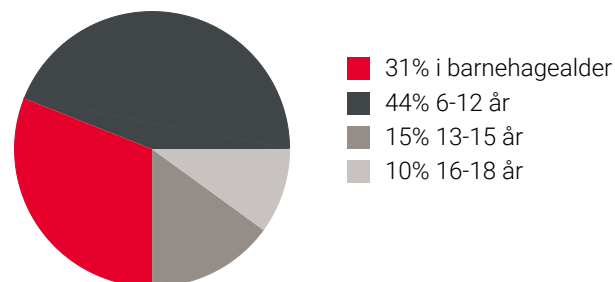
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 6 min 
-  Apotek 1 Lund 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

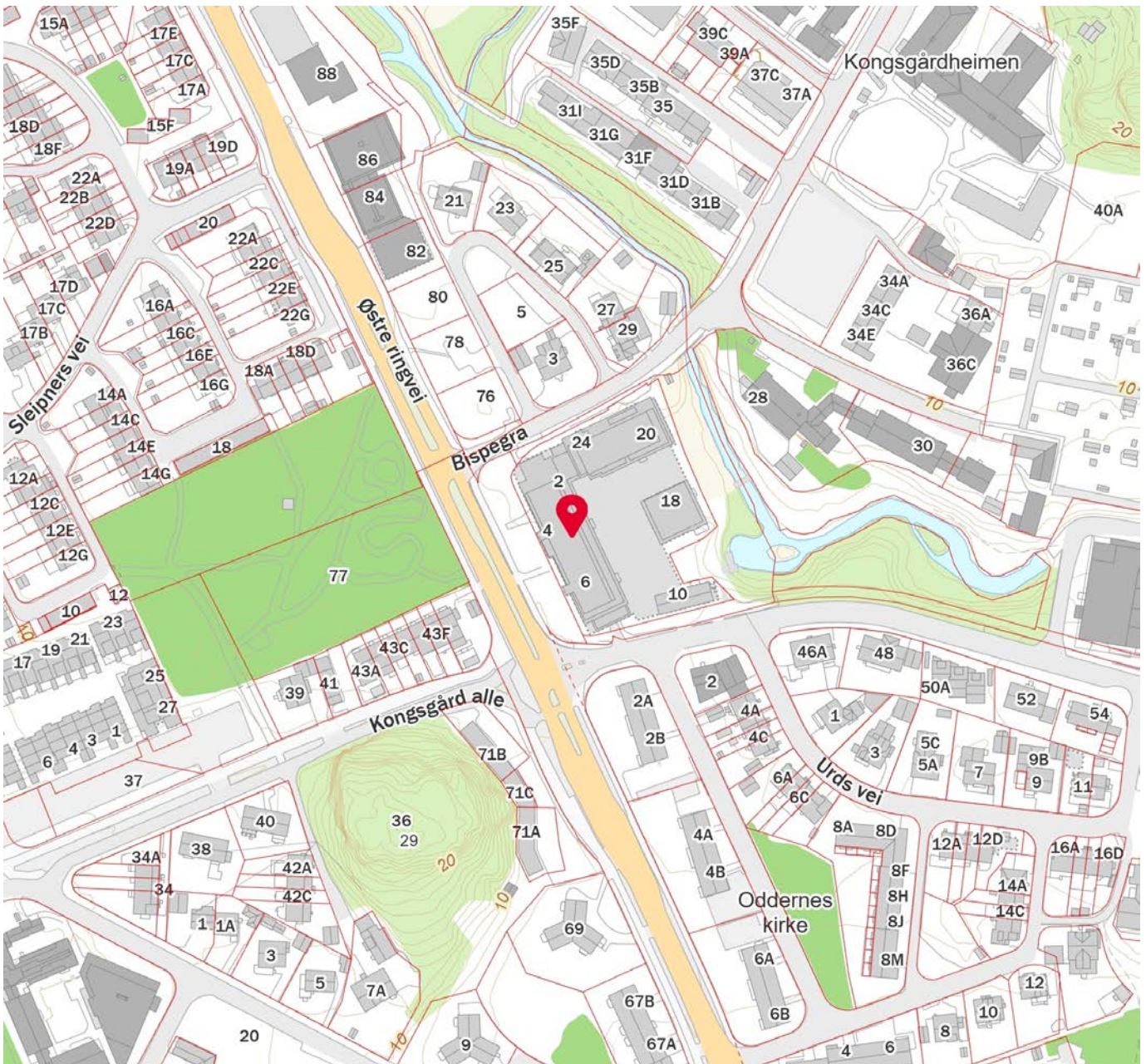
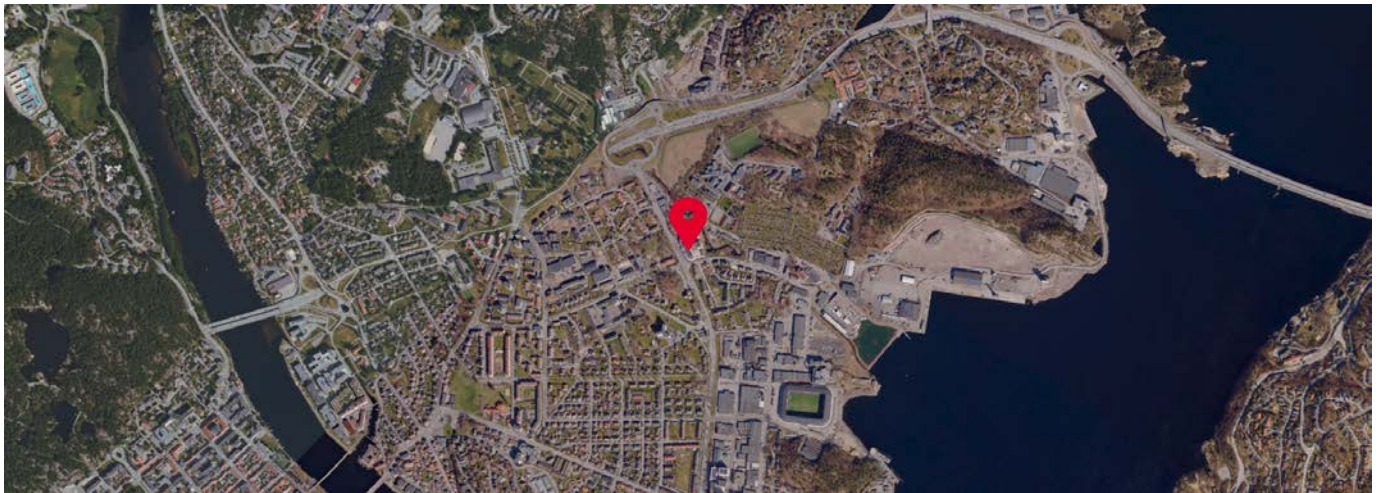


0% 54%

-  Tobienborg/Oddemarka
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

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





Kristiansand
kommune

SPISS ARKITEKTUR & PLAN AS
Postboks 151
4662 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/03564-40
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
20.12.2022

Bispegra 2 - 4 - 6 -10, Ferdigattest for "vestbygget", parkeringskjeller og fellesbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 42 / 532 / 0 / 0
Ansvarlig søker: SPISS ARKITEKTUR & PLAN AS
Tiltakshaver: KONGSGÅRD PARK AS

Vedtak

Bygningsmyndigheten godkjenner søknaden om ferdigattest for «vestbygget» (bygningsnr. 300701760), parkeringskjeller og fellesbygg (bygningsnr. 300810997), som vi mottok 7. desember 2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Ferdigattesten gjelder for tiltak slik det er beskrevet i;

Rammetillatelse av 11. juni 2020

Igangsettingstillatelse av 11. november 2020

Endringstillatelse av 29. januar 2021

Igangsettingstillatelse av 17. august 2021

Andre forhold

Husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må være montert på et godt synlig sted.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på ferdigattesten. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Vi viser til vedlagt orientering om klageadgang for mer informasjon.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
91887648

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Avdelingsleder byggesak

Lise Grundeland
Sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

E12 - A-50 Tegningsliste_ AS BUILT_ Kongsgård Park_Vestbygget.pdf
E1 - A-20.0P - P-kjeller BT2.pdf
E2 - A-20.01 - Plan 1.pdf
E3 - A-20.02 - Plan 2.pdf
E4 - A-20.03 - Plan 3.pdf
E5 - A-20.04 - Plan 4.pdf
E6 - A-20.05 - Plan 5.pdf
E7 - A-20.06 - Plan Tak.pdf
E8 - A-40.20 - SNITT A OG SNITT B.pdf
E9 - A-40.21 - SNITT C.pdf
E10 - A-40.30 - Fasader 01.pdf
E11 - A-40.31 - Fasader 02.pdf
E8 - A-40.102 - Snitt C - KGP Fellehus AS BUILT.pdf
E1 - A-20.10T - Plan TAK- KGP Fellehus AS BUILT.pdf
E2 - A-20.10U - Plan Underetasje - KGP Fellehus AS BUILT.pdf
E3 - A-20.100 - Plan 1 - KGP Fellehus AS BUILT.pdf
E4 - A-40.01 - Fasade Nord - KGP Fellehus AS BUILT.pdf
E5 - A-40.02 - Fasade Sør - KGP Fellehus AS BUILT.pdf
E6 - A-40.03 - Fasade Øst og Vest - KGP Fellehus AS BUILT.pdf
E7 - A-40.101 - Snitt A og B - KGP Fellehus AS BUILT.pdf

Kopi til:
KONGSGÅRD PARK AS



Kristiansand
kommune

SPISS ARKITEKTUR & PLAN AS
Postboks 151
4662 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/03564-33
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
14.09.2022

Bispegra 2-4-6-10, midlertidig brukstillatelse for byggetrinn 2

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 42 / 532 / 0 / 0
Ansvarlig søker: SPISS ARKITEKTUR & PLAN AS
Tiltakshaver: KONGSGÅRD PARK AS

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2022.

Brukstillatelsen gis etter forespørsel og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2.

Brukstillatelsen gjelder for «Vestbygg», parkeringskjeller og terrasse til toppleilighet nr 48 i Portalbygg

Iflg søknad om brukstillatelse er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15. mars 2023.

Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2022, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2022.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Brukstillatelse	5092	5 000

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
91887648

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer N0985713529

Totalt gebyr å betale

5 000

Gebyr ettersendes tiltakshaver, Kongsgård Park AS, Krittveien 59, 4656
HAMRESANDEN

Vedtaket kan påklages, og vi henviser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Saksbehandler

Håkon André Arnesen
Sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Bispegår-2-6-etasje-1-6-bolignummer-ENDRET-2021

E3 - A-20.02 - Plan 2.pdf

E4 - A-20.03 - Plan 3.pdf

E5 - A-20.04 - Plan 4.pdf

E6 - A-20.05 - Plan 5.pdf

E7 - A-20.06 - Plan Tak.pdf

E8 - A-40.20 - SNITT A OG SNITT B.pdf

E9 - A-40.21 - SNITT C.pdf

E10 - A-40.30 - Fasader 01.pdf

E11 - A-40.31 - Fasader 02.pdf

Kopi til:
KONGSGÅRD PARK AS

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Hvem kan klage?

For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

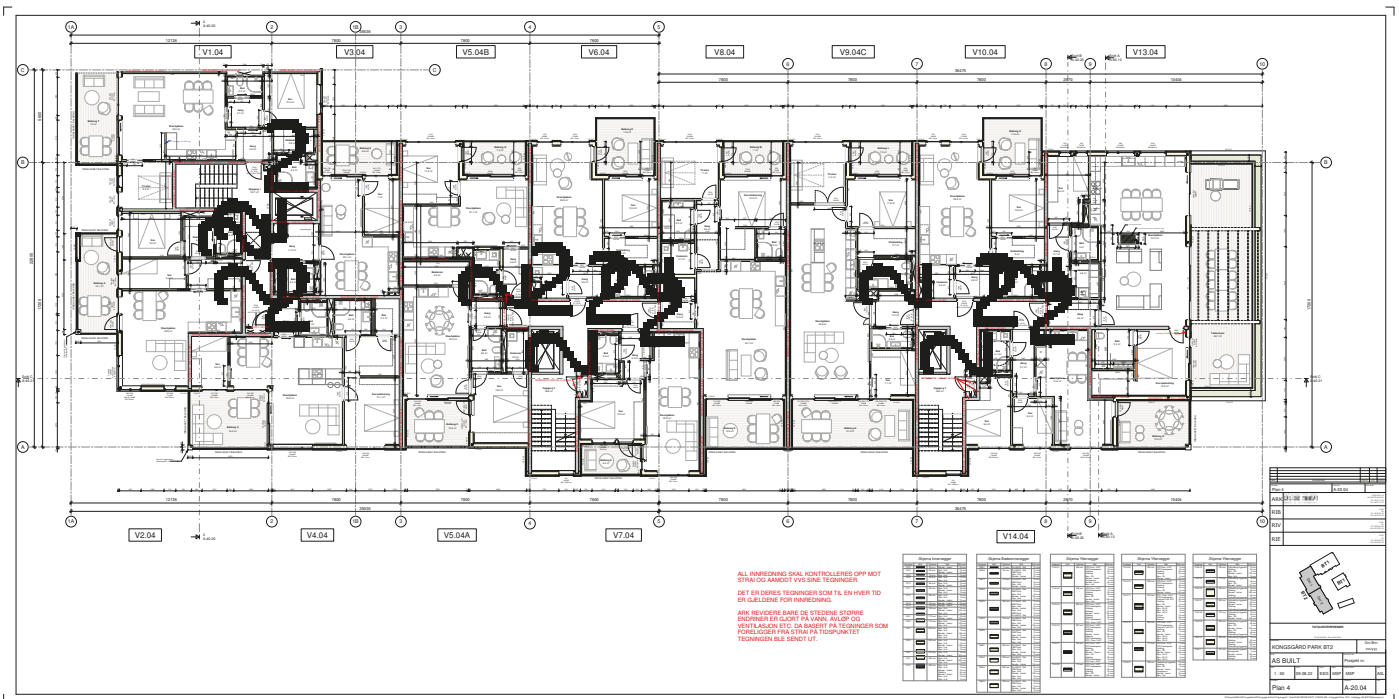
Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Hvor sender du klagen?

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller

Byggesak
Postboks 4
4685 Nodeland





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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd 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 SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bispegra 4
4632 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre