

# Bjørndalen allé 17

Bjørndalen



Prisantydning: **kr 5 990 000,-**





Her kan deilige sommerdager nytes



Romslig og solrik terrasse

# Delikat 4-roms toppleilighet med en gjennomgående god standard. Romslig solrik balkong. Garasje og heis. Velkommen!

## OMRÅDE

**Bjørndalen**

## ADRESSE

**Bjørndalen allé 17, 4633**

**KRISTIANSAND S**

## Prisantydning

**kr 5 990 000,-**

Omkostninger: **kr 162 460,-**

Totalpris: **kr 6 152 460,-**

Formuesverdi: **kr 1 035 804,-**

Eiendomskatt: **kr 7 199,-**

Fellesutgifter: **kr 2 619,-**



BRA-i: 80 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

BRA Total: 85 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2022

Soverom: 3

Etasje: 3

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 5211.4 m<sup>2</sup>

## Henrik Lossius

Eiendomsmegler

**476 00 602**

**henrik.lossius@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand**

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

# BJØRNDALEN ALLÉ 17

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 209, seksjonsnummer 43 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 45, bruksnummer 209, seksjonsnummer 67 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 45, bruksnummer 209, seksjonsnummer 68 i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 80 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 85 m<sup>2</sup>

TBA: 22 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

3. etasje

BRA-i: 80 m<sup>2</sup> Gang , Soverom , Bad , Toalettrom , Stue/kjøkken , Soverom 2, Teknisk rom , Soverom 3

TBA fordelt på etasje

3. etasje

22 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.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrukk for utboksing til evt. røropplegg/ ventilasjonsanlegg: Gang: 11,2 m<sup>2</sup>, Soverom: 6,9 m<sup>2</sup>, Bad: 5,2 m<sup>2</sup>, Toalettrom: 3,2 m<sup>2</sup>, Stue/kjøkken: 29 m<sup>2</sup>, Soverom: 6,6 m<sup>2</sup>, Teknisk-rom: 3 m<sup>2</sup>, Soverom: 9,9 m<sup>2</sup>.

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA): Balkong: 22 m<sup>2</sup>. Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e): Kjellerbod: 5 m<sup>2</sup>.

### Tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholds krav 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 Takstmann Arild Grundetjern AS den 08.04.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. 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.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

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

nevnes: Ytterdører og vinduer er i god stand. Bad er bygd med baderomskabin, fall til gulvsluket er iht. krav. HTH kjøkkeninnredning er i god stand, induksjon platetopp er montert. Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer, dokumentasjon for utførte el-arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet. Rørøppegget ligger rør i rør, kontrollskap for rørøppegget er montert i bad. Innvendig stoppekran er montert i rørskapet. Vannbåren gulvvarme i gang, bad, toalettrom og stue/kjøkken. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet. Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000."

Det er ingen bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 eller 3. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

5211.4 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eid tomt.

### **Beliggenhet**

Bydel Bjørndalen ligger mellom Lund og Gimlekollen, i skjæringspunktet mellom naturens ro og byens yrende liv. Beliggenheten gir masse muligheter. I bydelen finner man en Rema 1000 og barnehage. 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. 50 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 Sørmegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Service på balansert ventilasjon og skift av filter. Firma som utførte jobben var hovedleverandør til sameiet. 2023. Har ikke dokumentasjon på arbeidet.

Se selgers egenerklæringskjema for utfyllende informasjon.

### **Standard**

Fin og nyere 4-roms selveierleilighet med en gjennomgående god standard. Leiligheten ligger i byggets 3 etasje og inneholder blant annet en romslig gang/entré, 3 soverom med god plass til seng og garderobeskap. Stue med plass til sofagruppe og tilhørende bord. Fra stue er det utgang til en stor og solrik balkong. Praktisk åpen stue/kjøkkenløsning. Pent HTH kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkken inneholder komfyr, kombi kjøleskap og oppvaskmaskin. Leiligheten har også et pent flislagte bad, samt et gjestetoalett. Det ene inneholder vegghegt wc, servant og dusjhjørne med glassdører, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Gjestetoalett har en wc og servant.

Tilhørende innvendig bod, garasje plass og bodplass i kjeller.

Velkommen til visning!

### **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: kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

**Parkering**

P-plass nr. 127. P-plassene er organisert i et realsameie som ideelle andel av p-seksjon 67 i sameiet og knyttes til de enkelte seksjoner. 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. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

**Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

**Polisenummer**

SP0003638813

**Diverse**

Systemair boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

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.

Det medfølger en sportsbod til alle boligseksjoner i kjelleren. Bodene er organisert i et realsameie som ideelle andeler av bodseksjon 68 i sameiet og knyttes til den enkelte seksjoner.

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

**ENERGI****Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme i gang, bad, toalettrom og stue/kjøkken. Forbruk av fjernvarmen og varmtvann faktureres månedlig, og kommer i tillegg til felleskostnader.

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

**Energikarakter**

C

**Energifarge**

Grønn

**Info energiklasse**

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

**ØKONOMI****Eiendomsskatt**

Kr 7 199 pr. 2024

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt faktureres hver seksjonseier direkte og er ikke inkludert i fellesutgiftene.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 035 804 pr. 2022

---

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 936 055 pr. 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**

Telia (kr 419,-), p-plass (kr 200,-) og driftskostnader (kr 2000,-). Innenfor driftskostnader ligger kommunale avgifter (eksl. eiendomsskatt), renovasjon, vaktmestertjenester, vedlikehold/serviceavtaler, felles byggforsikring, strøm i fellesareal, renhold i fellesareal, styre- og revisjonshonorar, forretningsførerhonorar m.m.

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 619

**Andel fellesformue**

Kr 9 621 pr. 31.12.2023

**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 Sørmeglere 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.

**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 6385

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 900310. Tinglyst: 13.01.1912. Utskipting. Bestemmelse om gjerde og veg.

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

Dagboknr.: 838. Tinglyst: 08.10.1940. Bestemmelse om gjerde.

Dagboknr.: 842. Tinglyst: 08.10.1940. Erklæring/avtale. Bestemmelse om regulering av myrområde.

Dagboknr.: 257. Tinglyst: 05.02.1949. Bestemmelse om veg.

Dagboknr.: 2108. Tinglyst: 18.10.1979. Bestemmelse om veg. Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold.

Statens Kartverk finner ikke bestemmelsen i sitt arkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne.

Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

Dagboknr.: 1201. Tinglyst: 13.09.1950. Bestemmelse om veg. Bestemmelse om kloakkledning.

Dagboknr.: 2490. Tinglyst: 14.09.1955. Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr: 4204 Gnr: 45 Bnr: 20.

Bestemmelse om vann/kloakkledning.

Dagboknr.: 4561. Tinglyst: 19.09.1962. Rettsbok. Bestemmelse om veg.

Dagboknr.: 4625. Tinglyst: 05.08.1964. Bestemmelse om veg.

Dagboknr.: 17817. Tinglyst: 27.09.2004. Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Knr: 4204 Gnr: 45 Bnr: 12.

Bruksrett.

Dagboknr.: 871168. Tinglyst: 26.09.2016. Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om vann/

kloakkledning. Rettighetshaver: Knr: 4204 Gnr: 45 Bnr: 17. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Dagboknr.: 2043284. Tinglyst: 29.01.2020. Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg. Rettighetshaver:

AGDER ENERGI NETT AS, Org.nr: 982974011. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/

kabler. Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg og (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg.

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 som følger eiendommen:  
Ingen rettigheter funnet.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 29.12.2022. Ferdigattesten gjelder for boligbygg og parkeringskjeller i delfelt B6, B7 og B8 med adresse Bjørndalen Allé 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 og 35 slik det er beskrevet i endringstillatelse av 28.02.2020 og rammetillatelse av 12.04.2019. 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 boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 1150 for Bjørndalen, datert 08.12.2010, revidert 09.06.2022. Det foreligger en mindre endring av planen datert 16.10.2018

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

Planer under arbeid i nærheten: E39E18 Ytre ringvei, v/ plankontakt Jøran Syversen. Ny E18 Ytre ringvei går fra Varoddbrua i øst ved Vige, inn i tunnel og til Grauthelleren i vest og kopler seg på dagens firefelts E39 mot Mandal. Veien er en del av hovedveiforbindelsen mellom Kristiansand i Agder og Ålgård i Rogaland. Planforslaget hjemler en veistrekning på ca. 9,7 km. Veianlegget skal opparbeides med tilkobling til E18 i Vige, rv. 9 på Dalane og E39 på Grauthelleren. Det skal opparbeides kryss i dagen ved Vige og ved rv. 9 på Dalane. På Grauthelleren skal tunnelmunning koble seg på eksisterende kryss på E39. Mellom kryssene ligger veien i tunnel. Ytre ringvei bygges som firefelts motorvei med planlagt fartsgrense på 110 km/t med unntak av kryss og ramper som får lavere fart og veibredder. Rv. 9 på Dalane og Ytre ringvei kobles sammen med hverandre via to ettløps tilførselstunneler og to nye rundkjøringer på rv. 9.

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.

#### **Adgang til utleie**

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.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det. Se vedlagte 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**

Ingen konsesjonsplikt.

## **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 bygningssakyndig 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 5 990 000

#### **Totalpris**

Kr 6 152 460

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 149 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 162 450,-

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

#### **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 budforhøvelser. Budforhøvelser 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 avvike 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- 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 kr 65 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.500,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og digital markedspakke kr 6.950,- I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Totalt ca. kr 99 350,00,- inkl. mva.

**Selger**

Arve Hildebrandt

**Oppdragsansvarlig**

Henrik Lossius

Eiendomsmegler

henrik.lossius@sormegleren.no

Tlf: 476 00 602

Kristian Lossius

Eiendomsmegler

kristian.lossius@sormegleren.no

Tlf: 908 95 907

**Ansvarlig megler**

Henrik Lossius

Eiendomsmegler

henrik.lossius@sormegleren.no

Tlf: 476 00 602

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

15.04.2024

---



Overbygd del av terrasse



Sørmegleren ved Henrik Lossius ønsker deg velkommen til Bjørndalen Allé 17.



Utgang til solrik terrasse fra stue



Stue med plass til sofagruppe



Lys stue med fine vindusflater



Her kan du lage mat mens du er sosial med dine gjester



Delikat HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer



Her kan deilige middager spises med venner og familie





Gang/entré med med parkett på gulv



Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobeskap



Soverom 2



Soverom 3



Bad med fliser på gulv. Inneholder wc og servant.



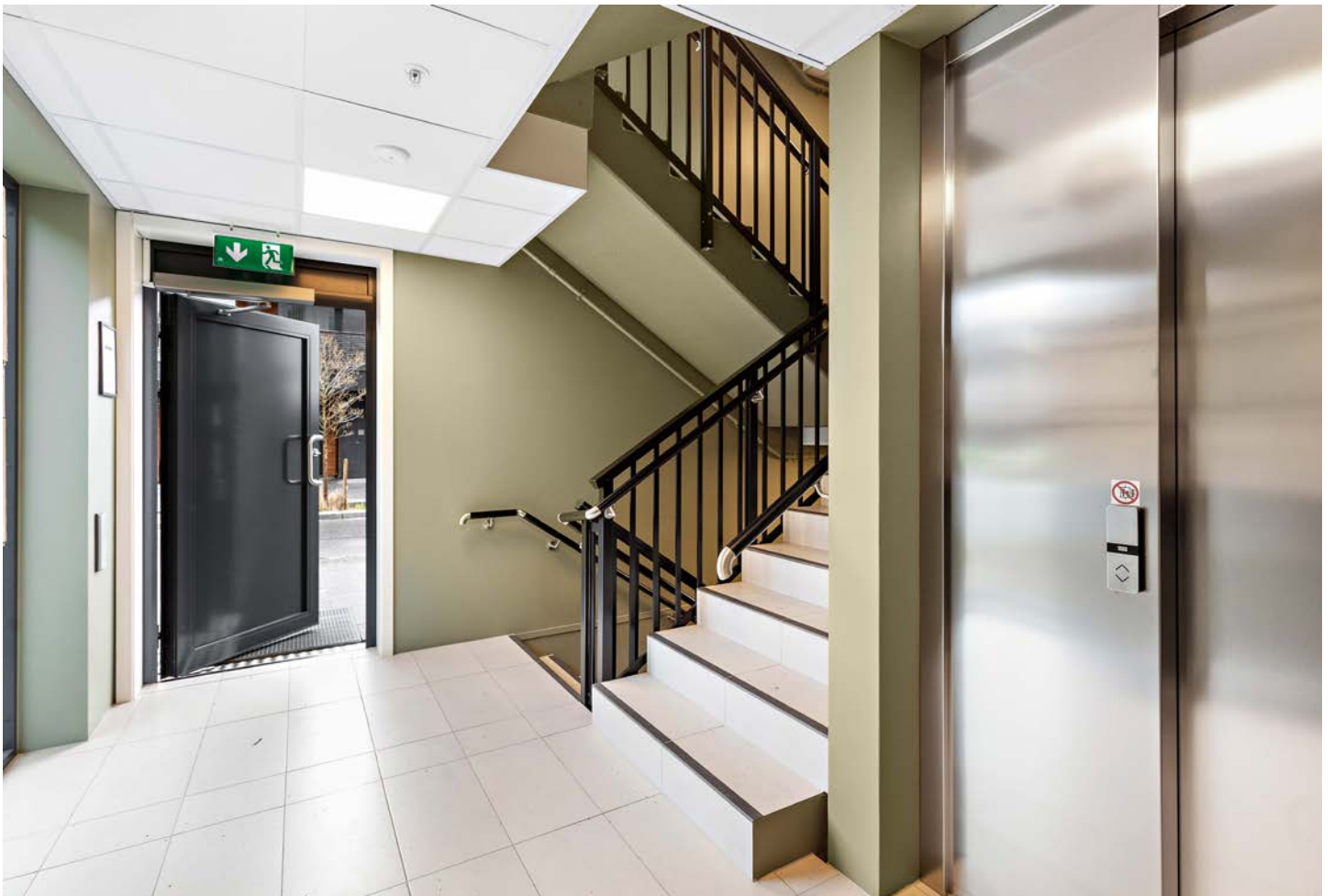
Inneholder vegghengt wc, servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin



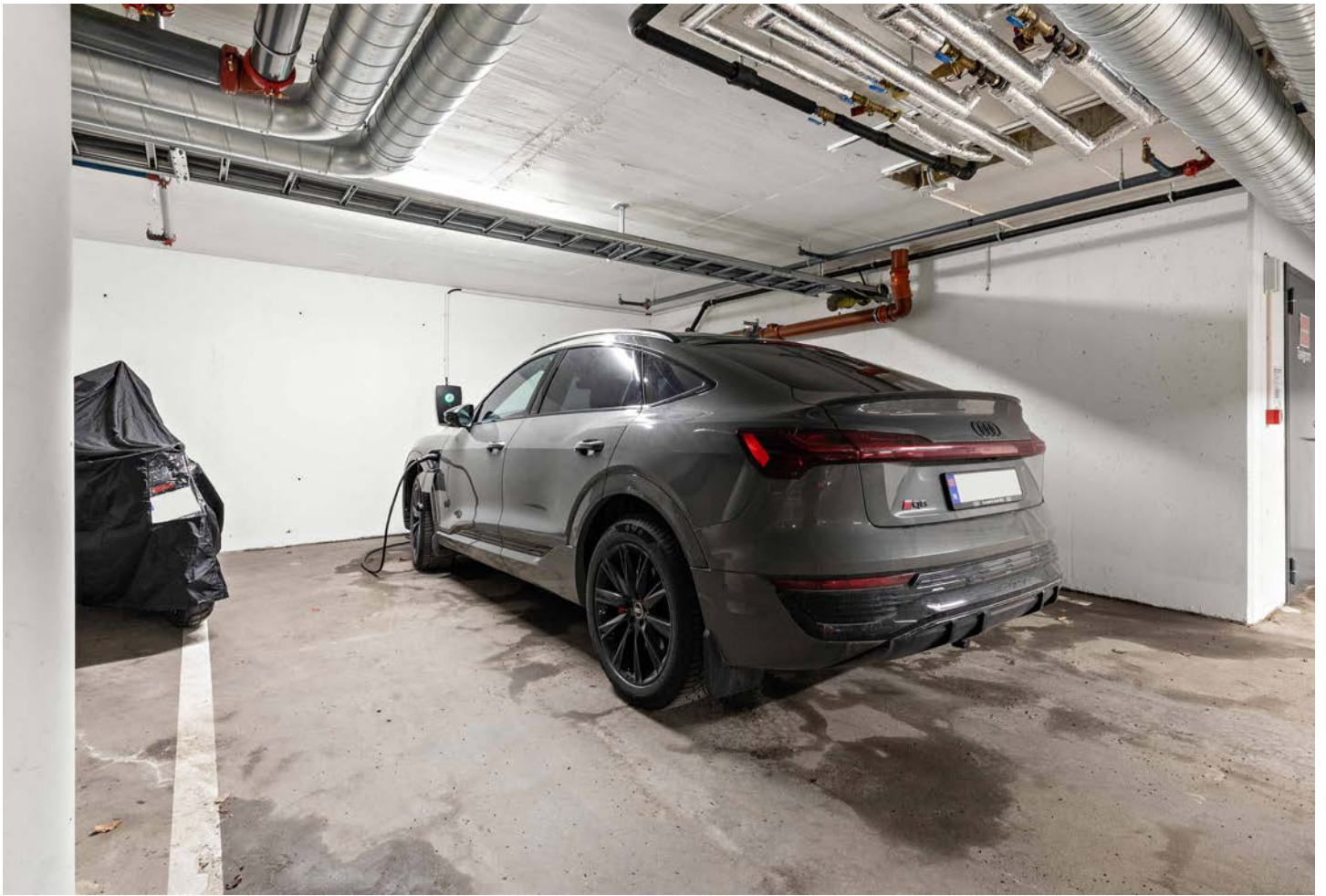
Pent flislagt bad med varmekabler i gulv



Inngangsparti



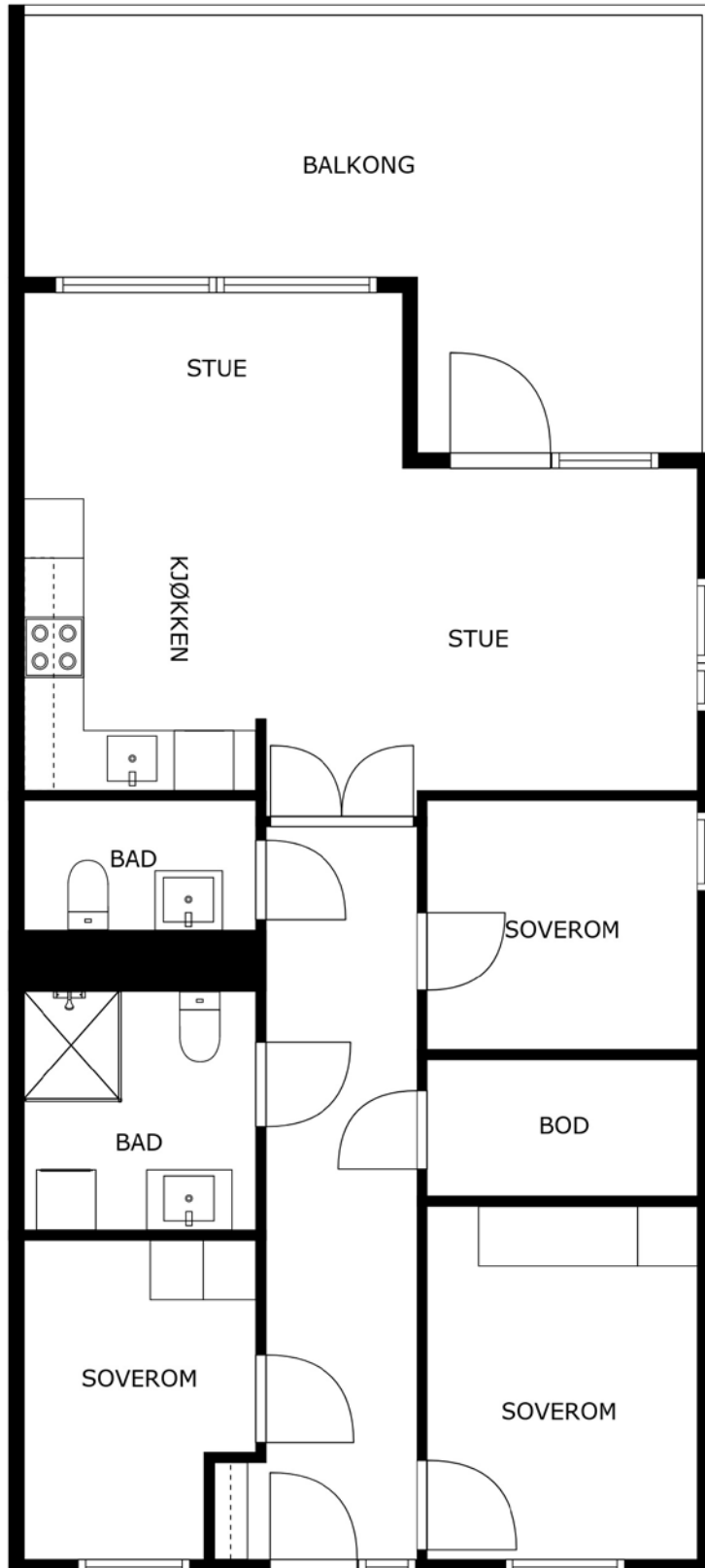
Inngangsparti



Garasjeplass i kjeller med elbillader



Fasade



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

# Bjørndalen allé 17

Nabolaget Bjørndalen/Presteheia - vurdert av 68 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Bjørndalssletta	3 min
Totalt 22 ulike linjer	
0.2 km	
Universitetet	18 min
Totalt 27 ulike linjer	
1.4 km	
Kristiansand rutebilstasjon	6 min
Buss, tog	
3.5 km	
Kristiansand stasjon	6 min
Linje F5	
3.4 km	
Kongshavn brygge	13 min
Linje 91	
10.3 km	

## Skoler

Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.)	11 min
100 elever, 9 klasser	
0.8 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	16 min
191 elever, 10 klasser	
1.2 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	18 min
449 elever, 21 klasser	
1.4 km	
Presteheia skole (1-7 kl.)	4 min
375 elever, 24 klasser	
1.9 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	15 min
423 elever, 30 klasser	
1.1 km	
Kristiansand katedralskole/Gimle	15 min
Akademiet vgs Kristiansand	7 min
180 elever	
3.2 km	



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100



## Opplevd trygghet

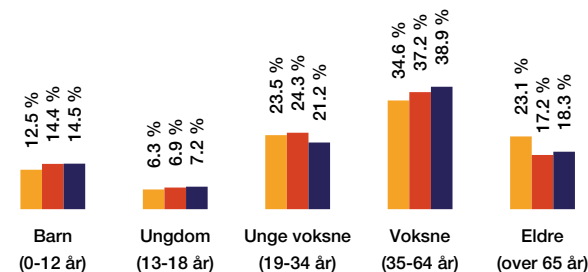
Veldig trygt 91/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørndalen/Presteheia	1 182	569
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager

Bjørndalen barnehage (0-5 år)	1 min
73 barn	
0.1 km	
Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år)	11 min
31 barn	
0.8 km	
Fergefjellet barnehage Avd Oddernes (0-5 ... 15 min	
34 barn	
1.1 km	

## Dagligvare

Rema 1000 Bjørndalssletta	3 min
PostNord	
0.2 km	
Meny Albert	17 min
PostNord	
1.3 km	

## Primære transportmidler


-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

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

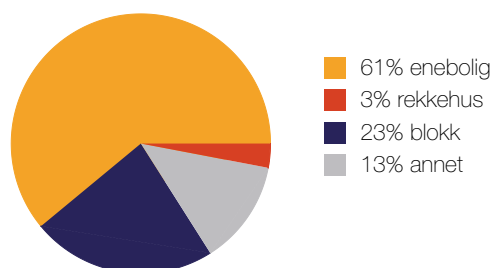
 **Støynivået**  
Lite støynivå 90/100

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

## Sport

 Vigeveien balløkke Ballspill	13 min 
 Oddemarka skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	14 min 
 Spicheren Treningssenter	18 min 
 SATS BASE Lund	26 min 

## Boligmasse



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

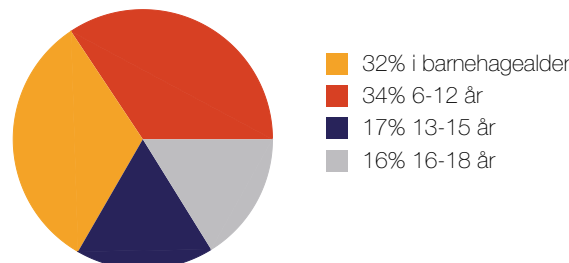
Sitat fra en lokalkjent



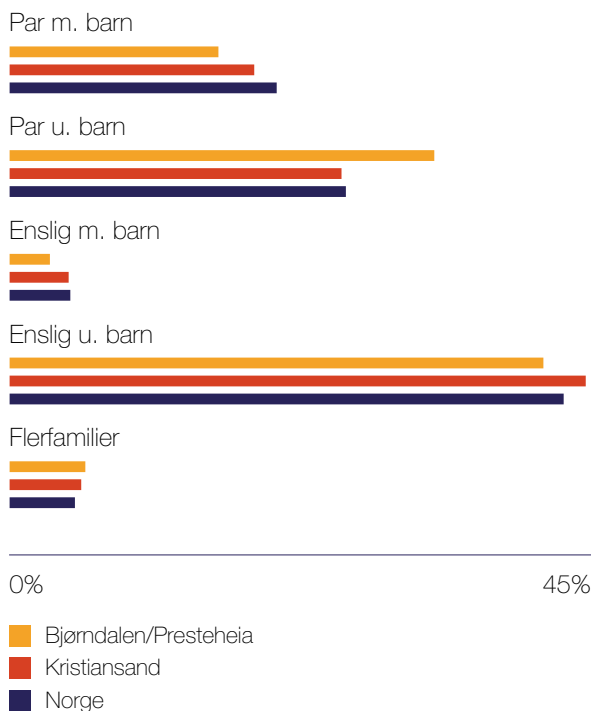
## Varer/Tjenester

 Slotts Quartalet	4 min 
 Apotek 1 Lund	23 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



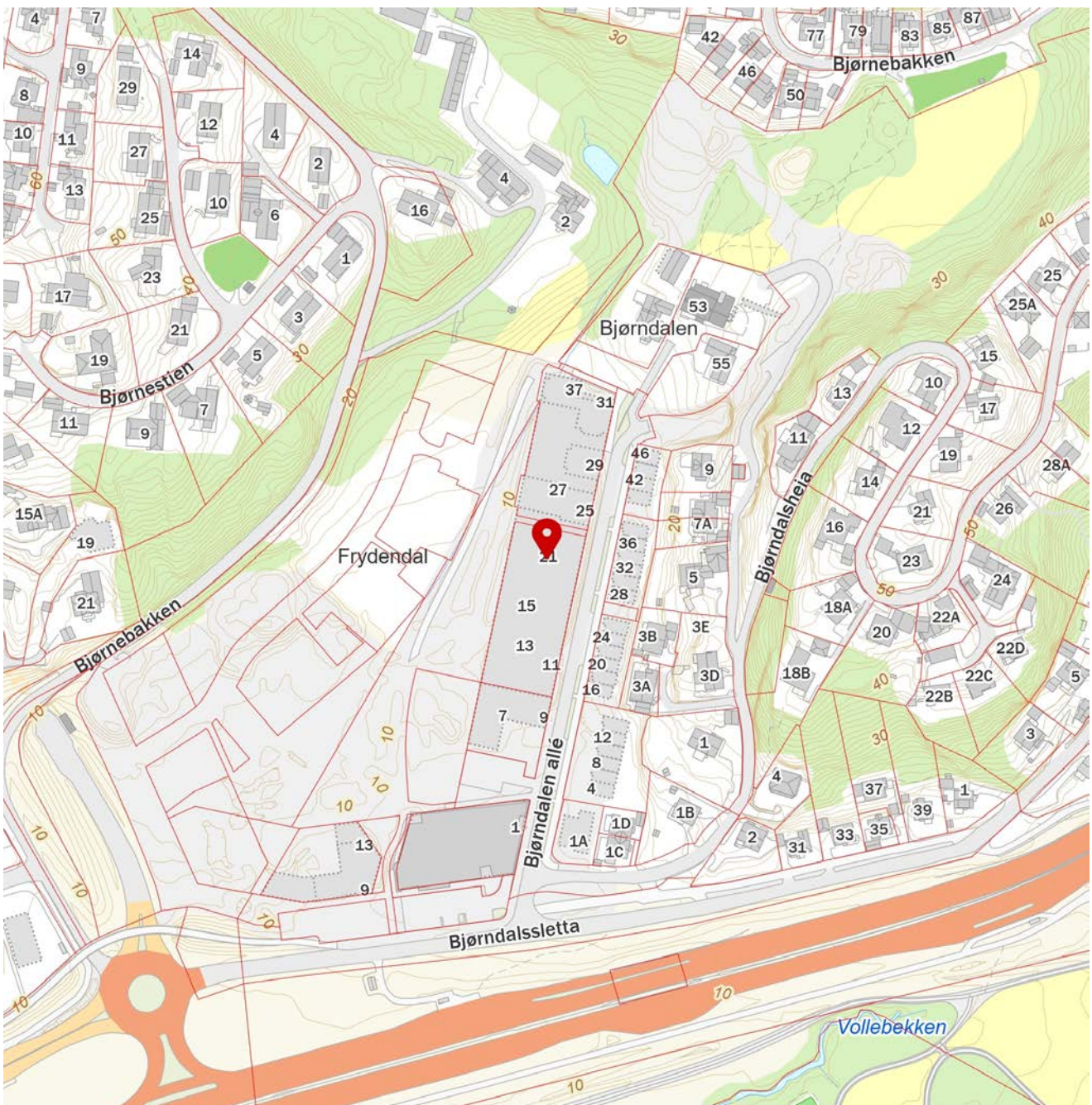
## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere AS, avd. Kristiansand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap       Frysenskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

\_\_\_\_\_  
Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Kristiansand, 21.03.2024**

Sted/dato

\_\_\_\_\_

Selgers signatur

\_\_\_\_\_

Selgers signatur

# SIGNICAT



## Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

## Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Hildebrandt, Arve	02.04.1971	BANKID	21.03.2024 18:15



Denne filen er forseglet med en digital signatur.  
Forseglingen er din garanti for filens autentisitet.

# Egenerklæring

Bjørndalen allé 17, 4633 KRISTIANSAND S

21 Mar 2024

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Bjørndalen allé 17

**Postadresse**

Bjørndalen allé 17

**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?

September 2022

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.

Har bodd her hele tiden.

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

## Informasjon om selger

**Hovedselger**

Hildebrandt, Arve

## 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

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

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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
- 16.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall  
2023
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Service på balansert ventilasjonsanlegg og skift av filter.
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Hovedleverandør til sameiet
- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i 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
- 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**

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

# Tilstandsrapport

📍 Bjørndalen allé 17, 4633 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 45, bnr. 209, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m<sup>2</sup> BRA-i: 80 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2024

Rapportdato: 10.04.2024

Oppdragsnr.: 18128-1734

Referansenummer: RD6326

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN Δ/S



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer på fulltid siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsめglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

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



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN AS

# 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, annek, 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 åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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

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

Ytterdører og vinduer er i god stand. Bad er bygd med baderomskabin, fall til gulvsluket er iht. krav. HTH-kjøkkeninnredning er i god stand, induksjon platetopp er montert. Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer, dokumentasjon for utførte el-arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet. Røropplegget ligger rør i rør, kontrollskap for røropplegget er montert i bad. Innvendig stoppekran er montert i rørskapet. Vannbåren gulvvarme i gang, bad, toalettrom og stue/kjøkken.

Førøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

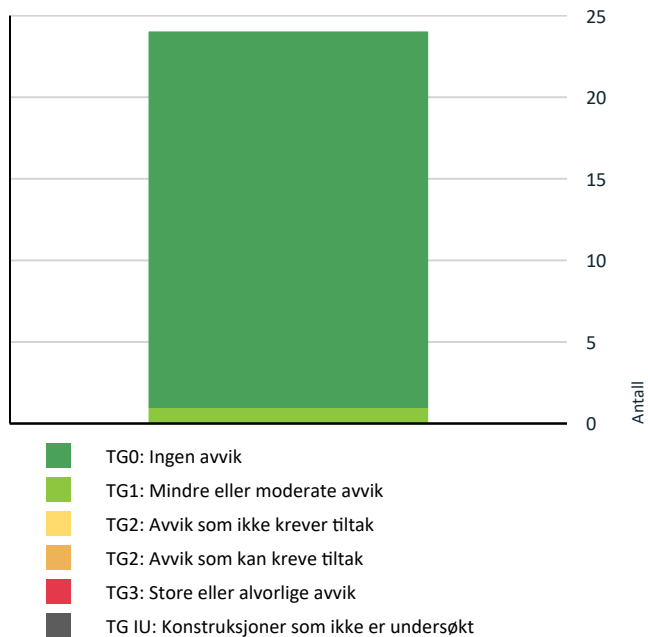
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, det er ikke foretatt kontroll av utvendige bygningsdeler.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2022

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

## UTVENDIG

### **Vinduer**

Vinduer er i god stand.

### **Dører**

Ytterdører er i god stand.

### **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Balkong er i god stand.

## INNVENDIG

### **Overflater**

Overflater gulv:

Gang, soverom x 3, stue/kjøkken og teknisk-rom: Parkettgulv.

Bad: Fliser.

Toalettrom: Fliser.

Forbehold om feil må tas.

### **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang, avvik i rommet var 6 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 5 mm.

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

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

### **Radon**

Radonmåling er ikke utført da leiligheten ligger minimum 3. etasjer over bakkenivå, radonmåling er ikke relevant.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m<sup>3</sup>, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### **Overflater vegger og himling**

Malt tak og fliser på vegger.

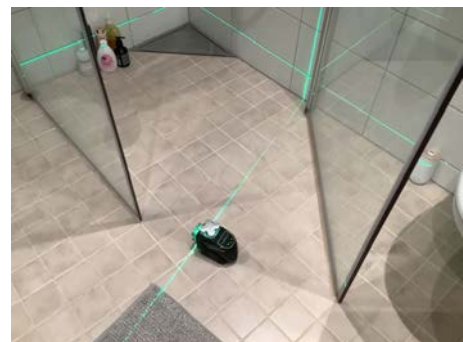
### 3. ETASJE > BAD

#### **Overflater Gulv**

Fliser på gulv.

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

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



### 3. ETASJE > BAD

#### **Sluk, membran og tettesjikt**

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

### 3. ETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

Baderomsinnredningen er i god stand.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

Kontrollskap for røropplegget er montert i rommet.



### 3. ETASJE > BAD

## ! TG 0 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbildet.

### 3. ETASJE > BAD

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bad er bygd med baderomskabin.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 0 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning er i god stand.

Induksjon platetopp er montert.

Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken.

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 0 Avtrekk

Ventilator er i god stand.

## SPESIALROM

### 3. ETASJE > TOALETTROM

## ! TG 0 Overflater og konstruksjon

Malt tak og malte vegger. Fliser på gulv. Takventil m/avtrekk. Luftespalte under dørbildet. Baderomsinnredningen er i god stand. Lekkasjevarsler er montert under WC.

### 3. ETASJE > TOALETTROM

## ! TG 0 Teknisk anlegg

Kontrollert WC og servant, ingen lekkasje ble oppdaget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 0 Vannledninger

Røropplegget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i rørskapet.

## ! TG 0 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

## ! TG 0 Ventilasjon

Systemair boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Anlegget ble ikke kontrollert under befaringen da undertegnede takstmann ikke har denne fagkunnskap.

# Tilstandsrapport



## TG 0 Varmtvannstank

Felles varmtvann i blokka.

## TG 0 Andre installasjoner

Dørtelefon er montert.



## TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gang, bad, toalettrom og stue/kjøkken.



Kontrollskap for vannbåren varme.



Kursoversikt.

## TG 0 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

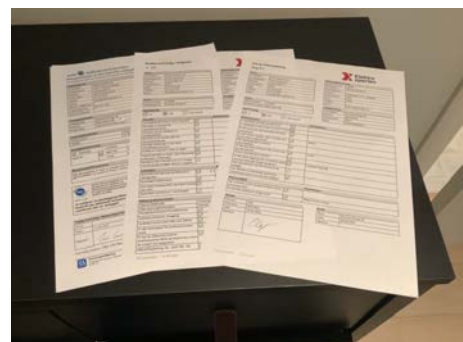
Sikringsskap med automatsikringer.

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

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

### Spørsmål til eier

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



Dokumentasjon på utførte el-arbeider.

# Tilstandsrapport



Kursoversikt.



## 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.*

Brannvarslings- og sprinkleranlegg er montert i blokka/leiligheten.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## 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.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## 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.

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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?](#)

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. etasje	80			80	22		80
Kjeller		5		5			5
<b>SUM</b>	<b>80</b>	<b>5</b>			<b>22</b>		<b>85</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>85</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Gang , Soverom , Bad , Toalettrom , Stue/kjøkken , Soverom 2, Teknisk rom , Soverom 3		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

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

Gang: 11,2 m<sup>2</sup>  
Soverom: 6,9 m<sup>2</sup>  
Bad: 5,2 m<sup>2</sup>  
Toalettrom: 3,2 m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken: 29 m<sup>2</sup>  
Soverom: 6,6 m<sup>2</sup>  
Teknisk-rom: 3 m<sup>2</sup>  
Soverom: 9,9 m<sup>2</sup>

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA):

Balkong: 22 m<sup>2</sup>

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e):

Kjellerbod: 5 m<sup>2</sup>

### 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:* Nytt bygg/leilighet i 2022.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	45	209		43	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Bjørndalen allé 17

#### Hjemmelshaver

Hildebrandt Arve

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
5 870 000	2022

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.03.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	10.04.2024	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått	0	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.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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

Norsk takst, 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](#)

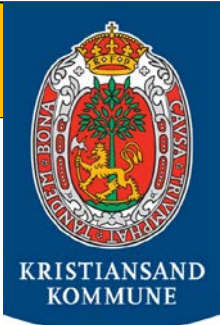
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/RD6326>

## 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



# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 45    Bnr.: 209    Fnr.:    Snr.:  
Adresse: Bjørndalen alle 17  
Areal i m<sup>2</sup>: 5211,4  
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

### Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

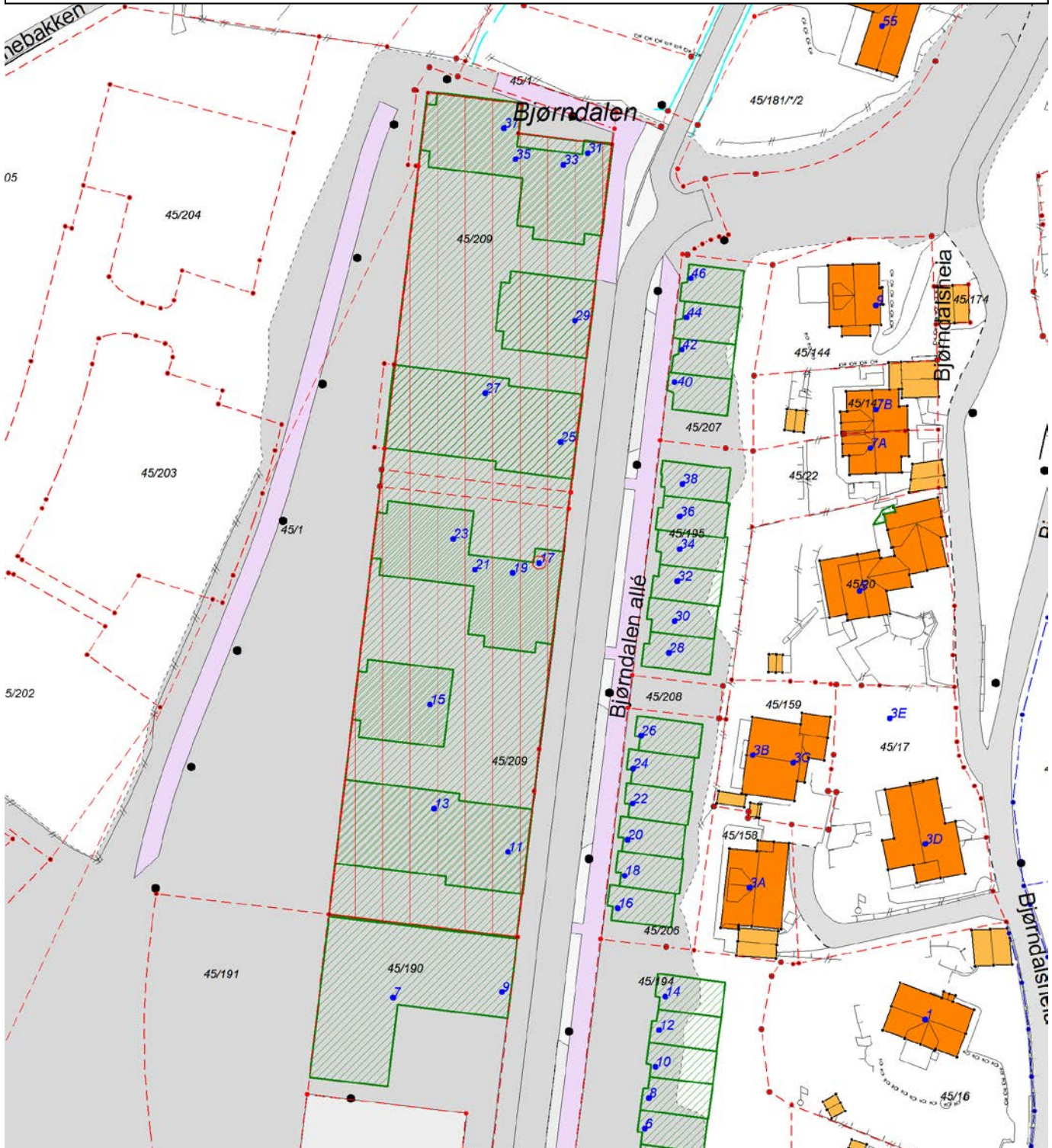
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 21.03.2024

Sign.: Anita Raustøl





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Bjørndalen alle 17

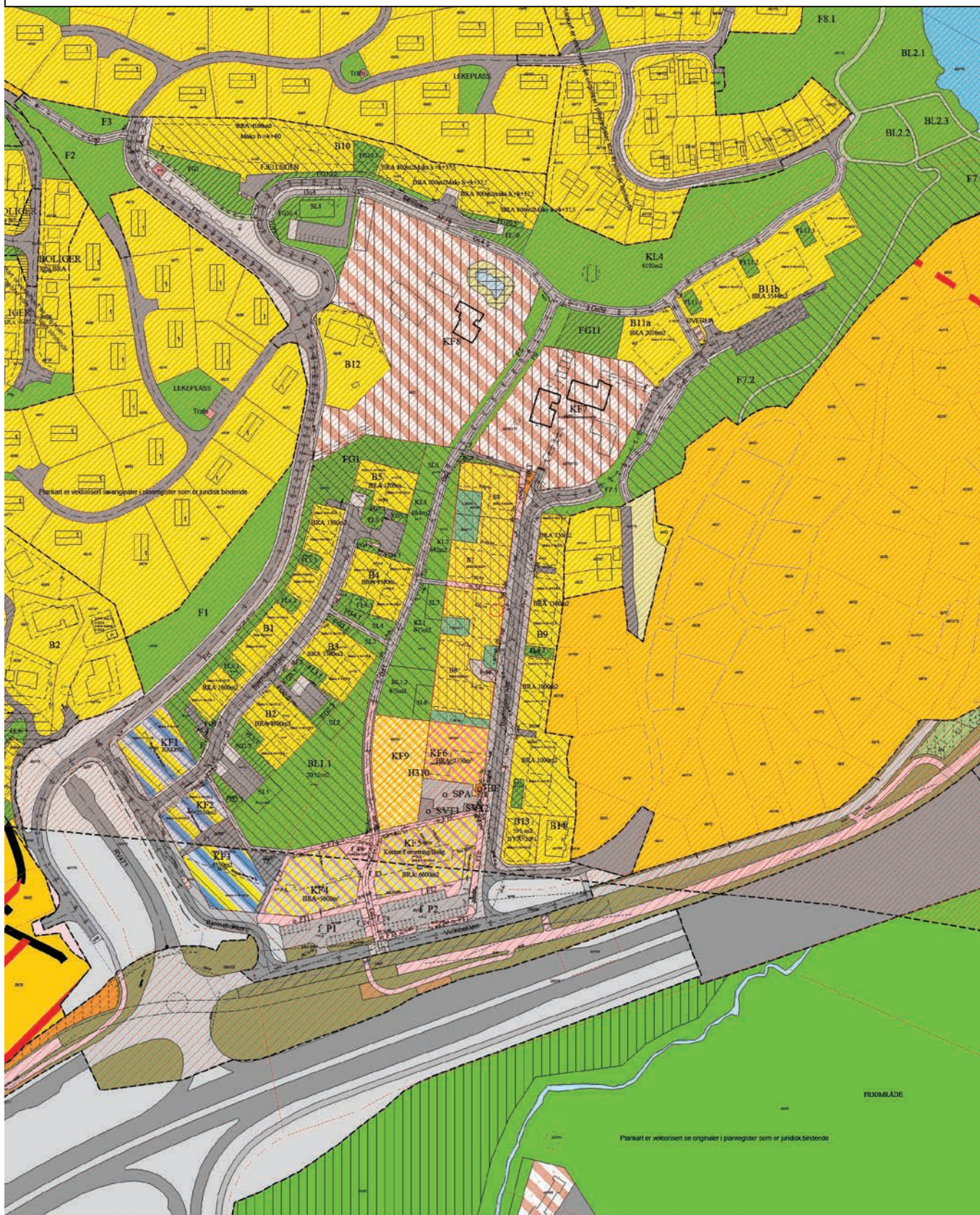
Dato: 21.03.2024

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



## 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		1632
68	Boder	kjeller	89 stk	Næring	Sum areal for 89 boder I snitt 6 m2 per bod		534
<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 fratrukke seg før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

### **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 uredelig 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.**

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET BJØRNDALEN ALLÈ onsdag 12.04.2023 kl. 18:00 - Bjørndalen Barnehage.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Magne Sørvig

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Magne Sørvig

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

**Vedtak:**

Frank Arneberg

Sigved Berda

### 1.4 Optelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

**Vedtak:**

Tilstedeværende: 48

Fullmakter: 1

Totalt: 49

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

## 2. Årsmeldig

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

## 3. Regnskap og budsjett

**Vedtak:**

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

## 4. Saker innmeldt fra eierne

### 4.1 Forslag om veggmaleri på oppgangene

FORSLAG TIL ÅRSMØTE I BJØRNDALEN ALLÉ OM VEGGMALERI

Jeg kunne ønske at det ble malt et billedmotiv/ flere billedmotiver på de store veggflatene på trappeavsatsene på alle oppganger. Det vil gi et varmere og mer levende inntrykk enn de store ensfargede flatene gjør i dag. Jeg tror at for eksempel store flerfargede blad/ blomst/ tre /fugle-motiver ville være fint.

Det har vært en gatekunstgruppe på Samsen, og det er mulig å formidle kontakt til dem via: Anne Mette Torgersen Tel: 38006400

#### **Vedtak:**

Forslag trukket.

### 4.2 Mer informasjon rundt parkeringskjeller

Det er kommet informasjonsskriv per e-post (Se under) til alle som har parkeringsplass. Der blir det nevnt at Sameiet Bjørndalen allé ønsker å opprette et eget sameie for parkeringskjelleren og at det vil være et møte med de som har parkeringsplass senere for å drøfte dette.

Jeg mener alle i sameiet bør innkalles til dette møtet. Det kan være flere som tenker å leie en plass på et senere tidspunkt.

Jeg ønsker videre en nærmere grunngivning for hvorfor det er ønskelig å opprette et nytt sameie for parkeringskjelleren, samtidig som det har tidligere blitt forespeilet at det er ønskelig å slå Bjørndalen hage sammen med Bjørndalen allé.

I samme skriv om framtidige strukturen til parkeringskjelleren, blir alle med parkeringsplass varslet om en 100% økning fra kr100 til kr 200 per måned fra 1. mai i år for å dekke nåværende driftstap og dekke driften videre. Jeg ønsker en nærmere spesifisering av de nåværende og forventede utgiftene til driften av parkeringskjelleren.

Vedlegg:

#### **Parkeringssameie (Fra SØBO)**

"I løpet av våren vil det bli arrangert et møte for dere som eier parkeringsplass. Parkeringskjelleren er såpass stor, og det er eiere fra flere forskjellige sameier i Bjørndalen. Det vil derfor være fornuftig, og i tråd med vedtektene, å stifte et eget sameie for dere som eier parkeringsplasser. På dette møte vil dere vedta et sett med vedtekter, og vil bli presentert et budsjett for driften av kjelleren. Valg av at styret må også avholdes."

Mottatt per e-post fra ra Geir Holgersen i SØBO, mandag 28.03.23

#### **Vedtak:**

Det kommer til å bli gjennomført møte for alle eiere av parkeringsplasser der all dokumentasjon tilknyttet mulig opprettelse av garasjesameie blir gjennomgått.

### **4.3 Spørsmål til Skanska angående uteområdet.**

Vi bor i Bjørndalen Alle 31 å lurer på når det blir ferdig utenfor hos oss.

1. når vil det komme lysstolper ?
2. når vil sykkel og gangsti bli ferdig rundt bygget ?
3. når blir alle gitterne fjernet fra bekken ? Det er ikke mye pent å se på for oss som bor her.

1 Når blir parken utenfor blokkene ferdigstilt slik salgsprospektet informerte om når vi kjøpte. Slik jeg husker skulle parkområde være ferdig til innflytting. Vi leser jo om den grønne bydelen.

2 Når blir veien fra Remabygget til A blokka ferdigstilt ? Slik den ligger i dag blir den lite brukt.

3 Ser Holbæk har byens største depo for jord/annleggsområde i området. Er det noen plan når dette avvikles ?

#### **Vedtak:**

Yngve og Magnus fra Skanska kommer for å redegjøre om utbygging og svare på spørsmål.

### **4.4 Savner informasjon/kommunikasjon**

Jeg savner et sted hvor beboerne kan bli informert/kommunisere om hva som skjer i borettslaget. F.eks Facebook.

#### **Vedtak:**

Styret kommuniserer fortløpende informasjon når denne er tilgjengelig. (eks. faktura elbil, internett i garasje)

For å bedre informasjonensflyten til beboere vil oppslag i SØBO-portalen bli tatt i bruk. Det blir gjennomgang av denne portalen på årsmøte.

### **4.5 Savner utleierom/hotelrom**

Jeg savner utleierom/hotelrom som vi kan leie ved besøk. Kjenner til flere borettslag som har slik ordning. Hørt at Bjørndalen amfi skal få, men det gjelder visstnok ikke oss.

#### **Vedtak:**

Magnus fra Skanska informerer om mulighet for å kjøpe leilighet.

Styret anbefaler at de som ønsker en slik løsning kan gå sammen å utrede kjøp av en usolgt leilighet, men dette blir ikke en del av driften av Sameie Bjørndalen Allé.

### **4.6 Lys**

Dette er ikke sikkert er noen sak for årsmøtet.

Men jeg lurer på om det er noe galt med lysene mellom e blokka og barnehagen, for der er helt mørkt hver kveld.

Hilsen Britt D. Karlsen

#### **Vedtak:**

Skanska ser på lys som ikke fungerer



#### **4.7 Innlogging søbo**

Jeg mener det bør sendes ut en forklaring til alle om hvordan de kan komme seg inn på søbo min side.

Hilsen Britt D. Karlsen

#### **Vedtak:**

Det blir sendt ut skriftlig forklaring i postkasse.

### **5. Saker fra styret**

#### **5.1 Informasjon fra Skanska**

Skanska informerer om fremdriftsplanen i Bjørndalen og mulighet for kjøp av utleieleilighet.

#### **Vedtak:**

Styret arbeider ikke for at sameiet skal kjøpe en utleieleilighet. De som er interessert i dette kan på privat initiativ gå sammen om å kjøpe en slik leilighet.

#### **5.2 Generell informasjon**

- Sjøppelhåndtering, ansvarlig Avfall Sør
- Brøyting, strøing, kommunens og vårt ansvar
- Gjesteparkering, en pågående sak
- Uteområde og hage, dugnad og eventuell kjøp av tjenester
- Leietakere, registrere dette i portalen
- Informasjon om mulighet for solceller på tak
- Fasadeendring, søknad til styret

#### **Vedtak:**

Ingen vedtak fattet

### **6. Styrehonorar**

Vedtast 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.

#### **Vedtast:**

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 140.000 kr  
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

### **7. Valg**

### **7.1 Valg av styreleder**

Magne Sørvig

#### **Vedtak:**

Styreleder er ikke på valg i år, Magne Sørvig har 1 år igjen av perioden.

### **7.2 Valg av styremedlemmer**

Nåværende styremedlemmer:

Janken Benestad, Styremedlem valg til 2024

Satya Nina Wathne, Styremedlem valg til 2024

Sven Olaf Karlsen, Styremedlem valg til 2023

Sven Jørgen Stray, Styremedlem valg til 2023

#### **Vedtak:**

Styremedlemmer etter valg:

Janken Benestad, styremedlem valgt til 2024

Satya Nina Wathne, Styremedlem valgt til 2024

Ludvig Gustav Lorentzen, styremedlem valgt til 2024

Vi reduserer styret med ett styremedlem

### **7.3 Valg av varamedlemmer**

Ludvig Gustav Lorentzen, varamedlem valgt til 2023

Ronny Aas, varamedlem valgt til 2024

#### **Vedtak:**

Varamedlemmer etter valg:

Ronny Aas, varamedlem valgt til 2024

Vi reduserer styret med ett varamedlem

### **7.4 Valg av valgkomite**

#### **Vedtak:**

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i SAMEIET BJØRNDALEN ALLÈ

Tirsdag 26.09.2023 kl. 18:00 - Oddernes menighetshus - Jegersbergveien 6.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Gert Holgersen fra SØBO

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Anders Robstad fra SØBO

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

**Vedtak:**

Carina Aas

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

**Vedtak:**

Tilstede: 15

Fullmakter: 0

**Totalt: 15**

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Nye vedtekter

Forslag til vedtekter for det nye sameiet "Sameiet Bjørndalen" ligger vedlagt.

Forslag til vedtak:

Vedtektene foreslås vedtatt

**Vedtak:**

Enstemmig vedtatt

### **3. Nye ordensregler**

Forslag til nye ordensregler for det nye sameiet "Sameiet Bjørndalen" ligger vedlagt.

Forslag til vedtak:

Nye ordensregler forslås vedtatt

**Vedtak:**

Enstemmig vedtatt

### **4. Gjennomgang av sameiebrøken**

Utrekning av sameiebrøker i det nye sameiet "Sameiet Bjørndalen" ligger vedlagt.

Forslag til vedtak:

Nye ordensregler forslås vedtatt

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### **5. Økonomisk gjennomgang**

Regnskaper gjennomgås og informasjon om økonomien i det nye sameiet "Sameiet Bjørndalen" presenteres.

Forslag til vedtak:

Økonomisk gjennomgang tas til orientering

**Vedtak:**

Økonomisk gjennomgang tatt til orientering

### **6. Sammenslåing av Sameiet Bjørndalen Hage og Sameiet Bjørndalen Allé**

Som informert om på forrige årsmøte har styret jobbet, sammen med styret i Sameiet Bjørndalen Hage, om en mulig sammenslåing av sameiene til det nye sameiet "Sameiet Bjørndalen". Av praktiske hensyn vil det nye sameiet "Sameiet Bjørndalen" beholde organisasjonsnummeret til Sameiet Bjørndalen Allé, og Sameiet Bjørndalen Hage legges til Sameiet Bjørndalen Allé.

Styrene ser bare fordeler med å slå sammen sameiene, både driftsmessig og økonomisk. En sammenslåing trer i kraft tidligst 1.1.2024. Årsregnskapene for de respektive sameiene for 2023 må ferdigstilles.

Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar sammenslåing av Sameiet Bjørndalen Hage og Bjørndalen Allé til "Sameiet Bjørndalen".

**Vedtak:**

Enstemmig vedtatt

# Styrets årsmelding for SAMEIET BJØRNDALEN ALLÉ for 2022

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 2022 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Magne Sørvig, Bjørndalen allé 31  
Styremedlem, Sven Jørgen Stray, Bjørndalen allé 29  
Styremedlem, Janken Benestad, Bjørndalen allé 29  
Styremedlem, Satya Nina Wathne, Bjørndalen allé 27  
Styremedlem, Sven Olaf Karlsen, Bjørndalen allé 15  
Varamedlem, Ronny Aas, Bjørndalen allé 31  
Varamedlem, Ludvig Gustav Lorentzen, Bjørndalen allé 17

## Styrets arbeid i 2022

Oppsummering av det viktigste arbeidet.

### Generelt

Vi er et sameie som fortsatt er under etablering når det kommer til drift og rutiner. Det gjenstår ganske mye arbeid før alt er opper og går som vi ønsker. Målet er at vi i løpet av det neste året har på plass de viktigste funksjonene for drift, etablert gode og varige rutiner og har løst de viktigste sakene.

### Salg og overtakelser

September 2022 overtakelse av blokk D, E, F og resterende del av uteområdet. Det ble ført overtakelsesprotokoll og Skanska jobber for å lukke identifiserte avvik. Det er spesielt en del arbeid tilknyttet lekkasjer i parkeringskjeller.

Sameie har 11 usolgte leiligheter av 66.

### Økonomi og driftsavtaler

Sameiet har god økonomikontroll. Vi har ikke driftet et fullt år med alle 66 leilighetene, men vi har relativt god kontroll på kostnadene tilknyttet drift. Det ligger noen fremtidige kostnader tilknyttet vask, vedlikehold og maling av fasade som det er fornuftig at vi sparer opp kapital til å håndtere. Se regnskap for detaljer.

Drift og vedlikehold av sameiet er komplekst. Vi har rundt 40 avtaler med ulike aktører for å drifte bygningsmassen. Vårt sameie (Bjørndalen Allé 11-37) står ansvarlig for avtalene, men der er fem andre sameier (rekkehus og Hage), barnehagen og eksterne som benytter seg av infrastrukturen. Dette gjelder spesielt parkeringskjeller med tilhørende teknisk infrastruktur.

På nåværende tidspunkt drifter vårt sameie disse avtalene på vegne av alle de andre. Vi står dermed i stor grad med den økonomiske risikoen og arbeidet tilknyttet dette. For å løse dette må vi enten dele opp kostnadene og intern fakturere mellom sameiene, eller omstrukturere driften. Styret mener at en omstrukturering av driften vil være den enkleste og rimeligste løsningen. Dette vil derfor innebære en sammenslåing med Sameiet Bjørndalen Hage, samt opprettelse av et garasjesameie. Rasjonale for dette forklares i egne punkt under.

### **Mulig sammenslåing med Bjørndalen Hage**

Våre sameier er bygget på felles infrastruktur. Dette er for eksempel inntak av fjernvarme, tavlerom, brannvarslingssystem osv. Grunnet ulike byggetrinn er vi imidlertid skilt i to sameier. I tillegg deler vi mange av avtalene tilknyttet parkeringskjelleren. Ser vi på alle driftsavtalene, er vi tilnærmet 100 % lik. Det er noen forskjeller på mindre tjenester som vaktmestertjenester.

En sammenslåing vil dermed forenkle driften av begge sameiene og kanskje gi noe økonomisk gevinst i forbindelse med reforhandling av avtaler. Det vil ikke gi økning i felleskostnader tilknyttet den enkelte leilighet.

Generalforsamlingen har ikke fattet vedtak om sammenslåing. Søknad ligger til behandling hos kommunene. Sørlandets boligbyggelag (SØBO) gjør saksbehandlingen på vegne av oss. Hvis kommunen godkjenner søknaden, vil saken bli tatt opp på en ekstraordinær generalforsamling. Grunnlagsinformasjon vil da bli sendt ut i forkant.

De pengene som Sameiet Bjørndalen Hage skulle overført til oss via internfakturerer bygger seg nå opp som kapital i deres sameie. Ved en sammenslåing vil vårt sameie få tilgang til denne kapitalen. Vårt sameie taper dermed ingen penger på en sammenslåing. Skulle det ikke bli en sammenslåing, må vi sette i gang et omfattende arbeid for å regne ut hvor mye penger Sameie Bjørndalen Hage skylder oss.

### **Arbeid med parkeringskjeller**

Parkeringskjeller har vært et av de områdene som har krevd mest arbeid fra styret. Vi har flyttet anlegget for elbil over på egen strømmåler Dette er gjort for å skille driften av anlegget fra strøm som blir brukt på fellesarealet. Dette gjør også at vi i fremtiden kan anskaffe funksjonalitet for at man betaler for strømmen man bruker på tidspunktet man lader. Det er også lagt opp infrastruktur for fremtidige ladere.

Vi har nå fått oversikt over alle som eier parkeringsplass og lader til elbil. Årsaken til at dette har tatt tid, er at det er mange ulike eiere utenfor vårt sameie. Det har vært vanskelig å få tak i oppdaterte lister over hvem som eier de ulike plassene. I tillegg har det vært flyttet en del ladere. Sameiet har hatt utestående ganske mye kapital i forbindelse med dette. SØBO har sendt ut fakturaer og vi ser at dette nå løser seg.

Garasjen har fått internett. Dette gjør at man kan ringe over det trådløse nettverket og oppdatere biler.

### **Mulig opprettelse av garasjesameie.**

SØBO anbefaler å opprette et eget garasjesameie. Dette samsvarer også med det vi har i våre vedtekter:

«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» (vedtekter s. 14)

En utskilling av parkeringskjelleren vil forenkle driften av sameiet betydelig, samt gi oss mindre økonomisk risiko. Vi vil fortsatt stå som største enkelteier av parkeringsplasser, men ikke fungere som «bank» for parkeringskjelleren. Vi har lagt ut betydelige beløp for å dekke drift og investeringer i kjelleren. Vårt sameie vil kunne få tilbakebetalt disse beløpene fra garasjene etter hvert som det sameiet får bygd opp nødvendig kapital.

Forenkling av drift vil gjøres ved at de avtalene som kun gjelder parkeringskjeller vil bli dekket av de som eier parkeringsplassene.

Følgende avtaler vil kunne flyttes til garasjesameiet:

Ladeanlegg for elbil

Internett i kjeller

Garasjeport, vedlikehold, teleabonnement og teknikk for telefonnummer

Strøm, spesielt varmekabler i oppkjørsel

Vask av kjellergulv

Forsikring kjeller

Brunsuukkere

Vi må da fakturere garasjesameiet for følgende:

Heis, vask fra 1. etasje og ned til kjeller, brannvarsling og -slukkere, kontroll av nødlys, IK-  
elektro, Temografi el-tavler og sprinkler. Dette vil imidlertid utgjøre en så liten sum at det  
vil bli relativt enkelt å håndtere.

**Vedlikehold og uteområder.**

Vi har overtatt et meget flott uteområde. Første byggetrinn (Blokk A, B og C) har laget en  
uformell «hagekomite» for å ta vare på området. Sameiet stilte til disposisjon et mindre  
beløp for at frivillige i hagekomiteen kunne kjøpe inn nødvendige ting for at området ble  
driftet for det beste for alle beboere.

Det er ønskelig å få tilsvarende for byggetrinn med blokk D, E og F.

Uteområdet vil bli tatt opp i en egen sak fra styret

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatrapport klient 289 SAMEIET BJØRNDALEN ALLÈ

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		1 309 450	0	1 700 000	1 751 400
Innbetalt kabel TV/Internett		203 351	0	0	301 000
Inntekt garasjer		70 766	0	0	56 000
Oppvarming		427 401	0	0	595 000
Andre driftsinntekter	1	437 850	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 448 818</b>	<b>0</b>	<b>1 700 000</b>	<b>2 703 400</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar		0	0	15 000	30 000
Styrehonorar	2	90 000	0	100 000	90 000
Forretningsførerhonorar		70 949	0	105 000	45 000
Rådgivningstjenester		24 938	0	0	0
Vaktmestertjenester		35 713	0	400 000	45 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	12 690	0	0	12 700
Vedlikehold/serviceavtaler	4	260 830	0	400 000	378 700
Kabel-tv/Internett		166 514	0	0	301 000
Forsikring		128 862	0	250 000	135 000
Kommunale avgifter		268 221	0	300 000	572 000
Strøm		373 423	0	50 000	300 000
Oppvarming	5	490 214	0	0	700 000
Andre leiekostnader		6 250	0	0	0
Renhold, fellesareal		44 150	0	0	46 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 000	0	0	10 000
Andre driftsutgifter	6	16 951	0	80 000	38 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 990 704</b>	<b>0</b>	<b>1 700 000</b>	<b>2 703 400</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>458 114</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		452	0	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>452</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>458 566</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til opptjent egenkapital	8	-458 566	0	0	0
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>-458 566</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**Balanserapport klient 289 SAMEIET BJØRNDALEN ALLÈ**

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		157 107	0
Andre fordringer	9	167 161	0
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		589 643	0
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>7</b>	<b>913 911</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>913 911</b>	<b>0</b>

## Balanserapport klient 289 SAMEIET BJØRNDALEN ALLÈ

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Årets resultat		458 566	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>458 566</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		29 240	0
Andre forskuddsbetalte leier		28	0
Gjeld til forretningsfører		3 930	0
Leverandørgjeld		422 112	0
Annen kortsiktig gjeld		35	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7</b>	<b>455 345</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>455 345</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>913 911</b>	<b>0</b>

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

\_\_\_\_\_  
Magne Sørvig  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Sven Olaf Karlsen  
Styremedlem

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

\_\_\_\_\_  
Sven Jørgen Stray  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Janken Benestad  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Regnskapet gjelder for perioden fra stiftelsesdato 02.12.2021 til 31.12.2022.

## Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter kr 437 850 gjelder innbetaling av startkapital.

## Note 2 - Styrehonorar

	2022	2021
5330 STYREHONORAR	90 000	0
<b>Sum</b>	<b>90 000</b>	<b>0</b>

## Note 3 - Personalkostnader

	2022	2021
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	12 690	0
<b>Sum</b>	<b>12 690</b>	<b>0</b>

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

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

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

### Note 4 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	9 199	0
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	17 290	0
6603 VEDLIKEHOLD VVS	32 669	0
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	10 842	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	34 711	0
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	72 233	0
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	29 269	0
6618 LEIE MÅLERE - FYRING	16 450	0
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	30 788	0
6630 BRØYTING	7 380	0
<b>Sum</b>	<b>260 830</b>	<b>0</b>

### Note 5 - Oppvarming

Fra og med oktober 2022 har avregning mot eier blitt utført månedlig.

I årsregnskapet for 2022 er dette bruttoført i resultatregnskapet, dvs kostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning foretatt mot den enkelte beboer.

### Note 6 - Andre driftsutgifter

	2022	2021
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	9 587	0
7720 GENERALFORSAMLING	1 590	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	3 524	0
7790 ANDRE KOSTNADER	2 250	0
<b>Sum</b>	<b>16 951</b>	<b>0</b>

### Note 7 - Disponible midler

	2022	2021
Årets resultat	458 566	0
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>458 566</b>	<b>0</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>458 566</b>	<b>0</b>
Omløpsmidler	913 911	0
- Kortsiktig gjeld	455 345	0
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>458 566</b>	<b>0</b>

### Note 8 - Egenkapital

	2022	2021
Årets resultat	458 566	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>458 566</b>	<b>0</b>

### Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer består av kr 81 019 som er fordring på Sameiet Bjørndalen Hage vedr. fjernvarme samt kr 86 142 som gjelder periodisering av kostnader mot 2023.

# VEDTEKTER

for

Sameiet Bjørndalen,  
(org. nr. 828 484 842)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med sammenslåing av sameiene Bjørndalen Allé og Bjørndalen Hage, sist endret på årsmøtet 26.09.2023.

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bjørndalen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 01.01.2024.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

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

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsgdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

## **2-2 Godkjenning av leier**

*En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.*

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

### **3-1 Rett til bruk**

(1) 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.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, markise og lignende. Utvendige endringer skal følge sameiets felles plan (jf. §5-2, 6) mtp. innfesting, materialvalg, fargevalg og krav til kvalitet.
- Innvendige konstruksjonsendringer som negativt påvirker sameiets samlede brannsikkerhet jf. Byggeteknisk forskrift.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

### **3-2 Grensesnitt mellom bolig- og næringsseksjon (barnehagen)**

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

Grensesnittet mellom nærings- og boligseksjonene er barnehagen seksjon nr. 1 med tilhørende tilleggsareal og de øvrige boligseksjonene med tilhørende tilleggsareal boder samt fellesarealer. Arealer som tjener både bolig- og næringsseksjonen er trappegang mellom underetasje og 1. etasje.

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

Boligseksjonene drifte og vedlikeholder trappeareal, ganger, svalganger samt heis fra kjeller. I tillegg drifter og vedlikeholder boligseksjonene rømmingstrapp.

Det aktuelle grensesnittet innebærer at boligseksjonene stemmer alene over saker som gjelder fellesarealer som boligseksjonene drifter.

Næringsseksjonen (barnehagen) stemmer alene over saker som gjelder arealer som tilhører seksjon 1 og dekker alle kostnadene knyttet til seksjon 1. Alle seksjonene stemmer i henhold til brøk og dekker kostnader fordelt etter brøk hva gjelder andre fellesarealer. Dette grensesnittet endrer ikke på utgangspunktet om at alle seksjoner har adgang til alle fellesarealer.

### **3-3 Faktisk råderett**

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

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

Næringsseksjonseierne står videre fritt til å utforme egen seksjon, herunder etablere nye eller flytte adkomster.

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

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

Næringsseksjonen skal selv kunne bestemme åpningstidene.

### **3-4 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **3-5 Utsmykking og gjenstander i fellesarealer**

(1) Fellesarealer, som gang og trappeoppgang, skal i utgangspunktet være uten ute utsmykking og andre private gjenstander.

(2) Dørmatte foran egen dør tillates, men skal holdes ren av eier.

(3) Postkasser, postkasseskilt, ringeklokker og navneskilt skal følge retningslinjer utarbeidet av styret.

## **4. Parkering**

### **4-1 Sameiets parkeringsplasser**

Sameiet/seksjonseierne disponerer 136 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 136 som egen/egne næringsseksjon/er

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

Plasser eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne eiere. Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 1.



#### **4-3 Vedlikeholdsansvar**

Eierne av garasjeseksjonen er ansvarlig for innvendig vedlikehold og drift av garasjeseksjonen, herunder:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- Annet

#### **4-4 Felleskostnader**

Det føres et eget underregnskap for fordeling av felleskostnader knyttet til parkeringsplassene.

#### **4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.**

(1) 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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

#### **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

#### **4-7 Gjesteparkering**

Sameiets gjesteparkering er forbeholdt besøkende. Beboere, også leietakere, kan ikke disponere denne til eget kjøretøy.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) 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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

(10) Næringsseksjonene er ansvarlige for alt vedlikehold av arealer som ikke omfattes av boligseksjonene.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Årsmøte skal vedta en samlet plan for hvordan endringer, oppføring og utskiftninger av fasaden. Herunder kommer blant annet markiser, konstruksjoner, materialvalg, kledning og fargevalg. Det arkitektoniske uttrykket skal i størst mulig grad opprettholdes. Den enkelte seksjonseier må ikke sette i gang utvendig arbeid før godkjenning av styret.

(7) Endring eller påbygg av fasade eller bebyggelse, som går ut over normalt vedlikehold eller overnevnte plan for fasaden, skal ikke gjennomføres før årsmøte har gitt samtykke. Dette gjelder selv om kommunen har gitt tillatelse eller at tiltaket ikke er søknadspliktig.

(8) For det beplantet fellesareal skal styret utarbeide retningslinjer for hva som kan plantes og hvordan dette skal vedlikeholdes.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Boligseksjonene er ansvarlige for alle kostnader knyttet til arealer som ikke omfattes av næringsseksjonene. Drift, vedlikehold og eventuell utskiftning av heiser i sameiet, er uvedkommende for næringsseksjonene og skal bekostes og utføres av boligseksjonene.

(4) Næringsseksjon 1/Barnehagen har eksklusiv bruksrett til arealer som angitt, og skal alene dekke kostnadene med disse arealene. Næringsseksjonen skal ikke dekke kostnader knyttet til areal som er tillagt boligseksjonene, med unntak av kostnader til vedlikehold av låser i fellesdører til trappegang 1. etasje og ned til kjelleretasjen.

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

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned 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 framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

## **6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**

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

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

### **7-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og tre-fem styremedlemmer, samt opptil 2 varamedlemmer. Næringsseksjonen kan kreve å utpeke 1 styrerepresentant.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **8-3 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.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) 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.

(2) 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.

### **8-5 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.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) 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.

(2) 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.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

(3) 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

(4) I saker som gjelder både bolig- og næringsseksjonene stemmes det etter sameiebrøken.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) 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.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

#### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

#### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

#### **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BJØRNDALEN

(Vedtatt i årsmøte 26.09.2023)

## Sameiet og eiendommen

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

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i sameiets 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. Avfallsstasjonene brukes i samsvar med fastsatte regler fra kommunen.

### 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.

## **Markiser og solskjerming**

Ved endring av «fasaden» som for eksempel montering av solavskjermingsprodukter, markiser og lignende skal styret kontaktes for avklaring av hva som er tillatt mht. endringer, fargekoder mm.

## **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.**

Seksjon Nr.	Etasje	Areal BRA m <sup>2</sup>	Formål	Adresse:	Bolig nr	Sameie-brøk
1	1.etg	83,5	Bolig	Bjørndalen allé 33	H0101	84
2	1.etg	115	Bolig	Bjørndalen allé 35	H0101	115
3	1.etg	109,5	Bolig	Bjørndalen allé 37	H0101	110
4	1.etg	90,5	Bolig	Bjørndalen allé 37	H0102	91
5	2.etg	83,5	Bolig	Bjørndalen allé 31	H0201	84
6	2.etg	115	Bolig	Bjørndalen allé 31	H0202	115
7	2.etg	109,5	Bolig	Bjørndalen allé 31	H0203	110
8	2.etg	90,5	Bolig	Bjørndalen allé 31	H0204	91
9	3.etg	77	Bolig	Bjørndalen allé 31	H0301	77
10	3.etg	80	Bolig	Bjørndalen allé 31	H0302	80
11	3.etg	87	Bolig	Bjørndalen allé 31	H0303	87
12	3.etg	74	Bolig	Bjørndalen allé 31	H0304	74
13	1.etg	97	Bolig	Bjørndalen allé 29	H0101	97
14	1.etg	79,5	Bolig	Bjørndalen allé 29	H0102	80
15	2.etg	97	Bolig	Bjørndalen allé 31	H0201	97
16	2.etg	79,5	Bolig	Bjørndalen allé 31	H0202	80
17	3.etg	97	Bolig	Bjørndalen allé 31	H0301	97
18	3.etg	79,5	Bolig	Bjørndalen allé 31	H0302	80
19	1.etg	63,5	Bolig	Bjørndalen allé 25	H0101	64
20	1.etg	102,5	Bolig	Bjørndalen allé 25	H0102	103
21	1.etg	69,5	Bolig	Bjørndalen allé 27	H0101	70
22	1.etg	98	Bolig	Bjørndalen allé 27	H0102	98
23	1.etg	84	Bolig	Bjørndalen allé 27	H0103	84
24	2.etg	63,5	Bolig	Bjørndalen allé 25	H0201	64
25	2.etg	102,5	Bolig	Bjørndalen allé 25	H0202	103
26	2.etg	69,5	Bolig	Bjørndalen allé 27	H0203	70
27	2.etg	97,5	Bolig	Bjørndalen allé 27	H0201	98
28	2.etg	92	Bolig	Bjørndalen allé 27	H0202	92
29	3.etg	63,5	Bolig	Bjørndalen allé 25	H0301	64
30	3.etg	102,5	Bolig	Bjørndalen allé 25	H0302	103
31	3.etg	69,5	Bolig	Bjørndalen allé 27	H0303	70
32	3.etg	98	Bolig	Bjørndalen allé 27	H0301	98
33	3.etg	92,5	Bolig	Bjørndalen allé 27	H0302	93
34	1.etg	83,5	Bolig	Bjørndalen allé 19	H0101	84
35	1.etg	115	Bolig	Bjørndalen allé 21	H0101	115
36	1.etg	109,5	Bolig	Bjørndalen allé 23	H0101	110
37	1.etg	90,5	Bolig	Bjørndalen allé 23	H0102	91
38	2.etg	83,5	Bolig	Bjørndalen allé 17	H0201	84
39	2.etg	115	Bolig	Bjørndalen allé 17	H0202	115
40	2.etg	109,5	Bolig	Bjørndalen allé 17	H0203	110
41	2.etg	90,5	Bolig	Bjørndalen allé 17	H0204	91
42	3.etg	77	Bolig	Bjørndalen allé 17	H0301	77

43	3.etg	80	Bolig	Bjørndalen allé 17	H0302	80
44	3.etg	87	Bolig	Bjørndalen allé 17	H0303	87
45	3.etg	70	Bolig	Bjørndalen allé 17	H0304	70
46	1.etg	97	Bolig	Bjørndalen allé 15	H0101	97
47	1.etg	80	Bolig	Bjørndalen allé 15	H0102	80
48	2.etg	97	Bolig	Bjørndalen allé 15	H0201	97
49	2.etg	80	Bolig	Bjørndalen allé 15	H0202	80
50	3.etg	97	Bolig	Bjørndalen allé 15	H0301	97
51	3.etg	80	Bolig	Bjørndalen allé 15	H0302	80
52	1.etg	63,5	Bolig	Bjørndalen allé 11	H0101	64
53	1.etg	102,5	Bolig	Bjørndalen allé 11	H0102	103
54	1.etg	69	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0101	69
55	1.etg	97,5	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0102	98
56	1.etg	84	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0103	84
57	2.etg	63,5	Bolig	Bjørndalen allé 11	H0201	64
58	2.etg	102,5	Bolig	Bjørndalen allé 11	H0202	103
59	2.etg	69	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0203	69
60	2.etg	97,5	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0201	98
61	2.etg	92	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0202	92
62	3.etg	63,5	Bolig	Bjørndalen allé 11	H0301	64
63	3.etg	102,5	Bolig	Bjørndalen allé 11	H0302	103
64	3.etg	69	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0303	69
65	3.etg	98	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0301	98
66	3.etg	92	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0302	92
67	1.etg	681	Næring	Bjørndalen allé 9	H0101	681
68	2.etg	70,5	Bolig	Bjørndalen allé 7	H0201	70
69	2.etg	84,5	Bolig	Bjørndalen allé 7	H0202	85
70	2.etg	45,6	Bolig	Bjørndalen allé 7	H0203	46
71	2.etg	45,6	Bolig	Bjørndalen allé 7	H0204	46
72	2.etg	84,3	Bolig	Bjørndalen allé 7	H0205	84
73	2.etg	55,4	Bolig	Bjørndalen allé 7	H0208	55
74	2.etg	70,5	Bolig	Bjørndalen allé 7	H0207	71
75	2.etg	81,7	Bolig	Bjørndalen allé 7	H0206	82
76	3.etg	70,5	Bolig	Bjørndalen allé 7	H0301	70
77	3.etg	84,5	Bolig	Bjørndalen allé 7	H0302	85
78	3.etg	45,6	Bolig	Bjørndalen allé 7	H0303	46
79	3.etg	45,6	Bolig	Bjørndalen allé 7	H0304	46
80	3.etg	84,3	Bolig	Bjørndalen allé 7	H0305	84
81	3.etg	55,4	Bolig	Bjørndalen allé 7	H0308	55
82	3.etg	70,5	Bolig	Bjørndalen allé 7	H0307	71
83	3.etg	81,7	Bolig	Bjørndalen allé 7	H0306	82
84	4.etg	70,5	Bolig	Bjørndalen allé 7	H0401	70
85	4.etg	84,5	Bolig	Bjørndalen allé 7	H0402	85
86	4.etg	45,6	Bolig	Bjørndalen allé 7	H0403	46

<b>87</b>	4.etg	45,6	Bolig	Bjørndalen allé 7	H0404	<b>46</b>
<b>88</b>	4.etg	84,3	Bolig	Bjørndalen allé 7	H0405	<b>84</b>
<b>89</b>	4.etg	55,4	Bolig	Bjørndalen allé 7	H0408	<b>55</b>
<b>90</b>	4.etg	70,5	Bolig	Bjørndalen allé 7	H0407	<b>71</b>
<b>91</b>	4.etg	81,7	Bolig	Bjørndalen allé 7	H0406	<b>82</b>
<b>92</b>	Kjeller	1,77	Næring			<b>2</b>



# 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 5 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 200

## 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 2 400/3 100/3 100 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

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



Rett skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Eiendom:

Bjørndalen allé 17, 4633 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**

**HENRIK LOSSIUS** | Eiendomsmegler | **476 00 602**

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