

# Bjørndalen allé 29

LUND/BJØRNDALEN



Prisantydning: **kr 4 990 000,-**





# Lækker oppgradert 3-roms selveierleilighet (hjørne) med stor solrik terrasse, heis og p-plass i kjeller - Sentralt - Rolig

OMRÅDE  
**LUND/BJØRNDALEN**

ADRESSE  
**Bjørndalen allé 29, 4631  
KRISTIANSAND S**

Prisantydning  
**kr 4 990 000,-**

Omkostninger: **kr 135 740,-**  
Totalpris: **kr 5 125 740,-**  
Formuesverdi: **kr 1 000 139,-**  
Eiendomskatt: **kr 5 999,-**  
Fellesutgifter: **kr 2 563,-**

---

BRA-i: 80 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 6 m<sup>2</sup>  
BRA Total: 86 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 2021  
Soverom: 2  
Rom: 3  
Etasje: 2  
Eierform bygning: Eierseksjon  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 5211.4 m<sup>2</sup>



**Pål Birkeland**  
Eiendomsmegler MNEF

**990 99 228**  
**pal.birkeland@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand**  
Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S  
38 02 22 22  
sormegleren.no

# BJØRNDALEN ALLÉ 29

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 45, bnr. 209, snr. 16, ideell andel 1/1  
i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 80 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 6 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 86 m<sup>2</sup>  
TBA: 13 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje  
Kjeller  
BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod.

2. etasje  
BRA-i: 80 m<sup>2</sup> Gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og bod.

TBA fordelt på etasje  
2. etasje: 13 m<sup>2</sup>

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

### Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.  
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.  
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

### Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.  
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.  
GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Tomtestørrelse

5211.4 m<sup>2</sup> felles selveier

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles tomt.

### Beliggenhet

Dette byggetrinnet (leiligheten) ligger nærmest Bjørndal Gård og er det andre trinnet i hva som skal bli en moderne og behagelig bydel. Her legges det til rette for at beboere skal bruke mer av tiden på trivsel fremfor dagligdagse utfordringer som transport, vedlikehold osv. Byen ligger for dine føtter og naturen rundt Vollevannet og videre mot Jegers blir en naturlig del av dine omgivelser.

Skulle man ønske mer urbane impulser er sentrumskjernen aldri lengre unna enn et fåtall stopp med bussen, eller noen ganske få tråkk på sykkel. Bydel Bjørndalen ligger mellom Lund og Gimlekollen, i skjæringspunktet mellom naturens ro og byens yrende liv. Beliggenheten gir masse muligheter. Her kan du starte dagen med et bad i Vollevannet eller treningstur i Jegersberg. Ønsker du å reise miljøvennlig til jobb, kan du ta bussen som går forbi 366 ganger hver dag i hver retning, eller benytte sykkelekspressveien som passerer ca. 250 meter fra området. Til sentrum bruker du bare 7-8 minutter på sykkel. Bjørndalen ligger også i umiddelbar nærhet til barne og ungdomskoler samt Universitetet i Agder.

## Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 5: Tidligere lekkasje i parkeringskjeller. Utbedret av Skanska som er utbygger.

Pkt. 29: Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? Ja, det er planlagt sammenslåing av eierseksjonssameiene Sameiet Bjørndalen Alle og Sameiet Bjørndalen Hage i 2025.

Se selgers egenerklæringskjema for utfyllende informasjon.

## Innhold

Lekker oppgradert og gjennomført selveid hjørneleilighet med stor solrik terrasse med sol fra tidlig ettermiddag til sent på kveld. Delikat innredet med flotte brede 1 stavs gulv i hele leiligheten utenom bad som er helfliset. Lyse farger, samt gjennomgående og gode materialvalg.

Boligen fremstår med moderne løsning, god arealfordeling i nytt flott prosjekt i Bjørndalen.

Romslig gang med ledlys i tak og plass for garderobe. Lys og pen stue med sjenerøse vindusflater og praktisk arealfordeling. Fra stuen har en utgang til stor solrik balkong.

Kjøkken med lekker oppgradert kjøkkeninnredning fra HTH med god skap/benkeplass, integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Plass for spisestue i tilknytning til kjøkken/stue.

Lekkert flislagt bad/wc med varme i gulv, led lys i tak, vegghengt wc, dusjhjørne og flott baderomsinnredning. Opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.

To praktiske soverom fremstår med lyse farger og hvorav hovedsoverom har skyvedørgarderobe.

Innvendig bod.

- Lekker oppgradert kjøkkeninnredning med hvitevarer.
- Spotter i tak på kjøkken/ stue.
- Lagt opp kabel til TV på soverom
- Lysskjerming: lameller i stue, plisse på soverom.
- Malermester Svein Einar Vatne har malt stuen og gangen lysere i september 2023. Alt arbeid er utført av faglærte.
- Kun 6 boenheter i bygget.

Bør sees!

## Tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Thomas Adler Olsen den 24.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato 24.09.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen:

Leilighet beliggende i 2.etasje i leilighetsbygg som ble oppført i 2021. Leiligheten fremstår i normal god stand og vedlikeholdt. Bygningsdeler er i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningen. For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Ingen TG2 eller TG3 kommentert i tilstandsrapporten.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.

### **Parkering**

Det medfølger fast parkeringsplass med Zap tec el-lader i lukket parkeringskjeller i underetasje med heis direkte opp til leilighetens etasje.

Ellers gateparkering etter offentlig gjeldende bestemmelser. Utvendige gjesteparkeringer vil bli organisert som fellesarealer.

Det gjøres oppmerksom på at det i parkeringskjelleren vil avsettes enkelte parkeringsplasser til fremtidige byggetrinn i Bjørndalen. Eierne av disse parkeringsplassene har vedlikeholdsansvar og plikter å følge de deler av sameiets vedtekter som omhandler parkeringskjeller på lik linje med beboerne i sameiet.

Det er handicaplasser tilgjengelige i boligsameiet. Disse tildeles beboere som har behov for det, dersom de har kjøpt p-plass. De beboerne som eventuelt får tildelt HC-plass, forplikter seg til å måtte avgi denne mot tildeling/bytte til en alminnelig plass, dersom styret i sameiet finner grunn til å tildele HC-plassen til beboer med offentlig dokumentert behov for HC-plass. Eventuelle overskuddsplasser skal tilhøre Selger som fritt kan omsette eller leie ut disse.

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

### **Polisenummer**

SP0003638813

### **Diverse**

Vannbåren gulvvarme.

Selveierleilighet uten andel fellesgjeld. Lave månedlige felleskostnader.

Heis i bygget.

Sportsbod i underetasje.

Vaktmester og renhold av fellesareal er inkludert i fellesutgiftene.

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.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme i leiligheten utenom soverommene. Fjernvarme avregnes hver mnd., og faktureres etterskuddsvis etter forbruk.

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

### **Info energiklasse**

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Det må derfor tas høyde for at eiendommen har energimerke G.

## **ØKONOMI**

### **Eiendomsskatt**

Kr 5 999

---

**Eiendomsskatt år**

2024

**Formuesverdi primær**

Kr 1 000 139

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 800 527

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

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

**BOENHETEN****Eierbrøk**

80/8004

**Felleskostnader inkluderer**

Driftskostnader kr. 1831,- som bla. inkluderer renovasjon, styre- og revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, vedlikehold/serviceavtaler, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter (ekskl. eiendomsskatt), strøm i fellesareal, Telia 419,- og p-plass nr. 43 kr. 200,-,

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 563

**Andel fellesformue**

Kr 9 621

**SAMEIET****Sameienavn**

Sameiet Bjørndalen Allé

**Organisasjonsnummer**

828484842

**Om sameiet**

Sameiet består av 90 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 45, bnr. 209 i Kristiansand kommune.

På ekstraordinær generalforsamling 26.09.2023 ble det vedtatt å slå sammen Sameiet Bjørndalen Hage og Bjørndalen Allé til "Sameiet Bjørndalen". Det ble også vedtatt nye vedtekter og husordensregler. Disse er vedlagt i salgsoppgaven. Styrene ser bare fordeler med å slå sammen sameiene, både driftsmessig og økonomisk. En sammenslåing trer i kraft tidligst 01.01.2024. Årsregnskapene for de respektive sameiene for 2023 må ferdigstilles.

Sameiet ønsker å opprette et eget sameie for parkeringskjelleren. Dette anbefales av SØBO. En utskilling av parkeringskjelleren vil forenkle driften av sameiet betydelig, samt gi sameiet mindre økonomisk risiko. Det kommer til å bli gjennomført møte for alle eiere av parkeringsplasser der all dokumentasjon tilknyttet mulig

opprettelse av garasjesameie blir gjennomgått.

SØBO opplyser til Sørmeglereen at sammenslåingen er godkjent av kommunen. Ut fra signalene å tolke kan det da skje en sammenslåing i sommermånedene, men det er også opp til styrene å sette en dato. Garasjesameiet vil bli opprettet kort tid etter at sameiene formelt er slått sammen.

### **Regnskap/budsjett**

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023:

Plantet hekk, nedgravde slanger, sameierne er gode på å stelle i agen sommeren i gjennom.

Vask av fasade og vinduer: Vi har for første gang hatt firma som vasket fasade og vinduer. Her kan vi forbedre kommunikasjonen og spesifikasjonen på hvor lang tid de bruker og hva de gjør.

Markiser: Vi har avtalt design og farge med en leverandør som brukes til de som ønsker markise.

Ny vaktmester: Vi byttet vaktmester i desember 2023 til A4 vaktmestertjenester. Vi samkjører med Bjørndalen Hage.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger hentet fra innkalling til årsmøte 2024:

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

### **Styregodkjenning**

Styregodkjenning kreves ikke, men sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda eller i fellesareal.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

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

## **FORRETNINGSFØRER**

### **Forretningsfører**

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

### **Eierskiftegebyr**

Kr 6570

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

13.01.1912 - Dokumentnr: 900310 - Utskifting. Bestemmelse om gjerde. Bestemmelse om veg.

10.05.1935 - Dokumentnr: 902748 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv.



08.10.1940 - Dokumentnr: 838 - Bestemmelse om gjerde.  
08.10.1940 - Dokumentnr: 842 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om regulering av myrområde.  
05.02.1949 - Dokumentnr: 257 - Bestemmelse om veg. Overført fra: Knr: 4204 Gnr: 45 Bnr: 209.  
18.10.1949 - Dokumentnr: 2108 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold.  
13.09.1950 - Dokumentnr: 1201 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om kloakkledning.  
14.09.1955 - Dokumentnr: 2490 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:20.  
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Overført fra: Knr: 4204 Gnr: 45 Bnr: 209  
19.09.1962 - Dokumentnr: 4561 - Rettsbok. Bestemmelse om veg.  
04.08.1964 - Dokumentnr: 4625 - Bestemmelse om veg.  
27.09.2004 - Dokumentnr: 17817 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Knr: 4204 Gnr: 45 Bnr: 12. Bruksrett.  
26.09.2016 - Dokumentnr: 871168 - Best. om adkomstrett. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:17.  
26.09.2016 - Dokumentnr: 871168 - Best. om vann/kloakkledning. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:17.  
29.01.2020 - Dokumentnr: 2043284 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg. Rettighetshaver: Glitre Nett AS. Org.nr: 982 974 011. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:209.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter: Ingen rettigheter registrert.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 29.12.2022. Ferdigattesten gjelder felt B6, B7 og B8 - 6 leilighetsbygg med felles parkeringskjeller. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig og tilhører reguleringsplan for Bjørndalen, plan nr. 1150, datert 08.12.2010.

Planer under arbeid: Planid E39E18 Ytre Ringvei. Plankontakt: Jøran Syversen.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Boligen ligger i faresone: særskilt angitt fare. Det fremkommer av reguleringsplanen at arealet defineres som fareområde pga. kvikkleireforekomst.

#### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Prisantydning

Kr 4 990 000

### Totalpris

Kr 5 125 740

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000,00 (Prisantydning)

#### Omkostninger

124 750,00 (Dokumentavgift)

9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
125 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

135 740,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
5 115 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

5 125 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

### Overtakelse

Etter avtale.

### **Budgivning**

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

**Boligkjøperforsikring**

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

**Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva.

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

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 123 415,00,- inkl. mva.

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

**Selger**

Janken Benestad

**Ansvarlig megler**

Pål Birkeland

Eiendomsmegler MNEF

pal.birkeland@sormegleren.no

Tlf: 990 99 228

Sørmeidleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

09.01.2025

---









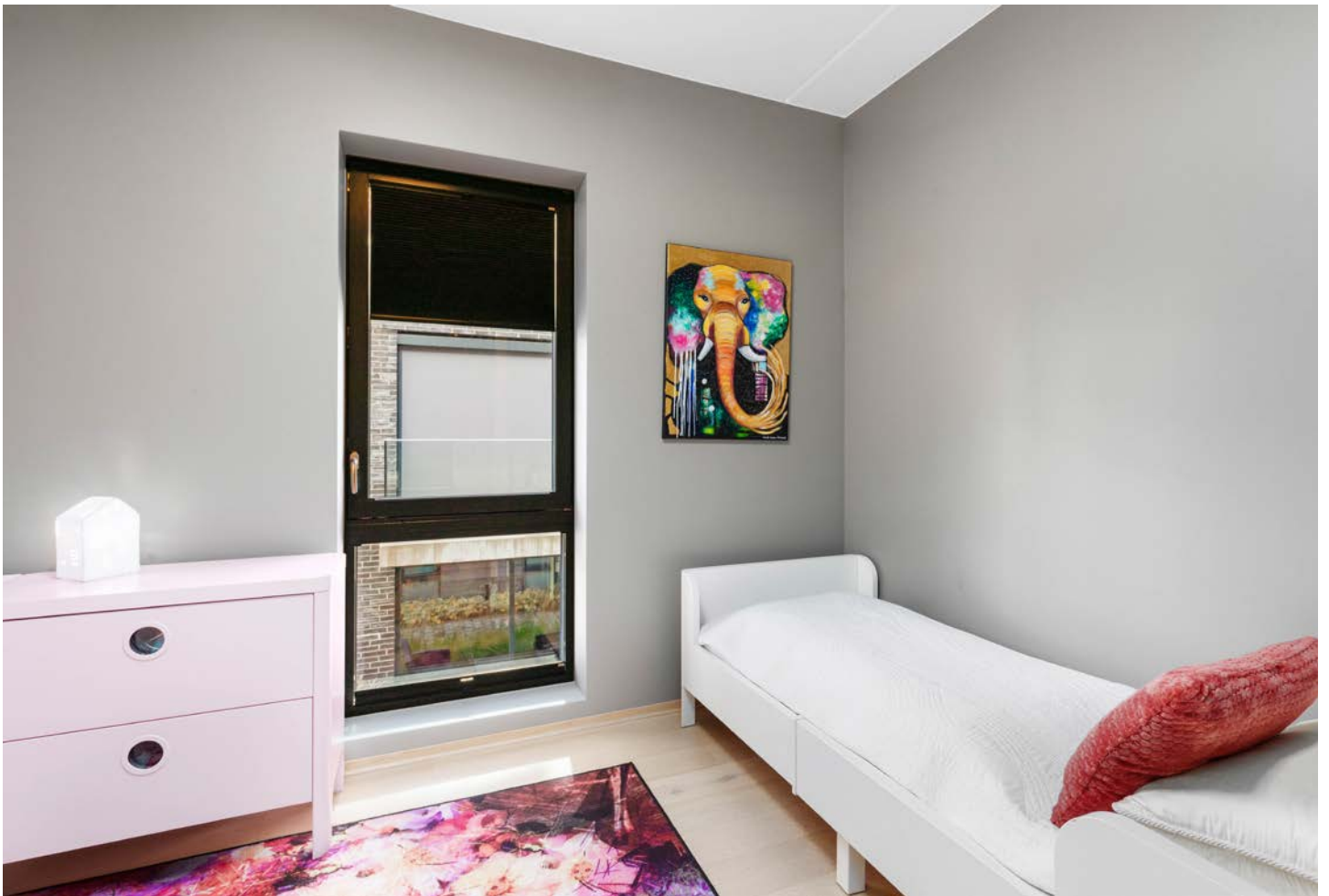




















# Nabolagsprofil

Bjørndalen allé 29 - Nabolaget Bjørndalen/Presteheia - vurdert av 70 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Bjørndalssletta	4 min
Totalt 23 ulike linjer	
0.3 km	
Universitetet	19 min
Totalt 27 ulike linjer	
1.4 km	
Kristiansand stasjon	6 min
Linje F5	
3.5 km	
Kristiansand rutebilstasjon	6 min
Buss, tog	
3.6 km	
Kongshavn brygge	14 min
Linje 91	
10.7 km	

## Skoler

Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.)	11 min
100 elever, 9 klasser	
0.9 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	17 min
191 elever, 10 klasser	
1.3 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	19 min
449 elever, 21 klasser	
1.4 km	
Presteheia skole (1-7 kl.)	4 min
375 elever, 24 klasser	
2 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	16 min
423 elever, 30 klasser	
1.2 km	
Kristiansand katedralskole/Gimle	16 min
Akademiet vgs Kristiansand	7 min
180 elever	
3.3 km	



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100



## Opplevd trygghet

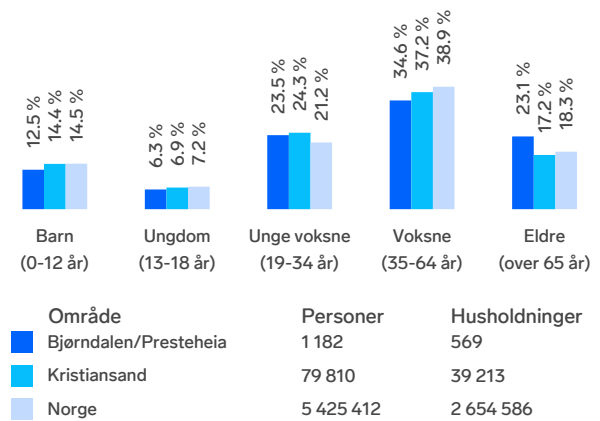
Veldig trygt 91/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



## Barnehager



Bjørndalen barnehage (1-5 år)	2 min
71 barn	
0.1 km	
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	11 min
32 barn	
0.9 km	
Bispeggra barnehage (1-5 år)	17 min
58 barn	
1.3 km	

## Dagligvare

Rema 1000 Bjørndalssletta	4 min
PostNord	
0.3 km	
Meny Albert	17 min
PostNord	
1.3 km	




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 92/100

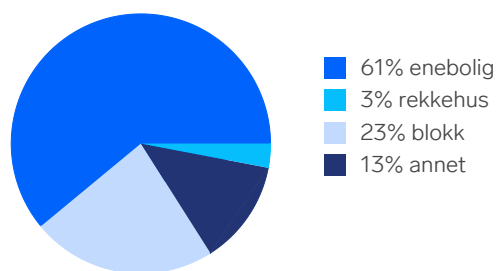
 **Støynivået**  
Lite støynivå 90/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 89/100

## Sport

- |   |  |        |
|---|--|--------|
|  Vigeveien balløkke<br>Ballspill                               | 13 min    | 1 km   |
|  Gimlehallens<br>Aktivitetshall, fotball, friidrett, turn... | 16 min  | 1.2 km |
|  Spicheren Treningssenter                                    | 19 min  |        |
|  SATS BASE Lund  | 27 min  |        |

## Boligmasse



«Har gullkombinasjonen av å være sentralt, nærhet til marka, sikker skolevei og stabilt familievennlig nabolag.»

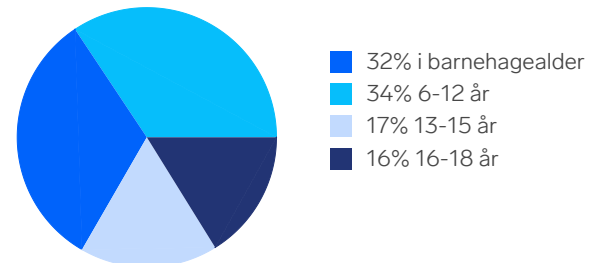
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- |  |  |
|--|--|
|  Slotts Quartalet | 4 min   |
|  Apotek 1 Lund    | 24 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



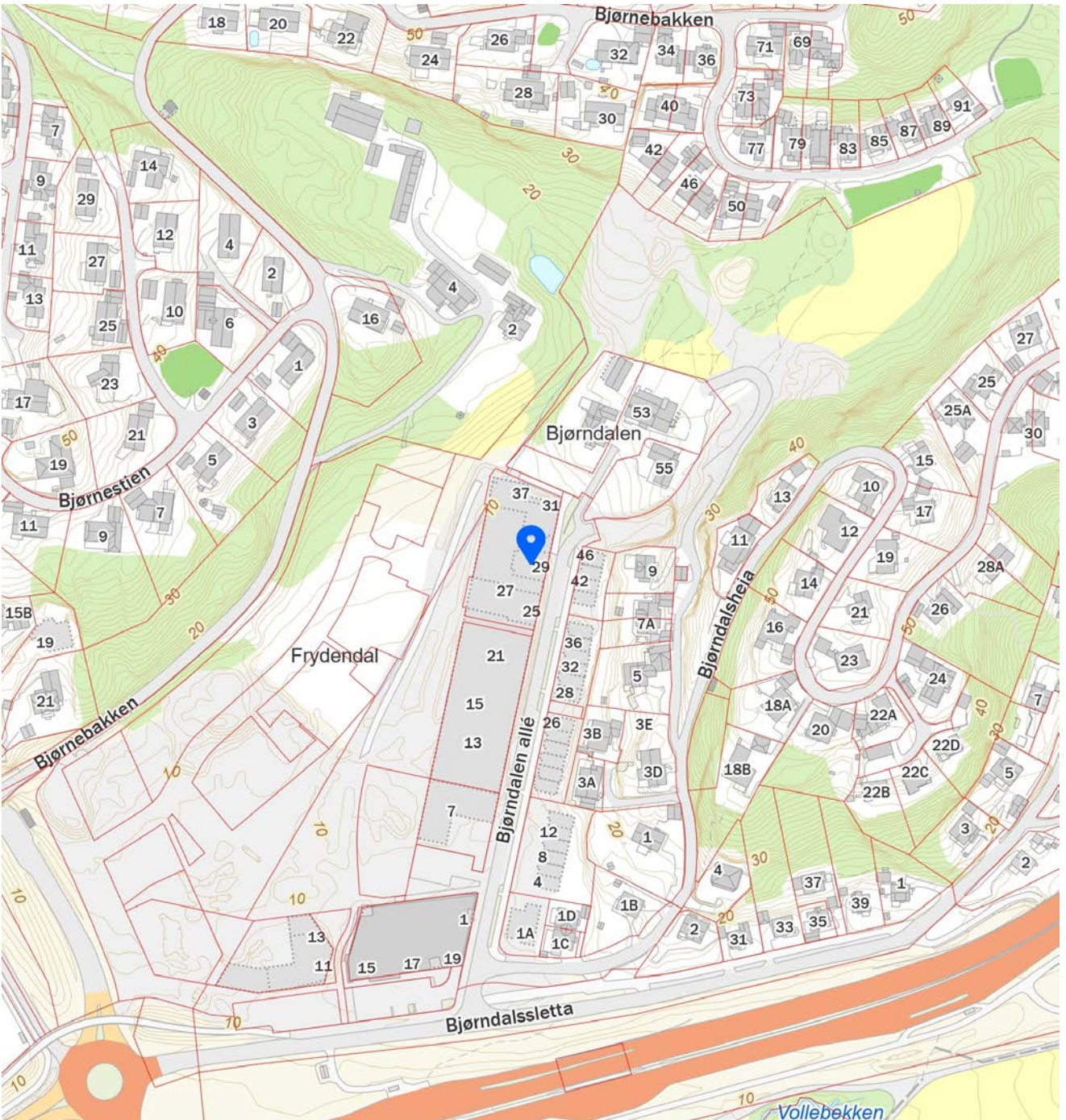
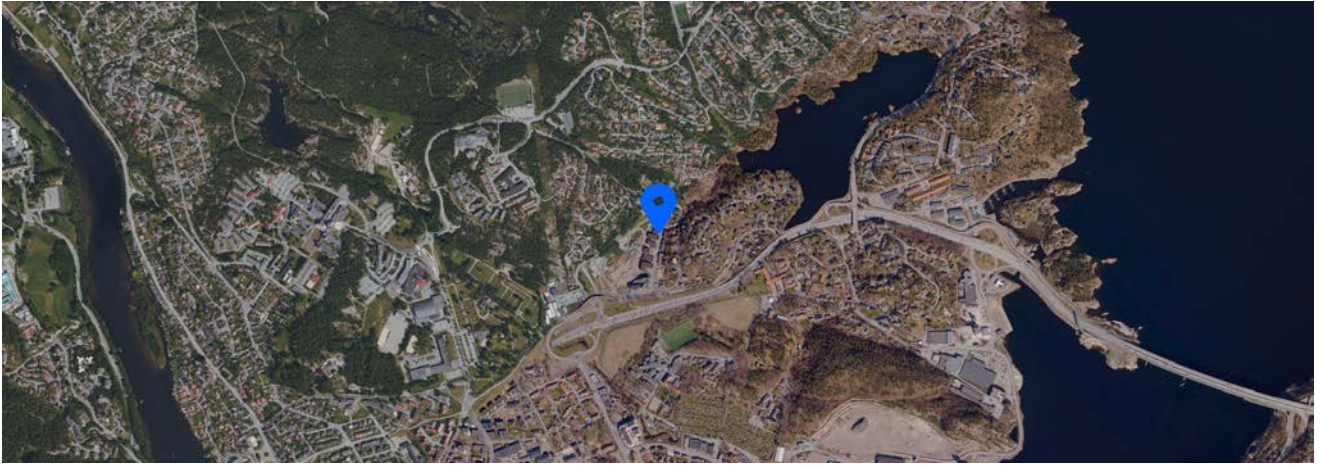
0%

45%

-  Bjørndalen/Presteheia
-  Kristiansand
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



# Tilstandsrapport

📍 Bjørndalen allé 29, 4633 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 45, bnr. 209, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m<sup>2</sup> BRA-i: 80 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.09.2024

Rapportdato: 24.09.2024

Oppdragsnr.: 19204-3640

Referansenummer: RW1073

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Olsen

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Thomas Adler Olsen er Byggmester og har utført flere tusen Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Kristiansand og omegn siden 2008. Er medlem og autorisert av Norsk Takst og følger årlig obligatorisk etterutdanning med faglig oppdatering.

Kontakt mobil 91 56 37 18 eller E-post: [thomasadler.olsen@gmail.com](mailto:thomasadler.olsen@gmail.com)



Rapportansvarlig

Thomas A. Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
[thomasadler.olsen@gmail.com](mailto:thomasadler.olsen@gmail.com)  
915 63 718



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 2. etasje i leilighetsbygg som ble oppført i 2021. Leiligheten fremstår i normal god stand og vedlikeholdt. Bygningsdeler er i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningen.

For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

## Leilighet - Byggeår: 2021

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i fra byggeår med 3.lags glass fremstår i normal god stand, samt lyd/branndør som inngangsdør til leiligheten og balkongdør og skyvedør i stuen i fra byggeår med 3.lags glass. Terrasse ut i fra stuen med terrassebord på betong-dekke med papp-tekking og rekkverk i glass/stål el. har høyde på ca. 1,12 m. Overflater fremstår i normal god stand og normalt vedlikehold kan påregnes.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige dører og innvendige overflater i fra byggeår har normal bruksslitasje og fremstår i normal god stand. Etasjeskiller er oppført i betong konstruksjoner. Ingen merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen. Det ble målt ca. 2-5 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, stue/kjøkken, soverom på bearingen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet er i fra byggeår og har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, fliser på vegger, fliser i dusjen og malte stål-plater på innvendig tak. Hjørnesluk med stålrist i gulvet i dusjen og vegghengt toalett, dusj, rørskap, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Gulvet har litt fall, litt ned senket gulv i dusjen med litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp membran ved dørterskelen til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen. Overflater fremstår i normal god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater på befaringen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH-kjøkkeninnredning i fra byggeår fremstår i normal god stand, og kjøkkenventilatoren er tilkoblet ventilasjonsanlegget i boden.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast og rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i baderommet. Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme og rørskap er montert i gangen. Balansert ventilasjonsanlegg er montert i boden, samt sikringskap med automatsikringer, og brannalarm og sprinkleranlegg er montert i leiligheten.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

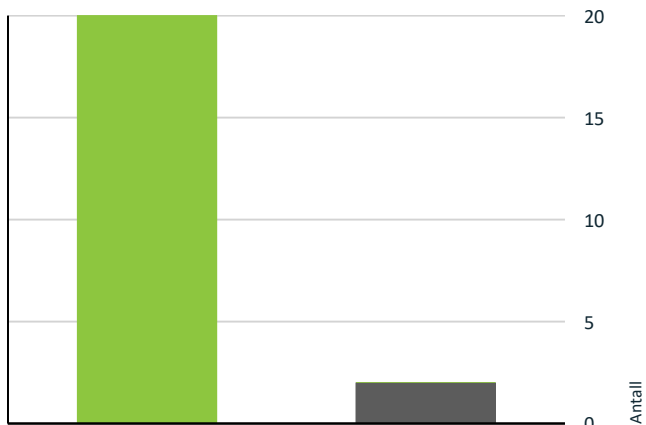
### Leilighet

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



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten omfatter kun besiktigelse av leiligheten innvendig, felles arealer, utvendige fasader og en bod og garasje plass i felles kjeller er ikke kontrollert.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
2021

**Kommentar**  
Ihht. kommunen.

**Standard**  
Leiligheten har en normal standard.

**Vedlikehold**  
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Veggkonstruksjon

Utvendige fasader og beslag er ikke kontrollert av undertegnede.

### Vinduer

Vinduer i fra byggeår med 3.lags glass fremstår i normal god stand. Normalt vedlikehold kan påregnes.

### Dører

Lyd/brannør som inngangsdør til leiligheten og balkongdør og skyvedør i stuen i fra byggeår med 3.lags glass fremstår i normal god stand. Normalt vedlikehold kan påregnes.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut i fra stuen med terrassebord på betong-dekke med papp-tekking og rekkverk i glass/stål el. har høyde på ca. 1,12 m. Overflater fremstår i normal god stand og normalt vedlikehold kan påregnes. Papp-tekkingen og avrenning, fall forhold på dekke til avløp er ikke kontrollert undertegnede.



## INNSENDIG

### Overflater

Innvendige overflater i fra byggeår har normal bruksslitasje og fremstår i normal god stand. Mindre merker ol. er ikke ytterlige kommentert.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er oppført i betong konstruksjoner. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke kontrollert. Ingen merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen. Det ble målt ca. 2-5 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, stue/kjøkkenen, soverom på bearingen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser på befaringen.

### Radon

Leiligheten ligger i 2.etasje over felles garasjekjeller og radon måling er lite relevant, og bygningen er sannsynligvis oppført med radon sperrer ihht. forskrifter og krav.

### Innvendige dører

Innvendige dører fremstår i normal god stand.

### Andre innvendige forhold

Eier opplyste at tidligere lekkasje i parkeringskjeller er utbedret av Skanska som er utbygger.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Baderommet er i fra byggeår og har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, fliser på vegger, fliser i dusjen og malte stål-plater på innvendig tak. Hjørnesluk med stålrister i gulvet i dusjen og vegghengt toalett, dusj, rørskap, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet.



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte stål-plater på innvendig tak fremstår i normal god stand.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme fremstår i normal god stand. Gulvet har litt fall, litt ned senket gulv i dusjen med litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp membran ved dørterskelen til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hjørnesluk med stålrister i gulvet i dusjen uten mulighet for kontroll av mansjett, membran. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusj, rørskap, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner, baderomskabin.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

HTH-kjøkkeninnredning i fra byggeår fremstår i normal god stand, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren er tilkoblet ventilasjonsanlegget i boden.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

Rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i baderommet, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



#### TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

#### TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i fra byggeår er montert i boden. Eier opplyste at Ulstein nylig har utført service på anlegget.



#### TO 1 Vannbåren varme

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme og rørskap er montert i gangen. Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede.



#### Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Sikringskap med automatsikringer er montert i boden.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Installert byggeår av Elektroeksperten.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

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



## Branntekniske forhold

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

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

Brannalarm og sprinkleranlegg er montert i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Tilstandsrapport



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

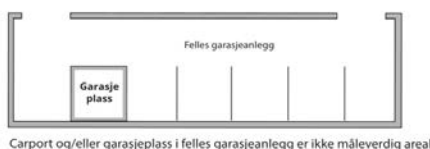
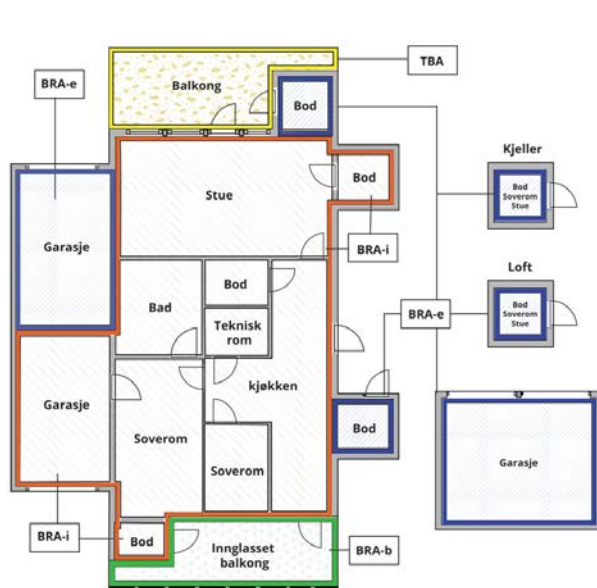
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	80			80	13
Kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>80</b>	<b>6</b>			<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>86</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang , Bad , Stue/kjøkken , 2 soverom , Bod		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	76	4



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2024	Thomas A. Olsen	Takstingeniør
	Janken Benestad	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	45	209		16	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bjørndalen allé 29

### Hjemmelshaver

Benestad Janken

### Felles formue

Kr.

### Felles gjeld:

Kr.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.09.2024	Gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	24.09.2024	Eier har gitt opplysninger om leiligheten.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RW1073>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Bjørndalen allé 29, 4633 KRISTIANSAND S

19 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Bjørndalen allé 29

### Postadresse

Bjørndalen allé 29

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eiendommen ble kjøpt i september 2020. Jeg flyttet inn i leiligheten i da den sto ferdig i oktober 2021.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

Hovedselger

Benestad, Janken

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Tidligere lekkasje i parkeringskjeller. Utbedret av Skanska som er utbygger.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?**

Det er planlagt sammenslåing av eierseksjonssameiene Sameiet Bjørndalen Alle og Sameiet Bjørndalen Hage i 2025.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94071083**



# Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET BJØRNDALEN ALLÈ

Onsdag 15.05.2024 Kl: 18:00  
Oddernes menighetshus - Jegersbergveien 6

## 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 tas til orientering

## 3. Regnskap og budsjett

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet foreslås godkjent. Budsjett tas til orientering.

## 4. Saker innmeldt fra eierne

### 4.1 Trimrom/Treningsmulighet?

Mulighet for etablering av trimrom i et av sameiets bygninger, eller å forhandle en gunstig avtale med et trenings studio i nærheten?

**Forslag til vedtak:** Mulighet for etablering av trimrom i et av sameiets bygninger, eller å forhandle en gunstig avtale med et trenings studio i nærheten?

**Styrets innstilling:** Styret syntes dette er et godt forslag

Vi ser dessverre ikke mulighet for lokaliteter i sameiet, det finnes ikke egnet lokaler for dette, dessverre.

Foreslår at om noen ønsker dette så kontakter de fresh fitness i industrigata 6 og forhandler en god avtale på vegne av beboere i Bjørndalen Alle.

Vennlig hilsen Styret i Bjørndalen Alle

## 4.2 Kjøp av Snøfreser.

Styret foreslår at vi går til innkjøp av snøfreser slik at vi har mulighet til å flytte på snøen selv når den kommer.

Styret ber årsmøtet ta stilling til om vi skal kjøpe inn en snøfres og hvilken max pris.

Styret ber om max pris på 40.000

## 5. Saker fra styret

### 5.1 Endring av vedtekter

#### Forslag til endring av vedtekter.

Forslag til endring av vedtekter for Sameiet Bjørndalen Allé. Det går i hovedsak ut på en justering for å få en bedre regulering av garasjekjelleren og parkeringsplassene

Da det fremdeles ta uker og måneder før en sammenslåing blir en realitet, så er dette viktige presisering og reguleringer inntil sammenslåingen av Sameiene finner sted, og et eget styre for garasjen blir etablert.

Forslagsstiller er disponibel for å redegjøre for disse foreslåtte endringene.

**Forslag til vedtak:** Sameiet Bjørndalen Allé vedtar å endre vedtektene, ved å legge til de foreslåtte vedtektene.

**Styrets innstilling:** Styret stiller seg positiv til denne endringen. Disse vedtekter kan endres med simpelt flertall slik at vi har handlingsrom de første årene vi prøver ut denne endringen.

## 6. Styrehonorar

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

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

## 7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Magne Sørvig  
Styremedlem, Janken Benestad  
Styremedlem, Satya Nina Wathne  
Styremedlem, Ludvig Gustav Lorentzen  
Varamedlem, Ronny Aas

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

### 7.1 Valg av styreleder

Magne Sørvig ble valgt for 2 år i 2022 og er på valg

# Styrets årsmelding for SAMEIET BJØRNDALEN ALLÉ 2023

SAMEIET BJØRNDALEN ALLÉ ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Magne Sørvig, Bjørndalen allé 31  
Styremedlem, Ludvig Gustav Lorentzen, Bjørndalen allé 17  
Styremedlem, Satya Nina Wathne, Bjørndalen allé 27  
Styremedlem, Janken Benestad, Bjørndalen allé 29  
Varamedlem, Ronny Aas, Bjørndalen allé 31

## Styrets arbeid i 2023

SAMEIET BJØRNDALEN ALLÉ ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Magne Sørvig, Bjørndalen allé 31  
Styremedlem, Ludvig Gustav Lorentzen, Bjørndalen allé 17  
Styremedlem, Janken Benestad, Bjørndalen allé 29  
Styremedlem, Satya Nina Wathne, Bjørndalen allé 27  
Varamedlem, Ronny Aas, Bjørndalen allé 31

God økonomi og alle driftsavtaler er i orden

Ordinært årsmøte ble gjennomført i april 2023

De ble valg av nytt styre

Det ble gjennomført to dugnader i 2023, en på våren og en på høsten.

Plantet hekk, nedgravde slanger, hagen ble stelt, planter og grønnsaker plantet i kasser.

Vask av fasade og vinduer: Det ble foretatt en vindusvask våren/sommer -23. Her ble vi noen erfaringer rikere. Vi kommuniserte ikke nok detaljer om hvordan vindusvask skulle gjennomføres og hvor lang tid det skulle ta.

Markiser: Sameiet har valgt en leverandør som leverer markiser til de som ønsker dette i sameiet.

Ny vaktmester startet opp i slutten av desember -23. Vi samkjører vaktmester med Bjørndalen Hage i påvente av sammenslåing.

Ekstraordinært årsmøtet menighetshuset 26.09.2023 18:00

Sak: Sammenslåing Med Bjørndalen Hage, vedtekter og ordensregler

Behandlet sak om sammenslåing, ekstraordinært årsmøte besluttet å slå seg sammen

med Bjørndalen Hage.

Sammenslåing venter på seg. Saken er ikke ferdig behandlet og ligger nå hos et departement for vurdering.

Parkeringskjelleren:

Styret ønsker å etablere et eget garasjesameiet med eget organisasjonsnummer, regnskap, vedtekter og ordensregler. Hvis ikke dette lar seg gjøre ønsker vi likevel å etablere et styre med et underregnskap der garasjens utgifter og inntekter har egen drift.

Garasjen har eiere/leiere fra Bjørndalen Alle, rekkehusene, Bjørndalen Amfi, Bjørndalen Hage og barnehagen. Det er 11 avtaler om vedlikehold og drift bare i garasjen.

Foreløpig er det styret i Bjørndalen Alle som har ansvar for drift av garasjen. Vi tenker det er hensiktsmessig å skille dette ut til eget sameie, slik at arbeidsmengden og arbeidsfordelingen blir endret. Styret har utviklet et sett med regler som blir presentert på årsmøtet i 2024 slik at årsmøtet kan ta stilling til denne utviklingen.

Noen uhell i porten.

Lukketiden ble satt til 5 sekunder for å hindre uvedkommende i å ta seg inn garasjeporten. Virker som om dette fungerer for alle.

Noen små reklamasjonssaker er meldt inn. Blant annet knekte fliser i bygg A;B og C

Ettårsbefaring etter overtakelse av DEF ble foretatt i september.

Innglassing av veranda: Flere eiere ønsker en form for innglassing/glasskjerming av veranda. Styret anbefaler en moderat praksis her og har kontaktet Daglig leder Rita Flesner i CG Glass og Fasade

Det har vært møte og befaring med Rita. Hun kommer på årsmøtet i mai 24 og vil gi en orientering om innglassing. Hun har med vareprøver og forslag til glass og kommer på befaring til de som ønsker å se på muligheter for glasskjerming på sin veranda.

Vinterkaos: Styret sendte ut en orientering i forbindelse med vinter/snøkaoset. Det som er spesielt sårbart er dører som ikke blir lukket skikkelig og snø som blir liggende på innkjøringsrampa til garasjen. Det viste seg at varmekablene ikke fungerte, men dette ble fikset av Elektroxperten på garanti. Det er foreslått å skaffe vår egen snøfres for å kunne fjerne snøen på innkjøringsrampa før den får lagt seg. Her kan vi nok være mer selvgående enn å vente på vaktmester. Styret har lagt inn spørsmål om kjøp av snøfres til årsmøtet slik at årsmøtet kan ta beslutning om kostnader i forhold til dette. Igjen så er dette en kostnad som skal fordeles på alle som bruker garasjen. Vi ønsker at årsmøtet beslutter en max sum.

Ronny Aas i styret er foreslått til å ta jobben med dette og gjerne sammen med andre som er interessert.

Styremøter:

Vi har hatt ca 6 styremøter i løpet av året 2023, der styret møtes fysisk og drøfter saker. I tillegg har vi løpende kontakt om saker som oppstår. Det hender vi mailer og melder for å drøfte ting og bli enige om veien videre i enkelte saker.

Styrearbeid generelt:

Det er laget en arbeidsfordelingsplan som et forslag til hvordan vi kan jobbe effektivt og rasjonelt med oppgaver. Styret begynner nå etter hvert å få oversikt over hvilke oppgaver vi har i Bjørndalen Alle. Vi ser frem til sammenslåingen med Bjørndalen Hage, og vi ser frem til et garasjesameie som kan ta en del av oppgavene styret har pr i dag.

Ordensregler:

Vi er stort sett gode til å holde orden. Det er imidlertid et problem med hundeavføring i hagen og langs byggene. Noen av gangene bærer også preg av mye hundetråkk.

Det er satt ut koster i hver oppgang og henstiller til oss som bor her å koste litt der det blir sølt litt ekstra.

Støy: Det er kommet inn klager på enkelte utleieleiligheter. Stort sett går det greit å ta en prat om dette med de det gjelder.

Trinnlyd: Det viser seg at det er mye trinnlyd fra leiligheter fra både over og ved siden. Styret ønsker å foreta en trinnlydtest og har kontaktet et autorisert firma. Hvis det er for høyt lydnivå vil vi presentere dette for Skanska.

I mellomtiden anmodes alle å tenke på hvordan vi selv kan redusere trinnlyd fra egen leilighet.

Styret opplever å ha et godt samarbeid både i styret og med sameiere imellom.

## Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Dugnader, vår og Høst, går sin gang, mange som stiller og gjør en kjempefin jobb.

Plantet hekk, nedgravde slanger, sameierne er gode på å stelle i agen sommeren i gjennom.

Vask av fasade og vinduer: Vi har for første gang hatt firma som vasket fasade og vinduer. Her kan vi forbedre kommunikasjonen og spesifikasjonen på hvor lang tid de bruker og hva de gjør.

Markiser: Vi har avtalt design og farge med en leverandør som brukes til de som ønsker markise.

Ny vaktmester: Vi byttet vaktmester i desember 2023 til A4 vaktmestertjenester. Vi samkjører med Bjørndalen Hage.

## Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

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

Fremtidig vedlikehold:

- fasade

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.05.2024

## Resultatrapport klient 289 SAMEIET BJ ðRNDALEN ALLN

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		1 751 400	1 309 450	1 751 400	2 440 000
Innbetalt kabel TV/Internett		353 304	203 351	301 000	502 000
Inntekt garasjer		197 400	70 766	56 000	0
Oppvarming		540 167	427 401	595 000	850 000
Andre driftsinntekter	1	263 916	437 850	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 106 187</b>	<b>2 448 818</b>	<b>2 703 400</b>	<b>3 792 000</b>
<b>Drifts kostnader</b>					
Revisjonshonorar		11 250	0	30 000	20 000
Styrehonorar	2	100 000	90 000	90 000	125 000
Forretningsfjrerhonorar		89 975	70 949	45 000	120 000
R <sup>3</sup> dgivnings tjenester		0	24 938	0	0
Vaktmestertjenester		21 748	35 713	45 000	35 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.		14 100	12 690	12 700	18 000
Vedlikehold/serviceavtaler	3	451 809	260 830	378 700	401 000
Kabel-tv/Internett		302 771	166 514	301 000	502 000
Forsikring		165 351	128 862	135 000	244 000
Kommunale avgifter		526 107	268 221	572 000	614 000
Strøm		271 107	373 423	300 000	175 000
Oppvarming	4	708 291	490 214	700 000	1 000 000
Andre leiekostnader		0	6 250	0	0
Renhold, fellesareal		137 575	44 150	46 000	195 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		9 949	1 000	10 000	10 000
Andre driftsutgifter	5	39 846	16 951	38 000	148 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 849 879</b>	<b>1 990 704</b>	<b>2 703 400</b>	<b>3 607 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>256 308</b>	<b>458 114</b>	<b>0</b>	<b>185 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		2 660	452	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>2 660</b>	<b>452</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>j rsresultat</b>	6	<b>258 968</b>	<b>458 566</b>	<b>0</b>	<b>185 000</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til opptjent egenkapital	7	-258 968	-458 566	0	185 000
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>-258 968</b>	<b>-458 566</b>	<b>0</b>	<b>185 000</b>

## Balanserapport klient 289 SAMEIET BJ ðRNDALEN ALLN

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		199 568	157 107
Forskuttering for andelseiere		935	0
Andre fordringer	8	462 653	167 161
Bankinnskudd og kontanter			
Innestø ende p <sup>3</sup> driftskonto		460 155	589 643
Sum omløpsmidler	6	1 123 311	913 911
SUM EIENDELER		1 123 311	913 911

## Balanserapport klient 289 SAMEIET BJ ðRNDALEN ALLN

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		458 566	458 566
i rets resultat		258 968	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>717 534</b>	<b>458 566</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		27 518	29 240
Andre forskuddsbetalte leier		0	28
Gjeld til forretningsfjrer		0	3 930
Leverandrgjeld		378 259	422 112
Annen kortsiktig gjeld		0	35
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6</b>	<b>405 777</b>	<b>455 345</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>405 777</b>	<b>455 345</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 123 311</b>	<b>913 911</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Magne Srvig  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Satya Nina Wathne  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ludvig Gustav Lorentzen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
J anken Benestad  
Styremedlem



**Vedtekt 13.1. Bestemmelse for Garasjekjelleren i Sameiet Bjørndalen Allè, gnr 45, bnr 209 i Kristiansand kommune seksjon 67 - 136 stk. parkeringsplasser.**

- a. Styret kan oppnevne en arbeidsgruppe for å håndtere prosessen med prioriteringer og overdragelser. Arbeidsgruppen skal jobbe etter prinsipper satt av styret, med et fastsatt antall medlemmer, dog ikke mindre enn 3 personer.

**13.2 Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har ellers lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å anbringe gjenstander i taket over garasjeplass uten skriftlig tillatelse fra styret/arbeidsgruppen i garasjesameiet. Det er en bil per parkeringsplass, og ikke anledning til å benytte den til annet enn parkeringsplass.

I forbindelse med vedlikehold av garasjeanlegget kan styret/arbeidsgruppen med 14 dagers varsel på oppslagstavle og e-post ta hånd om borttauing av biler som ikke er fjernet.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjen eller fellesområdene. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på i garasjen eller fellesområdene. Utleie av garasjeplass i henhold til **13.6** er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Dekkbytte på egen bil er ikke å anse som verkstedsliknende aktivitet.

**13.3 Rettslige disposisjoner**

Eierne kan bare omsette og ellers disponere over sin parkeringsplass innenfor rammen av disse vedtekter.

**13.4 Disposisjonsrett over egen parkeringsplass**

Eiere av parkeringsplass i garasjeanlegget har rett til bruk av denne. Hver eierseksjon kan kun ha bruksrett til inntil to parkeringsplasser, dersom ikke annet er godkjent av styret/arbeidsgruppen.

**13.5 Omsetning og salg**

Dersom en eier av en parkeringsplass i garasjekjelleren flytter ut av planområdet, skal styret/arbeidsgruppen varsles skriftlig og parkeringsplassen selges i henhold til vedtektene, dette gjelder ikke dersom eier leier ut boenheten. Om det ikke er en kjøper tilgjengelig kan styret/arbeidsgruppen kan når som helst senere kreve at parkeringsplassen skal selges, dersom styret/arbeidsgruppen kan fremskaffe en kjøper i henhold til vedtektene, eventuelt så kan sameiet selv velge å kjøpe den.

- a. Ved omsetning av en parkeringsplass i garasjeanlegget skal eiere av boligseksjoner i sameiene innen planområdet ha fortrinnsrett til kjøp, i den rekkefølgen som er spesifisert i prioriteringslisten.
- b. Fortrinnsretten gjelder for en periode på 30 dager fra den dagen salgstilbudet er skriftlig varslet styret/arbeidsgruppen.
- c. Boligseksjonseieren som ønsker å benytte seg av fortrinnsretten skal gi skriftlig varsel til styret/arbeidsgruppen. Styret/arbeidsgruppen vil deretter plassere disse eierne på prioriteringslisten i henhold til de angitte kriteriene.
- d. Selger skal varsle styret/arbeidsgruppen skriftlig om intensjonen om å omsette sin ideelle andel.
- e. Styret/arbeidsgruppen informerer boligseksjonseieren med høyest prioritet skriftlig om fortrinnsretten.
- f. Den varslede skal snarest og senest innen 7 dager etter at den er gjort kjent med forkjøpsrett, tilkjennegi sin intensjon om å benytte seg av fortrinnsretten, eller avstå fra den.
- g. Dersom det er flere kvalifiserte kjøpere som befinner seg på samme prioriteringsnivå, så skal det først sjekkes hvilken dato man varslet om ønsket forkjøpsrett. Er det likt på prioriteringsnivå og dato, skal tildeling av fortrinnsretten avgjøres ved loddtrekning.
- h. Alle overdragelser skal tinglyses.
- i. **Prioriteringsliste**
  1. SAMEIET BJØRNDALEN ALLÉ (828484842) og SAMEIET BJØRNDALEN HAGE (928443469)
  2. SAMEIE BJØRNDALEN ALLÉ 16 – 26 (928133001)

3. SAMEIET BJØRNDALEN ALLE 28-38 (929581741)
4. SAMEIET BJØRNDALEN ALLE 40-46 (928250598)
5. SAMEIET BJØRNDALEN ALLE 4-14 (931041800)
6. Øvrige sameier innen planområdet

### **13.6 Utleie og Lån av parkeringsplasser**

- a. Den som ikke selv benytter parkeringsplassen oppfordres til å leie den ut til andre sameiere og beboere i planområdet. Ved Utleier og leietaker avtaler selv leieprisen og foretar månedlige oppgjør seg imellom. Utleier blir fakturert av sameiet for sin leie via månedlige felleskostnader.
- b. Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.
- c. Ved utleie/utlån er utleier solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

### **13.7 Annet**

- a. Alle eiere har plikt til å opplyse om nåværende eierforhold, leieforhold og bruk av parkeringsplasser, på styret/arbeidsgruppen skriftlige oppfordring. Det skal snarest og senes innen 14 dager opplyses om dette.
- b. For å ivareta en viss fleksibilitet, kan styret/arbeidsgruppen vedta justeringer, tillegg og endringer i regler og bestemmelser, der dette er i tråd med de eksisterende vedtektene.

Et eksempel på dette kan være presiseringer og regler i forbindelse med brannfare og/eller sikkerhet og annen bruk av parkeringsplass som er til unødig ulempe og sjenanse. Det understrekes at ethvert eksempel som nevnes er gitt utelukkende for å illustrere og skal ikke tolkes som en begrensning eller eksklusjon av andre bestemmelser eller regler som er eller kan være relevant.

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET BJØRNDALEN ALLÈ

Onsdag 15.05.2024 kl. 18:00 - Oddernes menighetshus - Jegersbergveien 6.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Gert Holgersen er foreslått som møteleder.

#### Vedtak:

Gert Holgersen, SØBO er valgt.

### 1.2 Valg av protokollfører

Celine Aas er foreslått som protokollfører.

#### Vedtak:

Celine Aas er valgt.

### 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Gert Holgersen og Kristen Strømme foreslås som protokollunderskrivere.

#### Vedtak:

Gert Holgersen og Kristen Strømme er valgt.

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det er 25 stemmeberettigede i salen ved møtestart.

#### Vedtak:

Tilstedeværende: 25

Fullmakter: 0

**Totalt: 25**

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Godkjent.

#### Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

## 2. Årsmelding

Fungerende styreleder redegjør for årsmeldingen. De ber også om innspill fra årsmøte.

#### Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

### **3. Regnskap og budsjett**

Møteleder og fungerende styreleder redegjør for regnskap og budsjett (ligger vedlagt i innkallingen).

Det blir diskutert priser, tilbud og Telia avtale. Det blir uttrykket stor irritasjon over Telia og det blir åpnet for diskusjon om dette ved slutten av møte.

**Vedtak:**

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

## 4. Saker innmeldt fra eierne

### 4.1 Trimrom/Treningsmulighet?

Diskusjon: Mulighet for etablering av trimrom i et av sameiets bygninger, eller å forhandle en gunstig avtale med et treningsstudio i nærheten.

Ludvig fra styret forteller om mulige tilbud.

#### **Vedtak:**

Styret bes jobbe videre med saken og komme tilbake til sameiet med et tilbud.

### 4.2 Kjøp av Snøfreser.

Styret foreslår at vi går til innkjøp av snøfreser slik at vi har mulighet til å flytte på snøen selv når den kommer.

Styret ber årsmøtet ta stilling til om vi skal kjøpe inn en snøfres og hvilken max pris.

Styret ber om max pris på 40 000 kr

Det er veldig ønskelig at man går til innkjøp av en snøfres. Styret skal lete etter gode tilbud, Ronny Aas fra styret forteller om gode tilbud hos bondekompaniet.

Det diskuteres en eventuell økning i budsjettet for å sikre en bedre kvalitet på snøfreseren.

#### **Vedtak:**

Årsmøte øker budsjettet for snøfreser til 60 000 kr etter flertall fra årsmøte.

## 5. Saker fra styret

### 5.1 Endring av vedtekter

#### **Forslag til endring av vedtekter.**

Forslag til endring av vedtekter for Sameiet Bjørndalen Allé. Det går i hovedsak ut på en justering for å få en bedre regulering av garasjekjelleren og parkeringsplassene

Da det fremdeles ta uker og måneder før en sammenslåing blir en realitet, så er dette viktige presisering og reguleringer inntil sammenslåingen av Sameiene finner sted, og et eget styre for garasjen blir etablert.

Forslagsstiller er disponibel for å redegjøre for disse foreslåtte endringene.

Ronny Aas redegjør for styrets ønske om endringer i vedtektene. Dette etter bekymring for parkeringsplasser. Årsmøte diskuterer også vedtektene generelt og om en mulig endring burde gjøres enda.

Det noteres fra salen at man ønsker en nøye gjennomgang så feil unngås. Det blir sagt at dette ikke nødvendigvis er riktig forum. Det oppfordres til å bidra i en gruppe som skal utforme et regelverk for garasjekjelleren.

#### **Vedtak:**

Forslaget om endring i vedtektene trekkes i sin helhet. Årsmøte ønsker en gjennomgang før man eventuelt endrer vedtektene.

Det settes ned en gruppe som skal jobbe med utformingen av et regelverk for garasjen. Dette arbeidet skal ledes av Ronny Aas. De som eier parkeringss plass kalles inn til møte

om videre arbeid.

## **6. Styrehonorar**

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

Det foreslås 150 000 kr fra salen.

### **Vedtak:**

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til 150 000 kr.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

## **7. Valg**

### **7.1 Valg av styreleder**

Magne Sørvig ble valgt for 2 år i 2022 og er på valg.

Formelt står Magne som styreleder, men Satya og Magne deler rollen internt.

### **Vedtak:**

Magne Sørvig er gjenvalgt for en periode på 2 år.

Enstemmig vedtatt.

### **7.2 Valg av styremedlemmer**

Janken Benestad ble valgt for 2 år i 2022 og er på valg.

Ludvig Gustav Lorentzen ble valgt for 1 år i 2023 og er på valg.

Satya Nina Wathne ble valgt for 1 år i 2023 og er på valg.

### **Vedtak:**

Ronny Aas valgt for en periode på 2 år.

John Solheim valgt for en periode på 2 år.

Satya Nina Wathne valgt for en periode på 2 år.

Enstemmig vedtatt.

### **7.3 Valg av varamedlemmer**

Ronny Aas valgt for 1 år i 2023 og er på valg.

### **Vedtak:**

Kristen Strømme valgt for en periode på 1 år.

Enstemmig vedtatt.

### **7.4 Valg av valgkomite**

Årsmøte diskuterer om man skal velge en valgkomiteen eller om styret internt kan komme med anbefaling til kommende styrer.

Kommer innspill om at flere damer er ønsket inn i styret.

## VEDTEKTER

### FOR SAMEIET BJØRNDALEN ALLÉ, i Kristiansand kommune.

i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, samt senere endringer.

#### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Bjørndalen Allé. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 45, bnr. 209 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Sameiet består av 66 boligseksjoner beliggende i bygg A -F, samt en felles garasjekjeller for tekniske installasjoner, boder, sykler og p-plasser. Denne kjelleren inneholder også boder, sykler- og p-plasser for omkringliggende nabosameier. Alle p-plasser, 136 [stk. er](#) opprette i seksjon 67, og den enkelte p-plasser vil eie en ideell andel av seksjon 67.

Alle boder, 89 [stk. er](#) opprette i seksjon 68, og den enkelte seksjon vil eie en ideell andel av seksjon 68 i et realsameie. De omkringliggende seksjoner i eksterne sameiere som har rett til bod i denne kjelleren, vil eie også boden som en ideell andel av seksjon 68. Sykkelplassene er organisert som fellesareal og blir fordelt av utbygger før overtakelse og senere drifte av sameie.

Tabell under viser leilighets nr. og seksjon, etasje, areal, adresse, og sameiebrøk etc pr seksjon:

Seksjon Nr.	Leilighet Nr.	Etasje	Areal BRA m2	Formål	Adresse:	Bolig nr	Sameie-brøk
1	A111	1.etg	83,5	Bolig	Bjørndalen allé 33	H0101	84
2	A112	1.etg	115,0	Bolig	Bjørndalen allé 35	H0101	115
3	A113	1.etg	109,5	Bolig	Bjørndalen allé 37	H0101	110
4	A114	1.etg	90,5	Bolig	Bjørndalen allé 37	H0102	91
5	A121	2.etg	83,5	Bolig	Bjørndalen allé 31	H0201	84
6	A122	2.etg	115,0	Bolig	Bjørndalen allé 31	H0202	115
7	A123	2.etg	109,5	Bolig	Bjørndalen allé 31	H0203	110
8	A124	2.etg	90,5	Bolig	Bjørndalen allé 31	H0204	91
9	A131	3.etg	77,0	Bolig	Bjørndalen allé 31	H0301	77
10	A132	3.etg	80,0	Bolig	Bjørndalen allé 31	H0302	80
11	A133	3.etg	87,0	Bolig	Bjørndalen allé 31	H0303	87
12	A134	3.etg	74,0	Bolig	Bjørndalen allé 31	H0304	74
13	B111	1.etg	97,0	Bolig	Bjørndalen allé 29	H0101	97
14	B112	1.etg	79,5	Bolig	Bjørndalen allé 29	H0102	80
15	B121	2.etg	97,0	Bolig	Bjørndalen allé 29	H0201	97
16	B122	2.etg	79,5	Bolig	Bjørndalen allé 29	H0202	80
17	B131	3.etg	97,0	Bolig	Bjørndalen allé 29	H0301	97
18	B132	3.etg	79,5	Bolig	Bjørndalen allé 29	H0302	80
19	C111	1.etg	63,5	Bolig	Bjørndalen allé 25	H0101	64
20	C112	1.etg	102,5	Bolig	Bjørndalen allé 25	H0102	103
21	C113	1.etg	69,5	Bolig	Bjørndalen allé 27	H0101	70
22	C114	1.etg	98	Bolig	Bjørndalen allé 27	H0102	98
23	C115	1.etg	84,0	Bolig	Bjørndalen allé 27	H0103	84
24	C121	2.etg	63,5	Bolig	Bjørndalen allé 25	H0201	64
25	C122	2.etg	102,5	Bolig	Bjørndalen allé 25	H0202	103
26	C123	2.etg	69,5	Bolig	Bjørndalen allé 27	H0203	70



27	C124	2.etg	97,5	Bolig	Bjørndalen allé 27	H0201	98
28	C125	2.etg	92,0	Bolig	Bjørndalen allé 27	H0202	92
29	C131	3.etg	63,5	Bolig	Bjørndalen allé 25	H0301	64
30	C132	3.etg	102,5	Bolig	Bjørndalen allé 25	H0302	103
31	C133	3.etg	69,5	Bolig	Bjørndalen allé 27	H0303	70
32	C134	3.etg	98,0	Bolig	Bjørndalen allé 27	H0301	98
33	C135	3.etg	92,5	Bolig	Bjørndalen allé 27	H0302	93
34	D111	1.etg	83,5	Bolig	Bjørndalen allé 19	H0101	84
35	D112	1.etg	115,0	Bolig	Bjørndalen allé 21	H0101	115
36	D113	1.etg	109,5	Bolig	Bjørndalen allé 23	H0101	110
37	D114	1.etg	90,5	Bolig	Bjørndalen allé 23	H0102	91
38	D121	2.etg	83,5	Bolig	Bjørndalen allé 17	H0201	84
39	D122	2.etg	115,0	Bolig	Bjørndalen allé 17	H0202	115
40	D123	2.etg	109,5	Bolig	Bjørndalen allé 17	H0203	110
41	D124	2.etg	90,5	Bolig	Bjørndalen allé 17	H0204	91
42	D131	3.etg	77,0	Bolig	Bjørndalen allé 17	H0301	77
43	D132	3.etg	80,0	Bolig	Bjørndalen allé 17	H0302	80
44	D133	3.etg	87,0	Bolig	Bjørndalen allé 17	H0303	87
45	D134	3.etg	70,0	Bolig	Bjørndalen allé 17	H0304	70
46	E111	1.etg	97,0	Bolig	Bjørndalen allé 15	H0101	97
47	E112	1.etg	80,0	Bolig	Bjørndalen allé 15	H0102	80
48	E121	2.etg	97,0	Bolig	Bjørndalen allé 15	H0201	97
49	E122	2.etg	80,0	Bolig	Bjørndalen allé 15	H0202	80
50	E131	3.etg	97,0	Bolig	Bjørndalen allé 15	H0301	97
51	E132	3.etg	80,0	Bolig	Bjørndalen allé 15	H0302	80
52	F111	1.etg	63,5	Bolig	Bjørndalen allé 11	H0101	64
53	F 112	1.etg	102,5	Bolig	Bjørndalen allé 11	H0102	103
54	F 113	1.etg	69,0	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0101	69
55	F 114	1.etg	97,5	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0102	98
56	F 115	1.etg	84,0	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0103	84
57	F121	2.etg	63,5	Bolig	Bjørndalen allé 11	H0201	64
58	F 122	2.etg	102,5	Bolig	Bjørndalen allé 11	H0202	103
59	F 123	2.etg	69,0	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0203	69
60	F 124	2.etg	97,5	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0201	98
61	F 125	2.etg	92,0	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0202	92
62	F131	3.etg	63,5	Bolig	Bjørndalen allé 11	H0301	64
63	F 132	3.etg	102,5	Bolig	Bjørndalen allé 11	H0302	103
64	F 133	3.etg	69,0	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0303	69
65	F 134	3.etg	98	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0301	98
66	F 135	3.etg	92,0	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0302	92
<b>Sum Boligseksjoner</b>			5808,6				<b>5838</b>
67	P-plasser	kjeller	136 stk	Næring	Sum areal for 136 p-plasser. 12 m2 per p-plass		<b>1632</b>
68	Boder	kjeller	89 stk	Næring	Sum areal for 89 boder I snitt 6 m2 per bod		<b>534</b>
<b>Sum Næringsseksjoner</b>							<b>2166</b>
<b>SUM brøk i sameiet</b>							<b>8004/8004</b>

Endringer i sameiebrøken kan forekomme. Det vil kunne bli mindre tekniske tilpasninger og det vil kunne bli behov for en reseksjonering når hele Bjørndalen allé 11-37 er ferdig utbygd.

Alle boligseksjoner har privat uteareal som balkong og/eller markterrasse som en del av seksjonen.

Det medfølger en sportsbod til alle boligseksjoner i kjelleren. Bodene blir organisert i et realsameie som ideelle andeler av bodseksjon 68 i sameiet og knyttes til de enkelte seksjoner jf. avhendingsloven §v 3-4 (2) d.

P-plassene blir organisert i et realsameie som ideelle andel av p-seksjon 67 i sameiet og knyttes til de enkelte seksjoner jf. avhendingsloven §v 3-4 (2) d.

Felles utomhus areal er allment tilgjengelig for alle boligseksjoner.

Utbygger tildeler boder og p-plasser innen overtakelse. Denne tildelingen kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte seksjonseierne samtykker i det.

Dog kan det finne sted en midlertidig omplassering av p-plassen. Det er dimensjonert for 7 stk HC plasser for forflytningshemmende i garasjekjelleren. Disse HC plassene er avsatt for dette og nabosameiene, iht reguleringsplanen, og dersom følgende vilkår i punkt 2.5 er tilstede, kan det forekomme en midlertidig omplassering.

## 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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 Bjørndalen allè er regulert til boligformål. Styret skal orienteres om alle overdragelser og utleieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Ved kortidsutleie kan styre nekte utleie dersom det er saklig grunn. Det vil bl.a være saklig grunn dersom utleien har karakter av hotellvirksomhet og /eller utleien er av kortere og hyppigere varighet. Sameiet tillater kortidsutleie i maks 60 dager. Skille mellom korttids- og langtidsutleie er 30 dager.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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 etc.

Alle adkomstveier til leilighetsinngangene brøytes for sameiets regning.

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

## **2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

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

Tilrettelagte HC parkeringsplasser i garasjekjeller er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Dokumentert behov skal ansees å foreligge dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som leier en seksjon, er av Kristiansand kommune tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede. Seksjonen med denne beboeren har da krav på å få tilgang til ledig HC plass mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass i garasjekjelleren hvor det er kjøpt p-plass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Det vil kunne medføre kostnader ved et slikt bytte for bl.a. innstallering av tekniske installasjoner som el. lader etc. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av denne vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

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

Styret i sameiet organiserer bytting av parkeringsplass etter denne bestemmelsen og behov for HC plass meddeles styret som koordinerer bytte.

## **2.6. Dyrehold**

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

## **3. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av

felleskostnader som utelukkende knytter seg til garasjekjelleren, disse fordeles etter egen brøk angitt i pkt. 13. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

Det blir fastsatt et månedlig a konto beløp per parkeringsplass og per bod basert på et budsjett som er vedtatt av sameiermøte basert på eierbrøken knyttet til felleskostnadene i garasjekjelleren angitt i pkt. 13. A kontoinnbetalingene gjelder også for de seksjonene i eksterne eierseksjonssameiere som har bod og p-plass i denne garasjekjelleren., ref punkt 13 i vedtektene. Krav om innbetaling går til den enkelte seksjonseier som har p-plass og bod.

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

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.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

#### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

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

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

#### 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt 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.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på

samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

### **5.3. Bygningsmessige arbeider**

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

### **5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

### **5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

#### **5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning**

Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

#### **5.7. Krav mot tidligere avtalepart**

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholds krav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

### 6. MISLIGHOLD

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

### 7. ÅRSMØTET

#### **7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

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

#### **7.2. Ordinært årsmøte**

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

#### **7.3. Ekstraordinært årsmøte**

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

#### **7.4. Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

#### **7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

#### **7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Samleseksjonen for boder og parkeringsplasser representeres av en person hver som eierne av de respektive realsameiene har valgt.

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

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

#### **7.8. Ledelse av årsmøtet**

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



### **7.9. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven. Alle seksjoner stemmer i henhold til eierbrøk, dog slik at i saker som kun gjelder garasjekjelleren stemmes det etter brøk angitt i pkt. 13.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

### **7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

### **7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

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

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

### **7.14. Protokoll fra årsmøtet**

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

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

## 8. STYRET

### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-7, tre til syv styremedlemmer og en av disse skal være styreleder.

### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

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

Årsmøtet kan velge inntil 2 varamedlemmer til styret. Disse bør være stedfortreder for den enkelte valgte styremedlem.

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

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

### **8.3. Styremøter**

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

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

#### **8.4. Styrets oppgaver**

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

#### **8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

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

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

#### **8.6. Inhabilitet**

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

#### **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. I felles anliggender representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og to styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredlig å påberope seg avtalen.

### **9. FORRETNINGSFØRER**

#### **9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

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

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

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

#### **9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

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

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

### **9.3. Inhabilitet**

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

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

### **10.1. Plikt til å føre regnskap**

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

### **10.2. Plikt til å ha revisor**

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## 12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR UTBYGGER/SELGER I UTBYGGINGSPERIODEN.

Inntil utbyggingsprosjektet med alle byggetrinn i sameiet på denne eiendommen er ferdig utbygget, er nåværende og fremtidige eiere av Sameie Bjørndalen Allè 11-37 i Kristiansand kommune forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger Skanska Norge AS, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med selgers/utbyggers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la selger/utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets innvendige og utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Selger/utbygger kan foreta visninger på usolgte leiligheter med tilhørende boder og p-plasser.

Denne delen av vedtektsbestemmelsen under punkt 12 kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsettfølger. Denne delen av vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer i siste byggetrinn i sameiet på denne eiendommen er overtatt.

## 13. SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR DRIFT AV GARASJEKJELLER I SAMEIET

Garasjekjelleren i Sameiet Bjørndalen allè 11-37, gnr 45, bnr 209 i Kristiansand kommune er iht reguleringsplanen og utbyggers prosjektering, prosjektert til å også inneholde, sykkelplasser, boder og p-plasser for omkringliggende sameier.

Alle p-plasser, 136 [stk. er](#) lagt til seksjon 67 og eierskapet er 12/1632 ideell andel av seksjon 67 per parkerings plass.

Alle seksjoner i sameiet får en bod i kjelleren. Disse bodene, [89stk. er](#) lagt til seksjon 68 og eierskapet er 6/534 ideell andel av seksjon 68 per bod. De omkringliggende seksjonene i de eksterne eierseksjonssameierne som har fått prosjektert inn bod i denne kjelleren, får sin bod som en ideell andel av seksjon 68.

Sykkelplasser i garasjekjelleren er fellesareal i sameiet og for de omkringliggende sameier er antall plasser/disponering iht reguleringsplan/rammetillatelsen. De omkringliggende seksjonene i de eksterne eierseksjonssameierne får tinglyst en erklæring/rettigheter til sykkelparkering i sameiet.

Utbygger tildeler alle p-plasser og boder innen overtakelsen. Denne tildelingen kan ikke endres uten at den berørte part samtykker, jf midlertidig unntak ref. punkt 2,5 i vedtektene.

Eierne av parkeringsseksjonen og bodseksjonen plikter å velge en representanter for seksjonen som møter på årsmøte representerer samleseksjonene og avgir stemme på vegne av seksjonene. På de interne eiermøte i parkeringsseksjonen og bodseksjonen stemmer eierne i henhold til eierbrøk i seksjonen hhv 12/1632 og 6/534 andel. Vedtak fattes med alminnelig flertall.

P-plassene og boder kan, om flertallet av andelseierne i den enkelte samleseksjon ønsker det, reseksjoneres slik at seksjonseierne i sameiet får boder og p-plasser organisert som tilleggsdeler til seksjonene og hvor de utenforstående seksjonene fortsetter eierskapet som andelseiere av seksjoner. Hvis det blir vedtatt å reseksjonere, plikter de øvrige andelseierne å medvirke til at reseksjoneringen kan gjennomføres.

Ved slik reseksjonering beholdes brøken for parkeringsplassene og bodene hva angår stemmerett og fordeling av felleskostnader for parkeringskjelleren angitt i dette pkt. 13.

Det skal være eget adskilt regnskap og budsjett for driften av denne garasjekjelleren som det månedlig a konto beløp per p-plass og per bod baseres på.

Det skal også fastsettes felleskostnader for sykkelplassene pr sykkel plass som fordeles iht de plassene som de omkringliggende sameierne har fått prosjektert/tildelt. Denne fastsettes til 2% av felleskostnadene som kun knytter seg til garasjekjelleren og trekkes fra før fordelingen av felleskostnadene gjøres etter den særskilte brøken i dette pkt. 13.

Boder kan ikke omsettes, men kun byttes internt.

P-plasser kan kun omsettes innen sameie eller innenfor de omkringliggende sameiene i planområdet.

Boder og Parkeringsplassene er nummererte og vist på en parkeringsplan som ligger ved disse vedtektene og ved seksjoneringen. Denne tildelingen av bod og p-plasser er en privatrettslig fordeling som viser hvem som disponerer den enkelte p-plass i seksjon 67 og bod i seksjon 68. Endringer medfører ikke reseksjonering, men kun intern bytting.

#### **Særskilte brøk for saker som kun gjelder garasjekjelleren .**

For saker som utelukkende gjelder garasjekjelleren skal det stemmes særskilt hvor følgende brøker legges til grunn:

Parkeringsseksjon nr 67 – 60%

Bodseksjon nr 68 – 30 %

Boligseksjonene samlet seksjon 1 til 66 - 10%

Disse brøkene gjelder også all fordeling av felleskostnader som kun knytter seg til garasjekjelleren. Hva angår kostnader knyttet til fellesfunksjoner for resten av bygget som heis, trappeoppganger fasader, brøyting fordeles disse mellom boligseksjonene etter brøken for disse angitt i vedtektenes pkt. 1 for fordeling av stemmer og felleskostnader.

**Særskilte bestemmelser om bruk av fellesareal for næringsseksjonene.**

De som har parkering og bod, men ikke er en del av boligsameiet, skal kunne komme til garasjekjelleren via trappehuset som er nærmest deres bolig

14. 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, samt senere endringer.

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BJØRNDALEN ALLÈ

(Vedtatt i møte 25.08. 2021)

## 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 boregler 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 Bjørndalen allè nr. 37 og brukes i samsvar med de av kommunen fastsatte regler.

### Merknad:

- a Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Avfallsstasjonen er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.
- b Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom.

## **Parkering**

Parkering av biler skal skje i parkeringskjeller innenfor det planlagte system. Det er avsatt plasser til sykler både i parkeringskjeller og utvendig.

Det må bare parkeres på avmerkede plasser. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare. Barnevogner, sykler, ski mv. må plasseres slik at de ikke hindrer vanlig ferdsel.

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

Det er egne parkeringsplasser for El- biler. Strømforbruket avregnes overfor den enkelte seksjonseier.

Det er ikke parkeringsplasser for gjester i parkeringskjeller, gjester parkerer på gateplan.

## **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 eller i 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**

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, 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 boregler**

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

OPDM-21/02660  
2021029515

## Søknad om seksjonering

<b>Tinglysingsrekvirenten (kommunen)</b>		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
4202 Kristiansand kommune	Postboks 4, 4685 Nodeland	

<b>1. Opplysninger om innsenderen</b>			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
SKANSKA NORGE AS, V/Magnus Høyem	943 049 467	magnus.hoyem@skanska.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Rigedalen 15	4626	Kristiansand	+47 900 31 431

<b>2. Opplysninger om eiendommen</b>				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4202	Kristiansand kommune	45	209	

<b>3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))</b>		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
943 049 467	SKANSKA NORGE AS	1/1

<b>4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)</b>																		
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																		
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																		
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal		
1	B	84		13	B	97		25	B	103		37	B	91		49	B	80
2	B	115		14	B	80		26	B	70		38	B	84		50	B	97
3	B	110		15	B	97		27	B	98		39	B	115		51	B	80
4	B	91		16	B	80		28	B	92		40	B	110		52	B	64
5	B	84		17	B	97		29	B	64		41	B	91		53	B	103
6	B	115		18	B	80		30	B	103		42	B	77		54	B	69
7	B	110		19	B	64		31	B	70		43	B	80		55	B	98
8	B	91		20	B	103		32	B	98		44	B	87		56	B	84
9	B	77		21	B	70		33	B	93		45	B	70		57	B	64
10	B	80		22	B	98		34	B	84		46	B	97		58	B	103
11	B	87		23	B	84		35	B	115		47	B	80		59	B	69
12	B	74		24	B	64		36	B	110		48	B	97		60	B	98
Sum tellere:				8 004				Nevner =				8 004						

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 18/12-2021	<i>Magnus Høyem</i> for SKANSKA NORGE AS, V/Magnus Høyem

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOPI  
Kyst  
Kristiansand kommune  
Plan og bygg

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	92		85				109				133				157			
62	B	64		86				110				134				158			
63	B	103		87				111				135				159			
64	B	69		88				112				136				160			
65	B	98		89				113				137				161			
66	B	92		90				114				138				162			
67	N	1632	B	91				115				139				163			
68	N	534	B	92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere		8004			Nevner =		8004												

Dato: Kristiansand 18/8 -2021  
 Innsenderens underskrift: *Magnus Høyem*  
 for SKANSKA NORGE AS, V/Magnus Høyem / STALE STUNDAL

Spørsmål vedrørende utformingen av denne seksjoneringen kan rettes til:

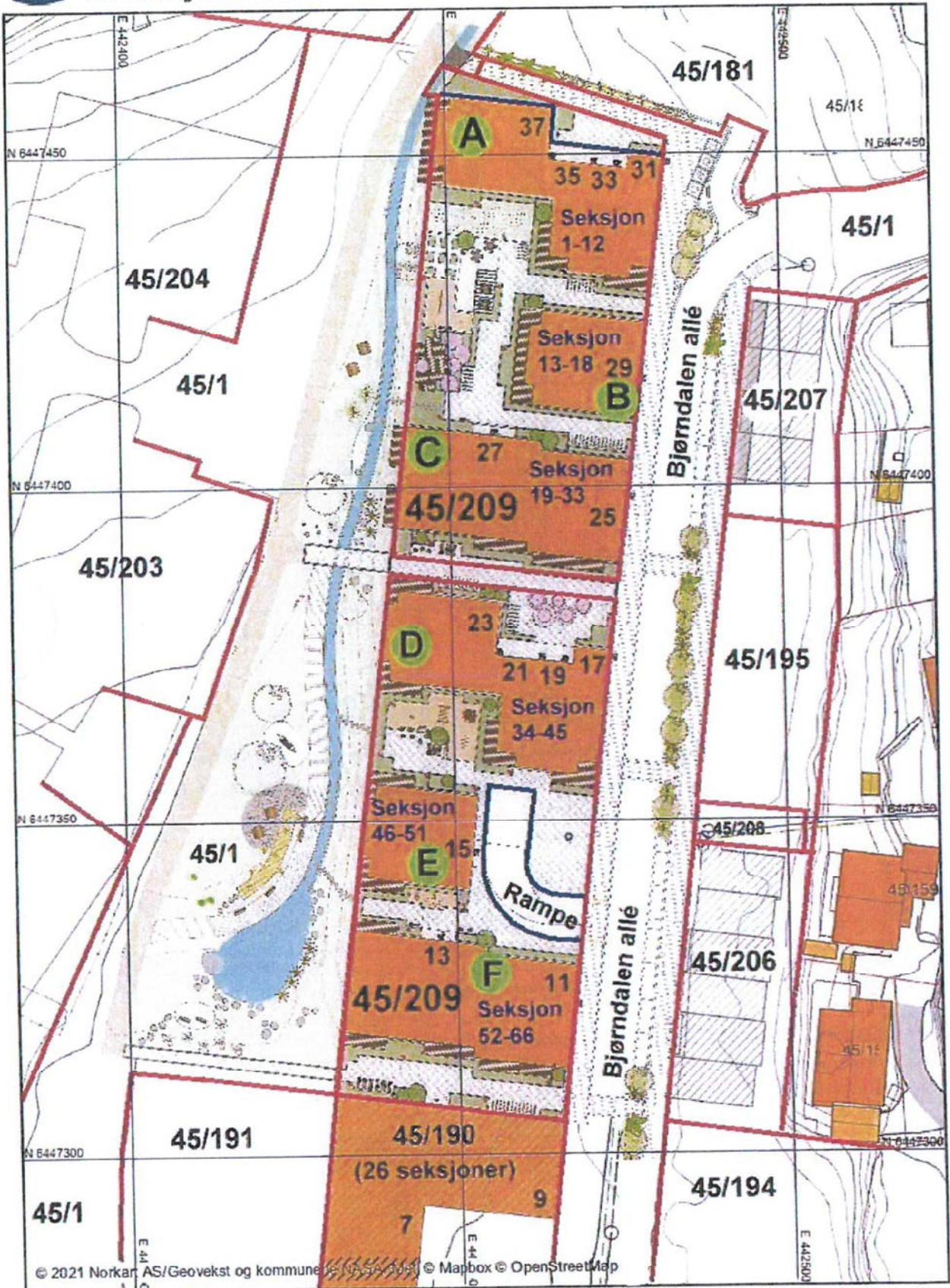
Eivind Hübort Skajaa | eiendomsmegler MNEF |  
 Eiendomsforvaltning Sør AS | Org nr. 980 225 216  
 Østerveien 22, 4631 Kristiansand  
 mob. +47 91 32 46 77 | Mail: eivind@skajaa.no



# Situasjonskart ved seksjonering av Bjørndalen allé 11-37, Gnr 45, bnr 209 i Kristiansand kommune. 68 seksjoner i sameiet.

Dato: 28.07.2021

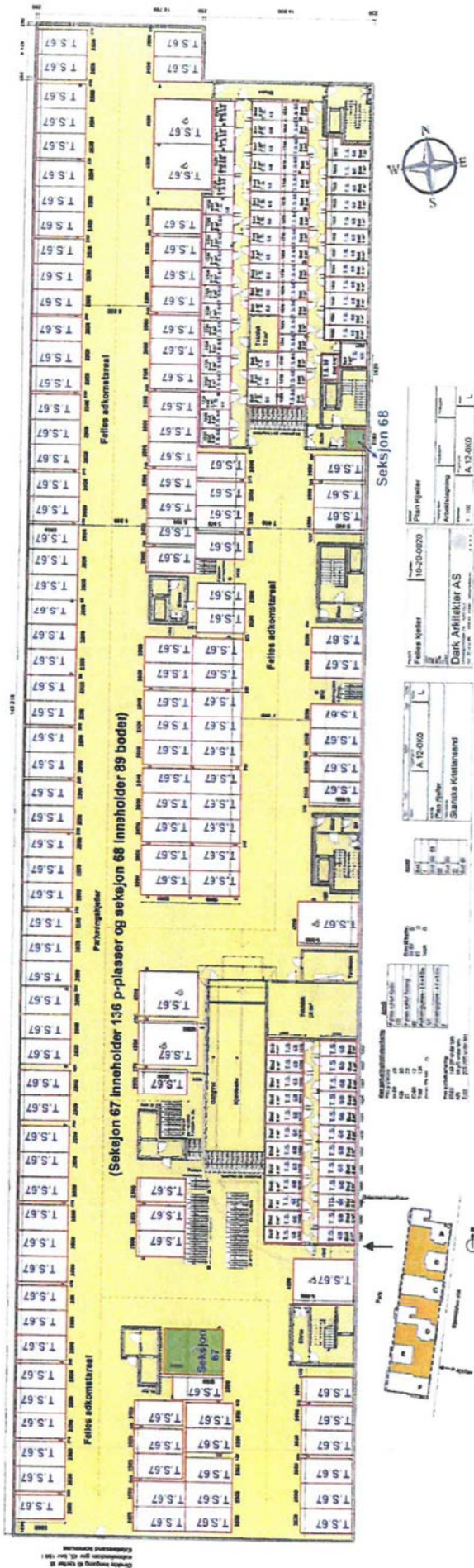
Målestokk: 1:750



*Handwritten signatures and initials*

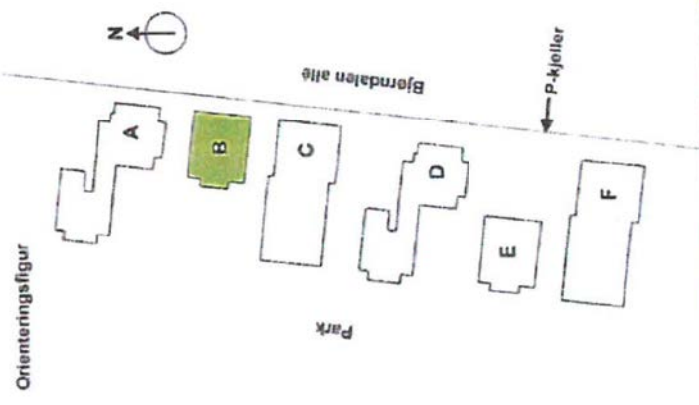
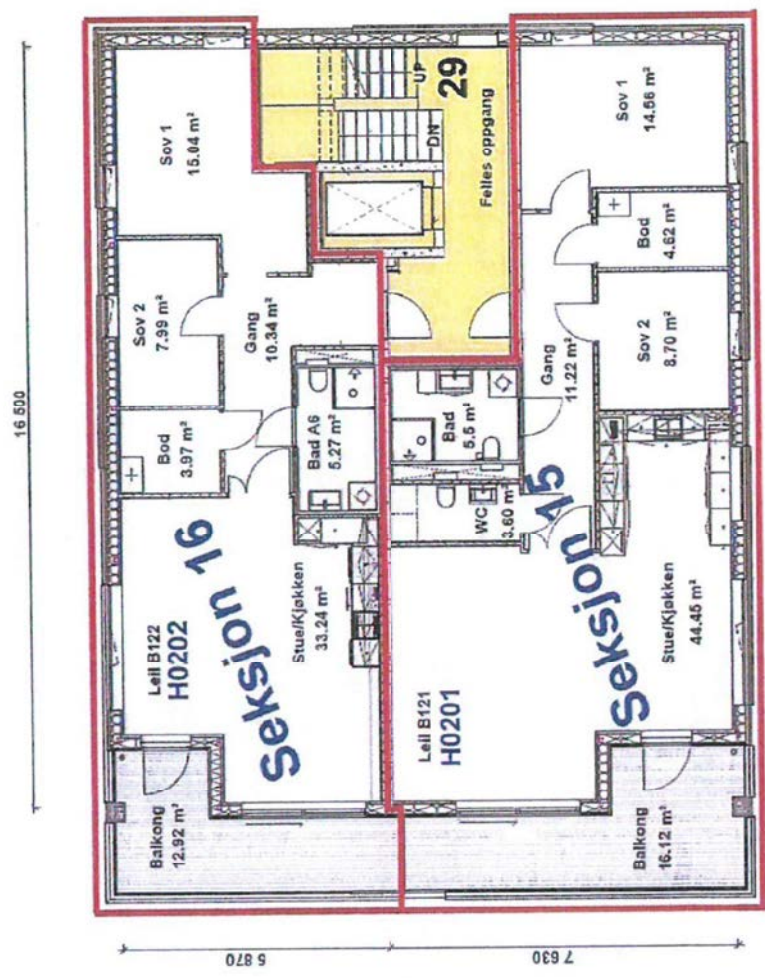
Plan over kjelleretasjen ved seksjonering av Bjørndalen allé 11-37,  
 Gnr 45, bnr 209 i Kristiansand kommune.  
 68 seksjoner i sameiet.

Vedlegg 2 av 20



# Vedlegg 7 av 20

Plan over Bygg B, 2. etasje  
 ved seksjonering av Bjørndalen allé 11-37,  
 Gnr 45, bnr 209 i Kristiansand kommune.  
 68 seksjoner i sameiet.



Tilordningsnr.	
Prosjekt	BG-B8 bygg B
Prosjekt	2015-4
Dark Arkitekter AS	
DRAKKLOVVEGEN 18 4277 GULL	
Tlf. 47 15 15 00 Fax. 47 15 15 01	
D.A.S.A.	
Plan 02 Bygg B	
Skisse	Skisse
Arbeidsstegning	Arbeidsstegning
Skala	A1 Tegning
1:50	A13-B1-020
	F



*Handwritten signature and initials.*

**HTH Kjøkken Arendal AS**Frolandsveien 178  
4848 Arendal  
NorwayOrg.nr.: 933614379MVA  
Foretaksregisteret  
Bankkonto: 7325.05.15410  
IBAN: NO74 7325 0515 410  
BIC (EU): DNBANOKKXXXTelefon:  
Epost:  
info@arendal.hth.no**Janken Benestad**Postboks 80  
4662 Kristiansand  
Norway  
post@advokatbenestad.no*Leveringsadresse:*  
Janken Benestad  
Postboks 80  
4662 Kristiansand  
Norway**Faktura 40097**Kundenr.: 10561  
Ordrenr.:  
Fakturadato: 22.12.2020  
Forfallsdato: 05.01.2021  
Leveringsdato: 22.12.2020  
KID: 01056100400978  
Vår ref: Morgan Martinsen  
Deres ref:  
Valuta: NOK

Merknad: Merk. Bjørndalen Alle - leilighet B122 Tilbudsnr. SN103568

**Sammendrag - NOK**

	Grunnlag	Beløp
Subtotal		48.871,00
MVA 25,00%	48.871,00	12.217,75
<b>Totalbeløp</b>		<b>61.088,75</b>

Varenr.	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Pris (NOK)	Rabatt (%)	MVA (%)	Beløp (NOK)
1	Tilvalg Kjøkken B122		1	45.772,00	0,00	25,00	57.215,00
1	Ekstra stikkontakt i benk		1	3.099,00	0,00	25,00	3.873,75

# Tilbud

Ref: 489567 (rev. 1)

**kjells markiser**  
MARKISER PERSIENNER SCREEN INTERIØR

**Kunde**  
Janken Benestad  
Bjørndalen Allé 29  
4633 Kristiansand S  
Tlf: 92248102  
post@advokatbenestad.no

**Dato:** 26.10.2021  
**Gyldig til:** 02.11.2021  
**Leveringsdato:**

## Ordrelinjer

Produkt	Beskrivelse	Listepris inkl. MVA	Antall	Rabatt %	Tilbudspris inkl. MVA
Lokasjon: Stue					
Lamellgardiner	Lamellgardin89 Type 1 V, Profilfarge: Sort, Duk: 2512851858, Betjening: Kjede	10 825,00	1,00	35,00	7 036,19
	Monteringskostnad - Lamellgardiner				686,00
	<b>Delsum</b>				<b>7 722,19</b>
Lokasjon: Stue					
Lamellgardiner	Lamellgardin89 Type 1 H, Profilfarge: Sort, Duk: 2512851858, Betjening: Kjede	5 124,00	1,00	35,00	3 330,57
	Monteringskostnad - Lamellgardiner				686,00
	<b>Delsum</b>				<b>4 016,57</b>
Lokasjon: Stue					
Lamellgardiner	Lamellgardin89 Type 1 H, Profilfarge: Sort, Duk: 2512851858, Betjening: Kjede	10 825,00	1,00	35,00	7 036,19
	Monteringskostnad - Lamellgardiner				686,00
	<b>Delsum</b>				<b>7 722,19</b>
Lokasjon: Soverom					
Plisse Duette	Plisse/Duette - PG 5 BB24, Duk: 2940721831, Betjenningside: , Profilfarge: Sort	3 325,00	3,00	35,00	6 483,70
	Håndtak, ned/opp (svevende) Product upgrade	311,00	3,00	35,00	606,45
	Metallhåndtak plisse/duette - 2 stk	0,00	3,00		0,00
	Monteringskostnad - Plisse Duette				951,00
	<b>Delsum</b>				<b>8 041,14</b>
Lokasjon: Soverom					
Plisse Duette	Plisse/Duette - PG 5 BB24, Duk: 2940721831, Betjenningside: , Profilfarge: Sort	2 730,00	3,00	35,00	5 323,46
	Håndtak, ned/opp (svevende) Product upgrade	311,00	3,00	35,00	606,45



Metallhåndtak plisse/duette - 2 stk	0,00	3,00	0,00
Monteringskostnad - Plisse Duette			951,00
Delsum			<b>6 880,90</b>

Admin	Emballasje / Frakt	100,00	8,00	754,00
	Råvaretillegg	100,00	25,00	2 520,00
	Oppstartskostnader montering			1 118,00
	Delsum			<b>4 392,00</b>

Listepris inkl. MVA	Rabatt inkl. MVA	MVA	Totalt inkl. MVA
<b>55 157,00</b>	<b>16 382,00</b>	<b>7 755,00</b>	<b>38 775,00</b>

**Salgs og leveringsbetingelser:**

Se neste side

Vi håper dette er av interesse og ser frem til å høre fra dem.

Med vennlig hilsen / Best regards

Helge Rinden  
Tlf.: 92890007  
Kjells Markiser

**Prosjekt:** Bjørndalen Allé  
**Kunde**  
Janke Benestad  
18078445889  
Leilighet B122

## Ordrebekreftelse

**Kunden bestiller følgende endringer/tilleggsarbeider i henhold til vedlagte spesifikasjoner.**

### Fellesvalg

Artikkelnummer	Benevnelse	Antall	Pris
	Dørlås ytterdør: Standard dørlås	1	0 NOK
41617119	Innerdører: Innerdør Unique Nice	4	2 400 NOK
41617937	Dobbeldør Glass: Innerdør Unique Nice med glass	1	750 NOK
17601	Dørvrider: Dørvrider Torino, børstet krom	5	0 NOK
Tilbudsnr.: 05 -maling	Veggfarge: Maling	1	
Tilbudsnr.: 06 - Parkett	Gulv: Parkett	1	
<b>Delsum (ekskl. spesialbestilte produkter)</b>			<b>3 150 NOK</b>

### Stue/Kjøkken

Artikkelnummer	Benevnelse	Antall	Pris
	Valg av kjøkken: Jeg tar mine kjøkkentilvalg hos HTH	1	Pris mangler
9421087	Kjøkkenkran: Kjøkkenkran Arm 887 matt sort, uttrekkbar hånddusj	1	6 400 NOK

### Bad A11

Artikkelnummer	Benevnelse	Antall	Pris
22001	Veggflis: Veggflis Kerama Marazzi Arctic 200x400mm	1	0 NOK
1271	Gulvflis: Gulvflis Kerama Marazzi Carnaby Street Grey 100x100mm	1	0 NOK
ROMM81465	Vask: Marbre Rondo servant, hvit	1	0 NOK
22	Servantskap : Servantskap 80 med 2 skuffer, matt hvit	1	6 100 NOK
AVR66.110L/3K	Speil: Speil med Ensto Jono lampe	1	0 NOK
912709-02 og 912713-02	Garnityr: Geesa toalettrullholder og knagger	1	0 NOK

# BJØRNDALEN ALLÉ

Prosjekt: Bjørndalen Allé  
Kunde  
Janke Benestad  
18078445889  
Leilighet B122

Side 2 av 3

## Ordrebekreftelse

Kunden bestiller følgende  
endringer/tilleggsarbeider i henhold til  
vedlagte spesifikasjoner.

Artikkelnummer	Benevnelse	Antall	Pris
821370 +Euro 3000 Plus Z100	Toalett: Jika Dino toalett med soft-close sete	1	890 NOK
115.770.11.5	Flushplate: Flushplate Sigma, hvit	1	0 NOK
6110210	Servantkran: Servantkran Oras Safira 1010	1	0 NOK
9418679	Dusjsett: Dusjsett Tapwell TVM7200 krom	1	6 900 NOK

### Øvrige produkter

Artikkelnummer	Benevnelse	Antall	Pris
	SEU ordre	1	-13 890 NOK
	Maling	1	0 NOK
	Parkett	1	0 NOK

#### Beskrivelse

Male alle rom i fargen Form.

#### Beskrivelse

Parkett Nordlys 1-stav 145mm med fas inkludert i kontrakt med byggherre

#### Delsum

-13 890 NOK

**Totalt: 9 550 NOK**



# Ring oss for tilbud!

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

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

[andre.linge.heltne@sor.no](mailto:andre.linge.heltne@sor.no)



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

[morten.haugeland@sor.no](mailto:morten.haugeland@sor.no)



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Bjørndalen allé 29, 4631 KRISTIANSAND S

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**PÅL BIRKELAND** | Eiendomsmegler MNEF | **990 99 228**

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