





Eiendomsmegler / Partner

Ole Jakob Seglem

Mobil 988 06 655

E-post ole.jakob.seglem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 100 100,-
Total ink omk.: Kr 4 050 100,-
Felleskostn.: Kr 3 107,-
Selger: Gjermund Gabrielsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 58/81 kvm
Tomtstr.: 2029 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 186
Snr. 57
Oppdragsnr.: 1411250313

Påkostet, praktisk og strøken 3-roms topp- og hjørneleilighet! Garasje plass m/lader/heis

Påkostet, praktisk og strøken 3-roms topp- og hjørneleilighet med attraktiv og sentrumsnær beliggenhet. Ypperlig for deg som ønsker å bo med nærhet til det meste. Gangavstand til UiA. Sentrum ligger noen minutter unna med alle fasiliteter og servicetilbud. Dagligvarebutikken Rema 1000 finner du i 1. etasje. Buss like utenfor.

Leiligheten har en fin planløsning og fremstår godt velholdt. Av innhold kan det nevnes en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med kjøkkeninnredning fra Sigdal (integreerte hvitevarer), 2 romslige soverom, flislagt bad m/dusjhjørne og innvendig bod og kott for oppbevaring. Utvendig er det en deilig innglasset balkong på ca. 17kvm med gode solforhold og utsikt. Her kan du ha utemøbler, grill og beplantning. Medfølger p-plass m/lader og bod i kjeller. Heis i bygget.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Nabolagsprofil	91
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 17 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m²

5. etasje

BRA-i: 58 m²

BRA-b: 17 m²

TBA fordelt på etasje

5. etasje

20 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2029 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles tomt for sameiet. Det er en stor, felles takterrasse for sameiet som er supert om du får besøk eller ønsker å sosialisere med naboene.

Beliggenhet

Bjørndalen er en "ny" bydel med svært sentral beliggenhet og kort vei til det aller meste. Her er det gangavstand til Kvadraturen og til mange nydelig friområder. Her er det kort avstand til universitetet, barnehager, samt barne- og ungdomsskole. Videre er det sykkelavstand til flotte friområder som Bertesbukta og Jegersberg hvor sistnevnte kan by å flotte turstier året rundt. Vollevannet, som ligger i kort gangavstand unna leiligheten, har flotte bademuligheter på solfylte dager. Sykkelekspressvei og buss rett

utenfor døra. Dagligvarebutikken Rema 1000 rett ved. Passer også ypperlig for utleiere eller studenter som vil ha nærheten til UiA.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Proff Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

Nyere, strøken 3-roms topp- og hjørneleilighet med følgende innhold:
5.etasje: Åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 soverom, bad, gang, kott og bod.

Medfølger parkeringsplass og egen bod (6kvm) i kjeller. Heis i bygget.

Standard

Denne leiligheten er et perfekt eksempel på en strøken og gjennomført bolig, som vil imponere mange. Leilighetens unike vinkler bidrar til et spennende særpreg som skiller den fra mengden.

Ved inngangen er det satt inn en dør med stor glassflate som leder til den åpne kjøkken- og stueløsningen. Soverommene er praktisk plassert på hver side av gangen, og hovedsoverommet er utstyrt med en elegant og funksjonell garderobeløsning. Baderommet er helfliset med tidløse, nøytrale fliser, og er utstyrt med moderne baderomsinnredning og dusjhjørne. Det er også opplegg for vaskemaskin. Vannbåren gulvvarme i alle rom bortsett fra soverommene.

Kjøkkenet er stilrent og påkostet med innredning fra Sigdal, og tilbyr rikelig med benkeplass. Alle hvitevarene er integrerte, noe som gir et helhetlig og rent uttrykk. Koke topp og smart dampovn fra Siemens.

Stuen er lys og luftig, med store vindusflater som vender ut mot den innglassede, vinklede balkongen. Dette sikrer en herlig romfølelse og optimale lys- og utsiktsforhold. Balkongens størrelse gir mange muligheter for innredning og kan brukes året rundt. I tilknytning til kjøkkenet finner man også en praktisk bod. Noen bruksmerker på gulv / gipsvegger.

For tekniske detaljer henvises det til den vedlagte tilstandsrapporten. Takstmannen har gitt toppkarakterer, med kun TG0 og TG1 på alle undersøkte forhold.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Medfølger garasje plass i kjeller med el-bil lader. Flere felles gjesteparkeringsplasser for sameiet.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Leiligheten befinner seg over 3 etasjer over bakkenivå og radonmåling er derfor ikke relevant.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle rom bortsett fra soverommene. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Leilighetsbygget er bygget etter norm for passivhus, dvs bygning med en spesiell konstruksjon som gir lavere energibehov enn tidligere, på grunn av en rekke passive tiltak for å redusere energibehovet.

Info energiklasse

Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter D.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

Kommunale avgifter

Kr 4 652

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene, med unntak av eiendomsskatt som faktureres direkte til seksjonseier. Eiendomsskatten for 2024 utgjorde kr. 4 652,-.

Formuesverdi primær

Kr 936 650

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 746 601

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

59/4846

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker kostnader i forbindelse med garasje plass, a-konto fjernvarme , Telia tv/bredbånd, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), serviceavtaler, leie vaktmester, lys og varme fellesareal, renhold fellesareal, forretningsførerhonorar, styrehonorar og felles bygningsforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 107

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Parken Syd

Organisasjonsnummer

924991488

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 186, seksjonsnummer 57 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/45/186/57:

13.01.1912 - Dokumentnr: 900310 - Utskifting

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:186

Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1935 - Dokumentnr: 902748 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv

Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:186
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1940 - Dokumentnr: 838 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:186
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1940 - Dokumentnr: 842 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om regulering av myrområde
Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:186
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1949 - Dokumentnr: 257 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:186
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1949 - Dokumentnr: 2108 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1950 - Dokumentnr: 1201 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:186
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1955 - Dokumentnr: 2490 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:20
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:186
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1962 - Dokumentnr: 4561 - Rettsbok
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:186
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1964 - Dokumentnr: 4625 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:186
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2004 - Dokumentnr: 17817 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:12
Bruksrett
Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:186

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2016 - Dokumentnr: 871168 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:17

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:186

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2016 - Dokumentnr: 871168 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:17

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:186

Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2020 - Dokumentnr: 2043254 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:186

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2020 - Dokumentnr: 2264537 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:185

Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:186

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2020 - Dokumentnr: 2264537 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:187

Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:186

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2020 - Dokumentnr: 2320532 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 57

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 58/4847

13.12.2022 - Dokumentnr: 1412835 - Reseksjonering

Snr: 57

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 59/4846
Vederlag: NOK 820 000
Omsetningstype: Uoppgitt
Deling av seksjon
Fjerning av seksjon
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av sameiebrøk

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Bjørndalssletta 15, 17, 19 og Bjørndalen Alle 1 datert 26.07.2022.

Hele byggesaken kan fås ved henvendelse hos megler.

Vei, vann og avløp

Offentlig (Offentlig vei. Vann og avløp er offentlig tilknyttet via private stikkledninger).

Regulerings- og arealplaner

Formål: Bolig/forretning/kontor.

I henhold til kommuneplanens hensynssone er området definert som rød støysone. (det må framheves at det er helt stille i leiligheten).

Plan: Reguleringsplan for Bjørndalen, plan nr. 1150. Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 08.12.2010 som sak nr. 187. Revidert i hht. Bystyrets vedtak 25.11.2015, sak 193/15.

Området er under utbygging og ny eier må påregne videre utvikling av området. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Eier kjenner ikke til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

100 100 (Omkostninger totalt)
111 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
113 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 050 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 061 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 063 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 100

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 39 990 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

11 990 Markedspakke premium

9 990 Oppgjørshonorar

2 500 Opplysninger fra forretningsfører

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 990 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 80 710

Oppdragsansvarlig

Ole Jakob Seglem

Eiendomsmegler / Partner

ole.jakob.seglem@aktiv.no

Tlf: 988 06 655

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

13.06.2025





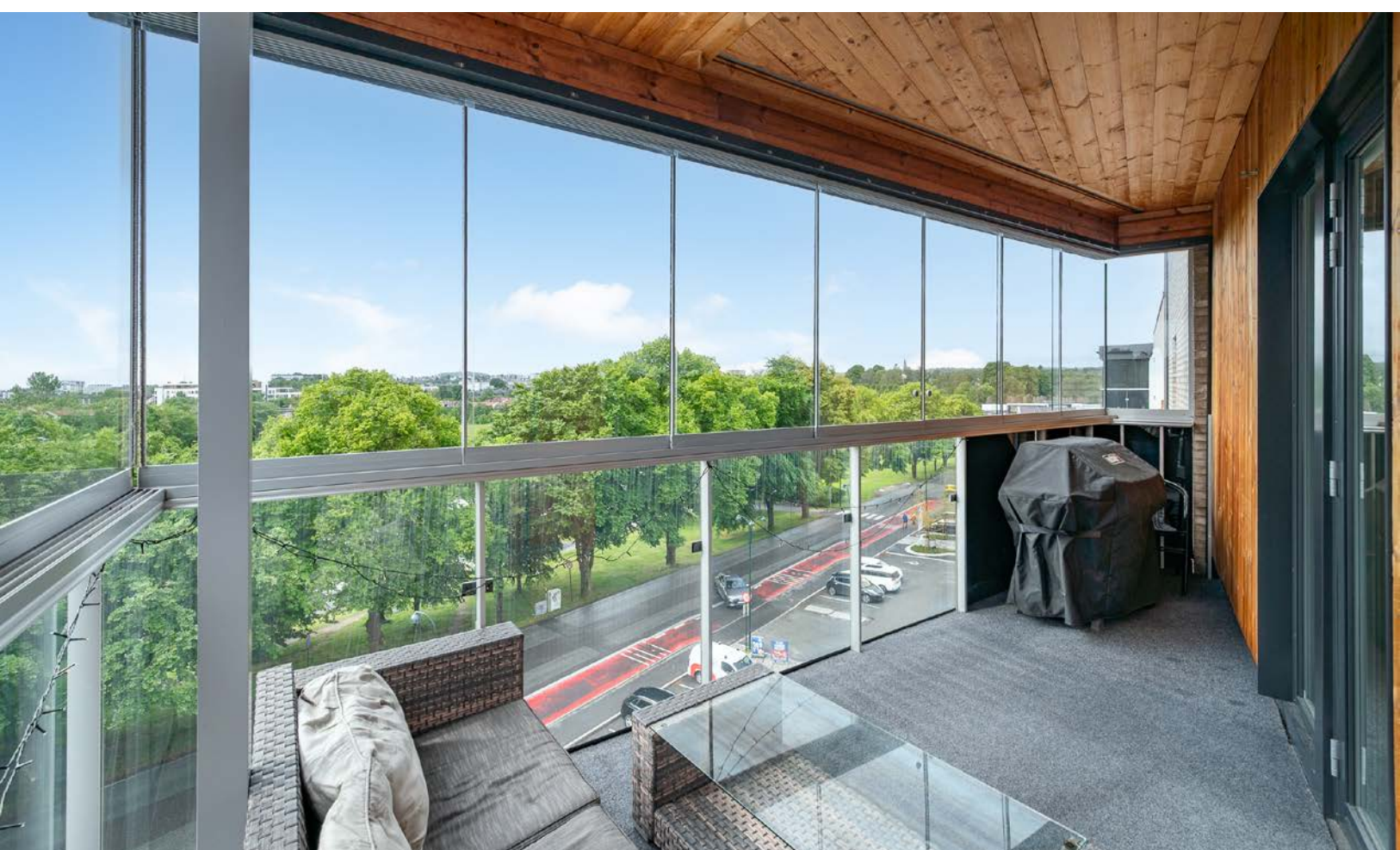








Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
 Mobleringen på tegningen gjengir ikke faktisk møblering og er bare ment som illustrasjon









Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Bjørndalssletta 17, 4633 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 45, bnr. 186, snr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 05.08.2024

Rapportdato: 13.08.2024

Oppdragsnr.: 20028-1719

Referansenummer: MB1337

Autorisert foretak: Proff Takst AS



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.

Rapportansvarlig

Fredrik Flaen

fredrik@profftakst.no

908 19 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffeansvar.

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 strakstiltak 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

Eiendommen ble oppført i 2020. Bygningen er oppført i betong, og har leiligheter som er tilknyttet et borettslag. Leiligheten fremstår i normal teknisk stand for alderen. Se rapporten for ytterligere kommentarer.

Kjøper har undersøkelsesplikt, og oppfordres derfor til grundig gjennomgang av fremlagt salgsdokumentasjon. Viktig at rapporten leses i helhet. Ved eventuelle spørsmål vedrørende rapporten. Noe du lurer på? Ring 90 81 91 80 eller send mail til fredrik@profftakst.no, så tar vi en prat.

Lykke til på visning.

Selveierleilighet - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med termoglass fra byggeår.

Balkongdør med termoglass fra byggeår.
Brannør av type B30 inn til leiligheten fra byggeår.

Innglasset balkong med bruksareal på 17 m2.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Gulv med parkett. Vegger og himlinger med malte overflater.

Etasjeskillere av betong mellom etasjer.

Malte formpressede dører med karmen i malt tre fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er bygget av fagfolk i byggeåret. Fliser på vegger og malt himling. Gulv med fliser. Oppvarming med vannbåren varme. Sluket er plassert i dusjsone. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med svingbare dører, servant, innredning og speil. Ventilasjon via balansert system og tilluft inn under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeåret. Innredning med slette fronter. Integrerte hvitevarer med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Komfyr- og lekkasjevakt er montert. Gulv med parkett. Vegger og himling med malte overflater. Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rørsystem fra byggeår.

Avløpsrør tilhører sameiet og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Vannbåren varme. Systemet er plassert i kott.

Sikringsskap med automatsikringer.

Boligen er tilknyttet brannalarm og sprinkleranlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

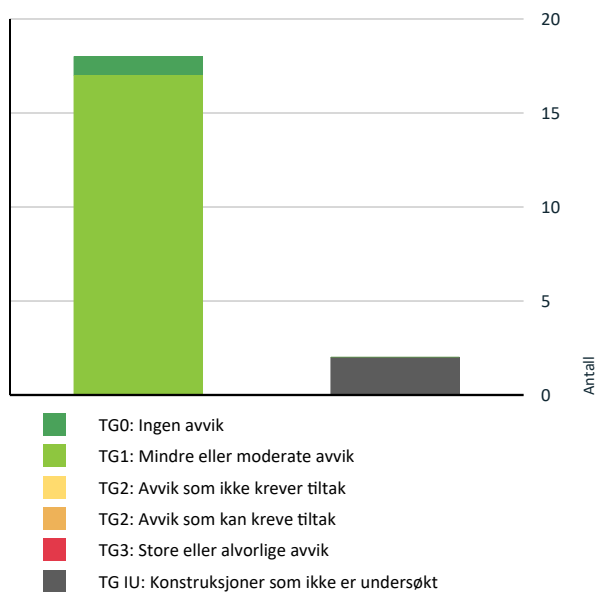
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 5. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2020

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Trevinduer med termoglass fra byggeår.

! TG 1 Dører

Balkongdør med termoglass fra byggeår. Brannør av type B30 inn til leiligheten fra byggeår.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med bruksareal på 17 m².

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv med parkett. Vegger og himlinger med malte overflater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong mellom etasjer.

! TG 1 Innvendige dører

Malte formpressede dører med karmen i malt tre fra byggeåret.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget av fagfolk i byggeåret.

5. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt himling.

5. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Oppvarming med vannbåren varme.

5. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er plassert i dusjonen.

5. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med svingbare dører, servant, innredning og speil.

5. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via balansert system og tilluft inn under dørblad.

5. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking da rommet er under 5 år. Fuktsøk er utført med overflatesøk, uten avvik.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeåret. Innredning med slette fronter. Integrerte hvitevarer med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Komfyr- og lekkasjevakt er montert. Gulv med parkett. Vegger og himling med malte overflater.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rørsystem fra byggeår.

! TG 1J Avløpsrør

Avløpsrør tilhører sameiet og er derfor ikke tilstandsvurdert.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Service på ventilasjon ble sist utført 08.05.2024.

! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme. Systemet er plassert i kott. Ukjent tidspunkt for siste utførte service.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen er tilknyttet brannalarm og sprinkleranlegg.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

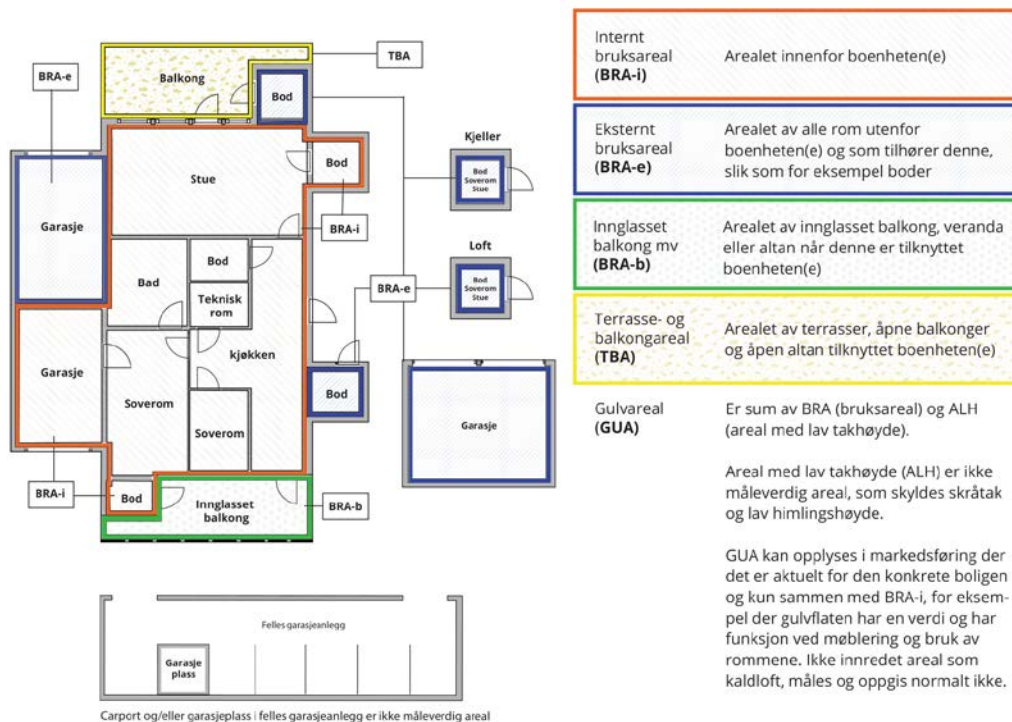
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	58		17	75	20
Kjeller		6		6	
SUM	58	6	17		20
SUM BRA	81				

Romfordeling

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

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 byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	58	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2024	Fredrik Flaen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	45	186		57	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørndalssletta 17

Hjemmelshaver

Gabrielsen Gjermund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bydel Bjørndalen har en sentral beliggenhet. Her har du kort vei til de fasiliteter som trengs i hverdagen. Dagligvare (Rema 1000) ligger i umiddelbar nærhet. Her bor du kort vei fra Kristiansand sentrum, samtidig som du har naturen like ved. Området byr på turområder. Blant annet er det kort vei til Jegersberg. Her finner du lysløype, turstier og badevann. Nærhet til Universitetet i Agder. Kollektivtilbud. Gang- og sykkelavstand til Kvadraturen.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

År

2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 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 dampsperrer 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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/MB1337>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250313	

Selger 1 navn
Gjermund Gabrielsen

Gateadresse	
Bjørndalssletta 17	

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250313

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: GG

1

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

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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

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

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

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

Document reference: 1411250313

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vedtak om maling av fasade. Kapitalinnhenting fra juni 2025 - september 2025. ~3500kr per mnd.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Intern sak i Sameiet: Fremmet sak om Sameiet kan vedta maling på fasade-areal i innglasset balkong.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nevnt i tidligere punkt. Maling av fasade. Får mest sannsynlig ingen effekt for ny eier da kapitalinnhenting er omtrent ferdig innen tidligst overtakelse.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250313

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET PARKEN SYD

(Sist endret: Årsmøte 12.04.2023)

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. Særlig bes beboerne være bevisst på gjennomtrengende bass ved bruk av musikkanlegg. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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. Det er felles søppelrom i kjeller og søppel sorteres 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, dersom de vil være til sjenanse for andre.

Parkering

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

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

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

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

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

El- bil eiere må selv besørge ladekontakt til sin egen garasjeplass. Utbygger har tilrettelagt for infrastruktur til totalt 28 plasser. Ladekontakt skal være koplet opp mot måler som går på den respektive seksjonen. El-bil lading skal ikke skje fra felles strømanlegg

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 fellespark.

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.

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

Fellesareal ved heis, korridorer og takterrasse

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

Innredning og møblering av takterrassen er sameiets ansvar. Styret fastsetter retningslinjer for bruk og vedlikehold av takterrassene. Disse må være i tråd med føringer i reguleringsplanen.

Fellesarealer skal ikke brukes som permanent oppbevaring av private eiendeler. Bruk av fellesarealer i en midlertidig periode som f.eks. ved flytting er tillatt, men begrenses til maks en uke. Eventuelle kostnader for fjerning dekkes av eier.

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. Kortidsleie er tillatt i maksimalt 60 døgn årlig. Kortidsleie defineres ved inntil 30 døgn sammenhengende.

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i heis, utenfor inngangsparti, trappoppganger, garasjekjeller eller øvrige innvendige fellesarealer eller på steder som kan medføre at røyk trekkes inn i ventilasjonsanlegget til andre leiligheter. Det er ikke tillatt å røyke på takterrassen, men styret vurderer muligheten til å finne et areal på takterrassen der det likevel tillates å røyke.

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.

Vedtekter For Eierseksjonssameiet Parken Syd

Sist endret: Årsmøte 02.04.2025

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Overordnet om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Sameie Parken Syd. Adressen er Bjørndalssletta 15-17 og Bjørndalen allé 1 i Kristiansand kommune (heretter benevnt «Sameiet»).

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen gnr 45, bnr 186 i Kristiansand kommune, med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Sameiet er et kombinasjonssameie bestående av nærings- og boligseksjoner (heretter omtalt som «næringsseksjoner» og «boligseksjoner»). Sameiet består av bod- og garasjekjeller i underetasjen, nærings- og adkomstareal i 1. etasje, og boligseksjoner fra 2.- til 5. etasje. Det er to oppganger for boligseksjonene som har tilgang til kjeller- og utomhus arealer i 2. etasje via trapp eller heis.

I sameiet er det 58 boligseksjoner beliggende fra 2. til 5. etasje og 1 næringsseksjon for butikk beliggende i 1. etasje. I tillegg er det opprettet 4 seksjoner i kjelleretasjen for bod- og p-plasser for boligseksjonene. Til sammen er det 63 seksjoner i sameiet.

1.2 Sameiebrøk

Sameiet er delt opp i 63 seksjoner i henhold til nedenstående tabell som viser areal, beliggenhet og sameiebrøk pr seksjon.

Seksjon Nr.	Leilighet Nr.	Etasje	Areal BRA m ²	Formål	Adresse:	Bolig nr	Sameie-brøk
1	Butikk	1.etg	1548	Næring	Bjørndalssletta 15	H0101	1548
2	201	2.etg	65,5	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0207	66
3	202	2.etg	74,1	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0206	74
4	203	2.etg	48,7	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0205	49
5	204	2.etg	48,7	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0204	49
6	205	2.etg	48,7	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0203	49
7	206	2.etg	48,7	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0202	49
8	207	2.etg	48,9	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0201	49
9	208	2.etg	57,8	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0209	58
10	209	2.etg	55,4	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0208	55
11	210	2.etg	55,4	Bolig	Bjørndalen allé 1	H0202	55
12	211	2.etg	40,7	Bolig	Bjørndalen allé 1	H0201	41
13	212	2.etg	73,2	Bolig	Bjørndalen allé 1	H0208	73
14	213	2.etg	50,0	Bolig	Bjørndalen allé 1	H0207	50
15	214	2.etg	50,0	Bolig	Bjørndalen allé 1	H0206	50
16	215	2.etg	64,7	Bolig	Bjørndalen allé 1	H0205	65
17	216	2.etg	64,7	Bolig	Bjørndalen allé 1	H0204	65
18	217	2.etg	91,2	Bolig	Bjørndalen allé 1	H0203	91

19	301	3.etg	65,5	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0307	66
20	302	3.etg	74,0	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0306	74
21	303	3.etg	48,7	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0305	49
22	304	3.etg	48,4	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0304	48
23	305	3.etg	48,7	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0303	49
24	306	3.etg	48,7	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0302	49
25	307	3.etg	48,9	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0301	49
26	308	3.etg	57,8	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0309	58
27	309	3.etg	55,5	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0308	56
28	310	3.etg	55,3	Bolig	Bjørndalen allé 1	H0302	55
29	311	3.etg	40,9	Bolig	Bjørndalen allé 1	H0301	41
30	312	3.etg	73,2	Bolig	Bjørndalen allé 1	H0307	73
31	313	3.etg	50,0	Bolig	Bjørndalen allé 1	H0306	50
32	314	3.etg	50,0	Bolig	Bjørndalen allé 1	H0305	50
33	315	3.etg	64,6	Bolig	Bjørndalen allé 1	H0304	65
34	316	3.etg	65,2	Bolig	Bjørndalen allé 1	H0303	65
35	401	4.etg	65,5	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0407	66
36	402	4.etg	74,0	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0406	74
37	403	4.etg	48,7	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0405	49
38	404	4.etg	48,7	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0404	49
39	405	4.etg	48,7	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0403	49
40	406	4.etg	48,3	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0402	49
41	407	4.etg	48,9	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0401	49
42	408	4.etg	57,8	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0409	58
43	409	4.etg	55,4	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0408	55
44	410	4.etg	55,5	Bolig	Bjørndalen allé 1	H0402	56
45	411	4.etg	40,9	Bolig	Bjørndalen allé 1	H0401	41
46	412	4.etg	73,2	Bolig	Bjørndalen allé 1	H0406	73
47	413	4.etg	50,0	Bolig	Bjørndalen allé 1	H0405	50
48	414	4.etg	50,0	Bolig	Bjørndalen allé 1	H0404	50
49	415	4.etg	55,1	Bolig	Bjørndalen allé 1	H0403	55
50	501	5.etg	65,5	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0507	66
51	502	5.etg	74,0	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0506	74
52	503	5.etg	48,7	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0505	49
53	504	5.etg	48,7	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0504	49
54	505	5.etg	48,7	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0503	49
55	506	5.etg	48,7	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0502	49
56	507	5.etg	48,9	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0501	49
57	508	5.etg	57,8	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0509	58
58	509	5.etg	55,5	Bolig	Bjørndalssletta 17	H0508	56
59	510	5.etg	55,4	Bolig	Bjørndalen allé 1	H0501	55
SUM							4810
60	Boder i Kjeller – Lav høyde			Næring			5
61	Boder i kjeller – 3 stk.			Næring			3
62	MC P-plasser kjeller – 4 stk			Næring			4
63	P-plasser Kjeller – 25 stk			Næring			25
SUM			m²				4847/4847

1.3 Endringer i sameiebrøk mv.

Deling- og sammenslåing av seksjoner kan forekomme. En endring ved reseksjonering kan forekomme for å endre antall seksjoner.

Vedtektenes punkt 1.2 vil bli oppdatert ved reseksjonering.

1.4 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

1.5 Overordet om systematikken i vedtektene

Sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene regulerer seksjonseierens rettigheter og plikter i sameiet.

Del A nedenfor inneholder bestemmelser som gjelder særskilt for boligseksjonene. Del B inneholder bestemmelser som gjelder særskilt for næringsseksjonene, mens Del C inneholder fellesbestemmelser som gjelder for både bolig- og næringsseksjonene. Endelig inneholder Del D enkelte avsluttende bestemmelser.

DEL A SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR BOLIGSEKSJONER

1 GRENSESNITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONER

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 markert på vedlagte karts-kisse, der areal angitt med blått omfatter næringsseksjonen (Butikken / seksjon nr. 1) med tilhørende fellesarealer, mens areal angitt med grønt omfatter boligseksjonene og øvrige næringsseksjoner (bod- og parkeringsplass-seksjoner) med tilhørende fellesarealer. Arealer som tjener både bolig- og næringsseksjonene er angitt med rødt. Bestemmelsene i denne Del A gjelder arealer angitt som boligseksjoner med tilhørende fellesarealer.

Det aktuelle grensesnittet innebærer at boligseksjonene stemmer alene over saker som gjelder fellesarealer som er markert med grønt og dekker alene alle kostnader knyttet til disse. Næringsseksjonen (butikken) stemmer alene over saker som gjelder arealer som er markert med blått og dekker alle kostnadene knyttet til disse. Alle seksjonene stemmer i henhold til brøk og dekker kostnader fordelt etter brøk hva gjelder andre fellesarealer markert med rødt. Dette grensesnittet endrer ikke på utgangspunktet om at alle seksjoner har adgang til alle fellesarealer. Det vises til del C pkt. 1.12.

2 DISPOSISJONSRETT

2.1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Boligseksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

2.2 Seksjonseierens rettslige råderett

Seksjonseieren har full rettslig råderett over egen seksjon, med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter, og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiet Parken Syd er regulert til bolig- og næringsformål, og styret skal i forkant orienteres om alle planlagte overdragelser og utleieforhold. Ved eierskifte kan det kreves et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Kortidsutleie som definert i eierseksjonsloven § 24 sjette ledd kan kun gjøres for inntil 60 døgn. Ved kortidsutleie kan styret nekte utleie dersom det foreligger saklig grunn. Det vil blant annet være saklig grunn dersom utleien har karakter av døgnutleie og hotellvirksomhet og/eller utleien er av kortere og hyppigere varighet.

Fjerning av hensatte eiendeler fra leietagere i fellesarealer er utleiers ansvar. Eventuelle kostnader dekkes av utleier.

2.3 Seksjonseierens bruksrett til bruksenhet

Seksjonseierne 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.

De boligseksjoner som har et privat uteareal på balkong er organisert som en del av seksjonen. Hekker og annen beplantning i 2. til 5. etg, i boligseksjonenes fellesområder, er felles for alle boligseksjoner. Klipping av hekk og plen inngår i sameiets vedlikeholdsplan. Styret skal utarbeide retningslinjer for blant annet høyder på hekk/beplantning.

Installasjon av kontakt i sportsbod må avklares med styret, denne kontakten blir koplet opp til fellesområde. Alle som har fryseboks/skap i kjeller blir belastet for strømforbruk med kr. 500,- pr. år.

Videre har alle boligseksjoner bruksrett til 1 bod i felles kjeller som blir organisert som tilleggsareal til seksjonen. Det kan kjøpes garasjeplass, denne plassen blir organisert enten som tilleggsareal eller som andel av seksjonen.

Tildelingen av bod- og parkeringsplass foretas av utbygger før overtakelse av den enkelte seksjonseier, og kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte parter samtykker i det. Dog kan det finne sted en midlertidig omplassering, jf. punkt 2.5 nedenfor.

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

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke fellesareal

Seksjonseieren har 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.

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 husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Det er dimensjonert for 2 stk. HC plasser for forflytningshemmende i garasjekjelleren, og dersom følgende vilkår er til stede, kan det forekomme en midlertidig omplassering:

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. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av 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.

Sameiet kan lage regler for evt. bruk av parkeringsplass til lagring av andre ting enn bil. Under ingen omstendighet må det lagres eller settes noe på parkeringsplassen som stikker utenfor parkeringsplassens definerte areal.

2.6 Salg og utleie av parkeringsplasser

Parkeringsplasser kan kun selges til øvrige seksjonseiere i sameiet Parken Syd (snr. 45, bnr. 186) og sameiet Bjørndalen Amfi (snr. 45, bnr. 185). Seksjonseier må selv sørge for reseksjonering. Eventuelle kostnader dekkes av seksjonseier. Parkeringsplasser kan kun leies ut til øvrige seksjonseiere/leietagere i sameiet Parken Syd (snr. 45, bnr. 186) og sameiet Bjørndalen Amfi (snr. 45, bnr. 185). Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

2.7 Dyrehold

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

3 VEDLIKEHOLD

3.1 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 hæverk.

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

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

Vedlikehold av alle endringer på balkong utover leiligheten standard er seksjonseiers plikt, og for seksjonseiers kostnad. Eksempel på dette er leegger og innglassing. Ved mislighold av vedlikeholdsplikten, der innglassingen fremstår som farlig eller skjemmende, kan styret pålegge eier nødvendig vedlikehold eller fjerning, alternativt iverksette tiltak på eiers bekostning.

3.2 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 3.1. 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 4. 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.

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av grøntområde i 2. etg., som ikke er en del av seksjonene. Bygningmessige utbedringer og vedlikehold knyttet til dekket/taket og den bygningmessige konstruksjonen på takterrassen med grøntområde dekkes av hele sameiet etter brøk, med mindre kostnaden skyldes en skade knyttet til den særskilte bruk av grøntområde. I disse tilfellene fordeles kostnaden mellom boligseksjonene etter brøk.

Hekken/beplantningen rundt markterrassene i 2. etasje er sameiets eiendom, og det er sameiets ansvar å vedlikeholde disse. Styret kan utarbeide retningslinjer for blant annet høyden på disse hekkene.

3.3 Bygningmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong, endring av utvendige farger eller lignende, skal kun 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 C 1.100 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.

3.4 Mislighold mv.

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

4 FELLEKOSTNADER OG - INNTEKTER

Boligseksjonene er ansvarlige for alle kostnader knyttet til arealer som ikke omfattes av næringsseksjonene, jf. grensesnittet beskrevet i punkt A 1 over.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, eller andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, er felleskostnader. Felleskostnader skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av andre ledd.

Styret fastsetter et beløp per måned per parkeringsplass og per bod i kjelleretasjen. Dette beløpet skal dekke drift og vedlikehold av bod- og p-plassene i kjelleretasjen. Dette beløpet kommer i tillegg til de ordinære felleskostnader fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Kostnadene fordeles etter innbyrdes sameiebrøk, hvis ikke det avtales noe annet i forhold til bruk.

Alle kostnader til bruk av strøm til permanente installasjoner i fellesarealer, herunder boder og parkeringsplasser i kjelleretasjen skal avtales med styret.

Felles uteareal/atrium for boligseksjonene i 2. etasje, med lekeplass etc., dekkes av boligseksjonene alene. Vedlikehold av hekker/beplantning for boligseksjonene driftes av boligseksjonene.

Drift/vedlikehold, herunder utskifting av tekniske anlegg som kun betjener næringsseksjonene og eller en av næringsseksjonene, betales av seksjonseieren(e) som har rettigheten til anlegget. Tilsvarende gjelder for teknisk anlegg for boligseksjonene.

Avfallshåndtering mellom bolig- og næringsseksjonene fastsettes etter bruk hvis det er avtalt felles ordning.

Drift, vedlikehold og eventuell utskifting av heiser i sameiet, er uvedkommende for næringsseksjonene og skal bekostes og utføres av boligseksjonene.

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.

Styret kan beslutte annen fordelingsnøkkel mellom boligseksjonene enn sameiebrøken ut fra en rimelighetsvurdering.

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 esl § 29 (4) andre eller tredje eller tolvte ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye, med mindre det er avtalt eller fastsatt en annen fordeling Jf. pkt 4 tredje ledd.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom boligseksjonseierne etter den innbyrdes sameiebrøken. Dersom inntekten også stammer fra fellesarealer som næringsseksjonen også er med å bekoste fordeles inntektene på alle seksjonene inklusiv næringsseksjonene. 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.

5 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett 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 besluttet 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 unødige opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 4 femte ledd.

DEL B SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR NÆRINGSSEKSJONER

1 INNLEDNING

Det er avtalt for nåværende og fremtidig seksjonseiere, særskilte bestemmelser som regulerer forholdet mellom bolig- og næringsseksjonen, seksjon nr. 1. Disse bestemmelsene kan ikke endres uten samtykke fra den/de til enhver tid berørte eiere av næringsseksjonen, seksjon nr. 1.

2 GRENSESNIITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONEN

Tilsvarende grensesnitt som beskrevet i punkt A 1 skal gjelde motsatt for næringsseksjonen.

Bestemmelsene i denne Del B gjelder arealer angitt som næringsseksjonen med tilhørende fellesarealer.

3 RETTLIG RÅDERETT

Næringsseksjonseieren har full rettslig råderett over sin seksjon, og 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.

4 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. Vedtatt skiltplan for bygget er vedlagt disse vedtektene.

Næringsseksjonen (butikken) har plassert vifte for kjølesystem på taket i sameiets bygg. Næringsseksjonen har fri adkomst og tilgang til å utbedre og vedlikeholde disse innretningene.

5 VEDLIKEHOLD

Næringsseksjonene er ansvarlige for alt vedlikehold av arealer som ikke omfattes av boligseksjonene, jf. grensesnittet beskrevet i punkt A 1 over.

Den enkelte næringsseksjonseier skal for egen regning vedlikeholde sin egen bruksenhet inklusive

tilleggsarealer, slik at det ikke oppstår skader eller ulemper på andre seksjoner eller fellesarealer.

Næringsseksjonen nr .1 / butikken er aleneansvarlig for å vedlikeholde fellesarealer innenfor blåmarkerte arealene angitt punkt B 2 over..

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ved behov for utbedring/oppgradering/utskifting av infrastruktur, fasader eller andre bygningsdeler som har nær estetisk eller bruksmessig sammenheng, kan årsmøtet fastsette at bolig- og næringsseksjonene skal utføre arbeidet innenfor et bestemt tidsrom og på en bestemt måte for å oppnå helhetlige løsninger.

Næringsseksjonen skal kun dekke kostnader knyttet til arbeider som gjelder bruksenheter og fellesarealer knyttet til næringsseksjonen...

Arbeider knyttet til konstruksjoner som er felles for bolig- og næringsseksjonen, eksempelvis etasjeskille mellom næringsarealer og 2. etasje, etasjeskille mellom næringsarealer og parkeringskjeller, felles røropplegg mv., skal dekkes etter den totale sameiebrøken i sameiet.

7 FELLESKOSTNADER OG -INNTEKTER

Næringsseksjon 1/butikken har eksklusiv bruksrett til arealer som angitt med blått i punkt B 2 over, og skal alene dekke kostnadene med disse arealene. Næringsseksjonen skal ikke dekke kostnader knyttet til areal som er tillagt boligseksjonene markert med grønt, med unntak av kostnader til etablering og vedlikehold av låser og nøkkelkort på rømningsdør i fellesrom for sykkelparkering i 1. etasje

Næringsseksjonen skal i tillegg dekke en forholdsmessig andel av sameiets kostnader forbundet med arealer markert med rødt samt administrasjon, forsikring og tilsvarende kostnader som gjelder både bolig- og næringsseksjoner i henhold til den totale sameiebrøken.

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.

Næringsseksjonene må kun driftes iht. formålet samt offentlige godkjenninger.

7.1 Egenkapital og kostnadsavregning for næringsdelen

Næringsdelen skal ikke bygge opp egenkapital i sameiet. Kostnader som næringsdelen har felles med boligdelen i løpet av et regnskapsår, skal avregnes og gjøres opp ved årets slutt, senest i forbindelse med årsoppgjøret på nyåret. I egenkapitalnoten i årsregnskapet presiseres det at egenkapitalen fullt ut tilhører boligdelen av sameiet.

8 ÅPNINGSTIDER

Næringsseksjonen skal selv kunne bestemme åpningstidene.

DEL C FELLESBESTEMMELSER

1 ÅRSMØTE

1.1 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.

1.2 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.

1.3 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.

1.4 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 1.2.

1.5 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, hvis det er utarbeidet.
- 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.

1.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 1.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 1.4 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.

1.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon 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.

1.8 Ledelse av årsmøtet

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

1.9 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.

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

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene basert på sameiebrøken, dog slik at ved saker som utelukkende gjelder bolig eller næringsseksjonene vises til de særskilte stemmerettsreglene i pkt. 1.12.

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. Det presiseres at dette gjelder ikke næringsseksjonenes faktiske råderett som nedfelt i punkt B 4 ovenfor.
- 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. Det presiseres at dette gjelder ikke næringsseksjonenes faktiske råderett som nedfelt i punkt B 4 ovenfor.

1.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Kostnader til særlige bomiljøtiltak dekkes av boligseksjonene. Tiltak som har sammenheng med boligseksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for boligseksjonseierne 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 boligseksjonseierne 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 boligseksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse boligseksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

1.12 Særskilte stemmerettsregler

For saker som utelukkende gjelder boligseksjonene, skal avstemning kun skje mellom boligseksjonseierne og hver boligseksjon har en (1) stemme.

Tilsvarende gjelder for saker som utelukkende gjelder næringsseksjonene, hvor avstemning skal skje kun mellom eierne av næringsseksjonene og stemmegivning skjer etter sameiebrøken.

I saker som gjelder både bolig- og næringsseksjonene gjelder de alminnelige stemmerettsreglene i punkt 1.10.

For de næringsseksjonene som er opprettet for å organisere bod- og parkeringsplasser i kjelleretasjen, stemmer eierne av disse seksjonene kun i saker som gjelder driften av kjelleren og stemmer sammen med boligseksjonene med en stemme pr seksjon.

1.13 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

Det kreves tilslutning fra samtlige næringsseksjoner for å endre vedtektsbestemmelser i Del B og andre vedtektsbestemmelser som gjelder forholdet mellom boligseksjonene og næringsseksjonene.

1.14 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon stemmer iht. sin sameiebrøk, og flertallet regnes etter antall stemmer. Se dog de særskilte stemmerettsregler som fremkommer i pkt. 1.12 foran.

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

1.15 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.

2 STYRET

2.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og tre styremedlemmer. Næringsseksjonen kan kreve å utpeke 1 styrerepresentant.

2.2 Valg av styre, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. 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 også velge varamedlemmer til styret. Den som er 1. varamedlem innkalles uavhengig av hvem av de faste medlemmer som melder forfall. Er det flere forfall innkalles 2. varamedlem, hvis det er valgt.

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

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

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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.

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.

3 FORETNINGSFØRER

3.1 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.

3.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 2.5. 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.

3.3 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.

4 REGNSKAP OG REVISJON

4.1 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.

4.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

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

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

5 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR LEILIGHET 510 / SEKSJON 59

Det er avtalt at seksjonseiere til seksjon 59 i 5.etg. har enerett til å disponere deler av felles uteareal. Dette arealet er under trapp opp til 6. etasje og iht. vedlagte plantegning med skravert felt. Denne retten er iht. eierseksjonsloven § 25 og gjelder i inntil 30 år. Endringer av etablert enerett krever samtykke fra den berørte seksjonseier.



6 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR NÆRINGSSEKSJONEN

6.1 Endring av ordensregler

Næringsseksjonen har rett til å utøve sin drift, kun begrenset av offentligrettslige lover og regler. Det betyr at sameiet ikke kan vedta ordensregler som begrenser næringsseksjonens drift utover ovennevnte.

6.2 Adkomstrett over boligseksjonenes fellesarealer

Næringsseksjonen skal ha tilgang gjennom boligseksjonenes fellesarealer for drift og vedlikehold av sitt utstyr, sin infrastruktur, f.eks. felles teknisk anlegg i kjelleretasjen, vifte på takterrasse i 5. etasje, etc.

Likeledes skal næringsseksjonen ha fri tilgang for drift av rømningsvei gjennom fellesrom for sykkelparkering i 1. etasje, jf. del B punkt 7 ovenfor.

7 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, eller at vedtektene bestemmer at endringer tillattes kun ved samtykke av den/de berørte seksjonseiere.

DEL D AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

1 SAMBRUKSAVTALE FOR DRIFT AV FELLES UTVENDIG PARKERING

Det er inngått en sambruksavtale («Sambruksavtalen») for drift av to felles parkeringsarealer tilknyttet bolig- og næringsseksjonene. Eiendommen gnr 45, bnr 188, 189 er opprettet som en realeiendom tilhørende eiendommene gnr 45, bnr 196, 197, 198, 185 og 186 ("Hjemmelseiendommene") i Kristiansand kommune. Eiendommene er iht. reguleringsplanen for Bjørndalen plan nr. 1150 regulert som parkeringsområde. Hjemmelseiendommene eier en lik andel av ovennevnte parkeringsområde.

Sambruksavtalen er tinglyst på Hjemmelseiendommene og regulerer sambruken og forvaltningen av realsameiet og er bindende for de til enhver tid eiere / hjemmelshavere av Hjemmelseiendommene (i sambruksavtalen betegnet "Brukerne").

2 SAMBRUKSAVTALE FOR FELLES UTEOMRÅDE

Det er inngått en sambruksavtale «Sambruksavtale 2» for drift av felles uteområde. Eiendommen gnr 45, bnr 187 er opprettet som en realeiendom tilhørende eiendommene gnr 45, bnr 185 og 186 i Kristiansand kommune. Dette er iht. reguleringsplanen for Bjørndalen plan nr. 1150 som felles torv/uteareal. Disse eiendommene eier en lik andel av ovennevnte uteområde.

Sambruksavtale 2 er tinglyst på gnr 45 bnr 185 og bnr 186 og regulerer sambruken og forvaltningen av realsameiet og er bindende for de til enhver tid eiere / hjemmelshavere til ovennevnte eiendommer.

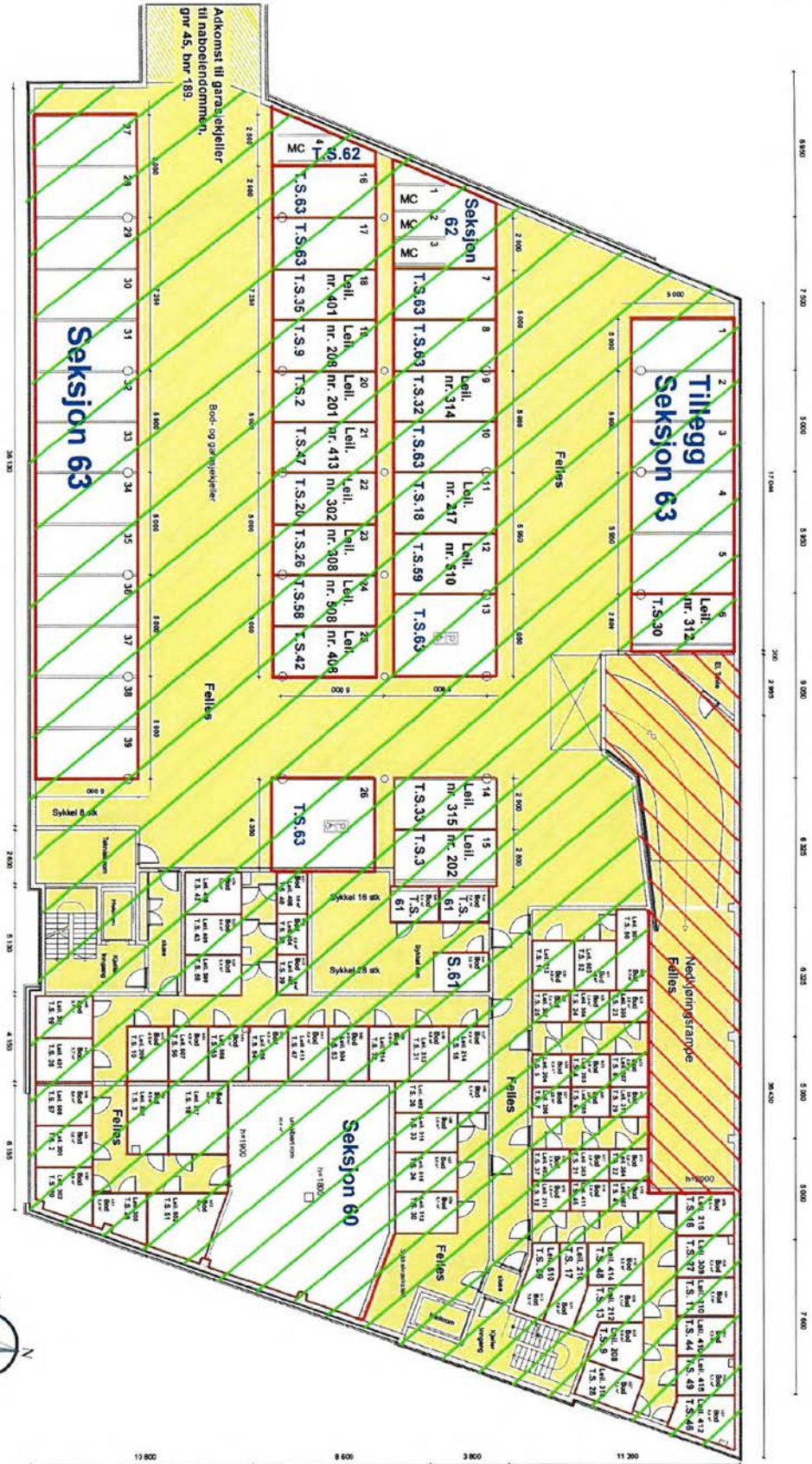
3 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Avgrensning mellom areal tilhørende boligs- og næringseksjonen, samt oversikt over hva som er fellesareal. Denne planen viser kjelleretasjen.

Bjørndalsletta 15-19 og Bjørndalen allé 1, gnr 45, bnr 186 i Kristiansand kommune

Areal skravert med grønt styres, administreres og bekostes av boligseksjonene og tilsvarende for areal skravert med blått styres, administreres og bekostes av næringsseksjonen. Areal skravert med rødt er fellesareal både for bolig og næring. Dette arealet styres, administreres og bekostes av bolig- og næringsseksjonene



Seksjoneringstegninger
underetasjen med bod- og p-kjeller

Vedlegg 2 av 3

Avgrensning mellom areal tilhørende boligs- og næringsseksjonen, samt oversikt over hva som er fellesareal.

Denne planen viser 1. etasje.

Areal skravert med grønt styres, administreres og bekostes av boligsseksjonene og tilsvarende for areal skravert med blått styres, administreres og bekostes av næringsseksjonen. Areal skravert med rødt er fellesareal både for bolig og næring. Dette arealet styres, administreres og bekostes av bolig- og næringsseksjonene.



Seksjoneringsregninger
1. etasje

Handwritten signature/initials

Avgrensing mellom areal tilhørende bolig- og næringsseksjonen, samt oversikt over hva som er fellesareal. Bjørndalsleita 15-19 og Bjørndalen allé 1, gnr 45, bnr 186 i Kristiansand kommune

Denne planen viser areal fra 2. til 6. etasje

Areal skravert med grønt styres, administreres og bekostes av boligseksjonene og tilsvarende for areal skravert med blått styres, administreres og bekostes av næringsseksjonen. Areal skravert med rødt er fellesareal både for bolig og næring. Dette arealet styres, administreres og bekostes av bolig- og næringsseksjonene.

Denne planen viser areal fra 2. - 6. etasje skravert med grønt, med boligseksjoner, atrium i 2. etasje, bakonger, sveleganger og takterrasser styres, administreres og bekostes av boligseksjonene.



SAMBRUKSAVTALE

FOR

REALSAMEIET I GNR 45 BNR 188 OG BNR 189 I KRISTIANSAND KOMMUNE

1. Bakgrunn oversikt

Eiendommene g/bnr 45/196, 45/197, 45/198, 45/185 og 45/186 i Kristiansand kommune (**Hjemmelseiendommene**) skal eie en lik ideell andel i eiendommene g/bnr 45/188 og 45/189 i Kristiansand kommune (**Realsameiet**).

Realsameiet består av to felles parkeringsareal definert i reguleringsplanen for Bjørndalen plan.nr 1150 som f_P1 og f_P2 (**Parkeringsområdene**).

Denne avtalen regulerer sambruken og forvaltningen av Parkeringsområdene og Realsameiet og er bindende for de til enhver tid eiere av Hjemmelseiendommene (**Brukerne**).

2. Nærmere om de primære brukerne av Parkeringsområdene

Parkeringsområdene i Realsameiet inneholder cirka 25 utendørs parkeringsplasser hver, til sammen cirka 50 parkeringsplasser.

Brukerne, med unntak av parkeringsseksjon 45/185/1 ("Parkeringsseksjonen") og næringsseksjon 45/186/1 ("Næringsseksjonen"), forutsettes å primært dekke eget parkeringsbehov i parkeringskjeller under bakkeplan på Hjemmelseiendommene.

Den del av Parkeringsområdene angitt som f_P2 skal være tilgjengelig for kundeparkering til Næringsseksjonen (**Rema-plassene**). Område f_P1 på gnr 45 bnr 188 skal være tilgjengelig for gjesteparkering for Brukerne (**Brukerplassene**).

3. Nærmere om bruken av Parkeringsområdene

Rema-plassene skal betjene besøkende og kunder til Næringsseksjonen. Plassene administreres alene av Næringsseksjonen. Dette innebærer skilting, håndtering og organisering av parkeringen, oppmerking og alt vedlikehold inklusiv brøyting av Rema-plassene.



Rådigheten over Rema-plassene utøves alene av Næringsseksjonen, som ved behov kan disponere disse plassene på en for Næringsseksjonen mest mulig optimal måte, innenfor de rettslige rammene og begrensningene som reguleringsplanen og eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter gir/setter.

Næringsseksjonen sine rettigheter i Realsameiet skal kunne tinglyses på gnr 45 bnr 189 og skal knyttes til Næringsseksjonen. Rettigheten til Næringsseksjonen er tidsubegrenset.

Brukerplassene administreres av styret i Realsameiet. Dette innebærer skilting, administrering av parkeringen, oppmerking og alt vedlikehold inklusiv brøyting. Det kan heller ikke etableres adgangskontroll, avsperringer eller betalingssystemer for Brukerplassene av Realsameiet.

Styret i Realsameiet kan tildele særlige rettigheter på Brukerplassene etter nærmere avtale med Brukerne, men ikke på Rema-plassene.

Utenforstående tredjeparter utenfor Brukerne kan ikke tildeles rettigheter på Rema-plassene eller Brukerplassene uten at styrene i sameiene i Hjemmelseiendommene har samtykket til dette.

Eieren av Næringsseksjonen dekker alle drifts- og vedlikeholdskostnader med Rema-plassene. Eventuelle inntekter fra Rema-plassene tilkommer Næringsseksjonen i sin helhet. De enkelte eierseksjonssameierne på Hjemmelseiendommene dekker alle drifts- og vedlikeholdskostnadene på Brukerplassene, fordelt med en lik andel på hvert eierseksjonssameie.

Styret i Realsameiet kaller inn årlige felleskostnader fra styrene i de enkelte eierseksjonssameiene på Hjemmelseiendommene.

4. Organisering av Realsameiet

Styrene i de enkelte eierseksjonssameiene på Hjemmelseiendommene skal velge en representant fra hvert av styrene til å sitte i styret i Realsameiet. I tillegg skal eieren av Næringsseksjonen ha rett til å ha ett styremedlem i Realsameiet. Styrene i de enkelte eierseksjonssameier på Hjemmelseiendommene fungerer som eiermøte for Realsameiet.

Utover dette gjelder bestemmelsene om årsmøte og styrets arbeid i eierseksjonsloven, så langt de passer for styret i og styringen av Realsameiet.

Kristiansand, den 02.03.2020



Ståle Stundal

Etter fullmakt

For Skanska Norge AS



Magnus Høyem

Etter fullmakt

SAMBRUKSAVTALE

FOR

REALSAMEIET I GNR 45 BNR 187 I KRISTIANSAND KOMMUNE

1. Bakgrunn oversikt

Eiendommene g/bnr 45/185 og 45/186 i Kristiansand kommune (**Hjemmelseiendommene**) eier en lik ideell andel i eiendommen g/bnr 45/187 i Kristiansand kommune (**Realsameiet**).

Realsameiet består av et utendørs fortau og torgareal definert i reguleringsplanen for Bjørndalen plan.nr 1150 som f_FT2 og f_T3 (**Torget**).

Denne avtalen regulerer sambruken og forvaltningen av Torget og Realsameiet og er bindende for de til enhver tid eiere av Hjemmelseiendommene (**Brukerne**).

2. Nærmere om de primære brukerne av de ulike deler av Torget

Torget består av areal foran gnr 45 bnr 186 snr.1 ("Næringsseksjonen") langs parkeringsplassen f_P2, i reguleringsplanen benevnt f_FT2, og på begge sider av gang- og sykkelvei o_GS1, i planen betegnet f_T3. Østre side av o_GS1 ("f_T3 Øst") skal til enhver tid være tilgjengelig for og betjene Næringsseksjonens bruk (**Rema-området**), som benytter dette som en del av sitt inngangsparti og areal for plassering av handlevogner med mer knyttet til butikkdriften.

Området på f_T3 vest for o_GS1 ("f_T3 Vest") skal være tilgjengelig for og tjene som område for boligene i Hjemmelseiendommene.

3. Nærmere om bruken av Torget

Rema-området skal betjene besøkende og kunder samt butikkrelatert aktivitet knyttet til Næringsseksjonen. Næringsseksjonen utøver alene rådigheten over Rema-området, og kan ved behov disponere området på en for Næringsseksjonens mest mulig optimal måte, innenfor de rettslige rammene og begrensningene som reguleringsplanen og eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter gir/setter.. Dette innebærer bl.a. skilting, håndtering og organisering av

handlevognplassering, vareplassering, rengjøring, opprydding og oppmerking. Næringsseksjonen plikter å holde Rema-området ryddig og rent til enhver tid.

Næringsseksjonen sine rettigheter i Realsameiet skal kunne tinglyses på gnr 45 bnr 187 og skal knyttes til Næringsseksjonen. Rettigheten til Næringsseksjonen er tidsubegrenset.

Styret i Realsameiet råder alene over f_T3 Vest. Dette innebærer bruksutøvelse, skilting, beslutning om fysiske tiltak og plassering av innretninger på torget. Næringsseksjonen har i utgangspunktet ingen rettigheter på f_T3 Vest.

Styret i Realsameiet kan tildele særlige rettigheter på f_T3 Vest, men ikke på Rema-området. Utenforstående tredjeparter utenfor Brukerne kan ikke tildeles rettigheter på f_T3 Vest uten at styrene i sameiene i Hjemmelseiendommene har samtykket til dette.

Næringsseksjonen administrerer, iverksetter og ivaretar alle drifts- og vedlikeholdstiltak på hele Torget, herunder brøyting, rydding, opprusting og enkel beplantning. De enkelte boligseksjonssameierne på Hjemmelseiendommene dekker alle drifts- og vedlikeholdskostnadene på f_T3 Vest etter brøk fordelt med en lik andel på hvert eierseksjonssameie. Næringsseksjonen dekker alle drifts- og vedlikeholdskostnadene knyttet til område f_FT2 og f_T3 Øst. Felleskostnader som gjelder for hele Torget fordeles 50/50 mellom f_T3 Øst og f_FT2 på den ene siden og f_T3 Vest på den andre siden, med mindre kostnaden åpenbart i det alt vesentligste kun gjelder en av disse delene av Torget. I så fall deles kostnaden forholdsmessig, evt. utelukkende av den del som kostnadene gjelder.

Styret i Realsameiet kaller inn årlige felleskostnader fra styrene i de enkelte eierseksjonssameiene på Hjemmelseiendommene.

4. Organisering av Realsameiet

Styrene i de enkelte eierseksjonssameiene på Hjemmelseiendommene skal velge en representant fra hvert av styrene til å sitte i styret i Realsameiet. I tillegg skal eieren av Næringsseksjonen ha rett til å ha ett styremedlem i Realsameiet. Styrene i de enkelte eierseksjonssameier på Hjemmelseiendommene fungerer som eiermøte for Realsameiet.

Utover dette gjelder bestemmelsene om årsmøte og styrets arbeid i eierseksjonsloven, så langt de passer for styret i og styringen av Realsameiet.

Kristiansand, den 02.03.2020



Ståle Stundal

Etter fullmakt

For Skanska Norge AS



Magnus Høyem

Etter fullmakt

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET PARKEN SYD

Onsdag 02.04.2025 kl. 18:00 - Oddernes menighetshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Anders Robstad, SØBO

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Anders Robstad, SØBO

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Kenneth Pedersen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Tilstedeværende seksjoner: 16

Fullmakter: 1

Totalt: 17

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Det er ikke meldt inn noen saker fra eiere.

Vedtak:

Ingen saker fra eierne

5. Saker fra styret

5.1 Vedtektsendring - Egenkapital og kostnadsavregning for næringsdelen

Forslag til vedtak:

Det legges inn et nytt underpunkt 7.1 under 7 FELLESKOSTNADER OG -INNTEKTER i del B.

7.1 Egenkapital og kostnadsavregning for næringsdelen

Næringsdelen skal ikke bygge opp egenkapital i sameiet. Kostnader som næringsdelen har felles med boligdelen i løpet av et regnskapsår, skal avregnes og gjøres opp ved årets slutt, senest i forbindelse med årsoppgjøret på nyåret. I egenkapitalnoten i årsregnskapet presiseres det at egenkapitalen fullt ut tilhører boligdelen av sameiet.

Vedtak:

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt

5.2 Maling av fasade

Fasaden på bygget vårt er dessverre preget av svertsopp og ulik gråning av panelen. Slik det fremstår nå er bygget det minst tiltalende av nærliggende bygg/sameier. For å bedre det generelle inntrykket er styrets anbefaling at bygget males. Vi har tro på at vi vil trives bedre når vi er fornøyde med utseende og at det på sikt vil øke verdien på det vi eier. Førsteintrykket er viktig ved et eventuelt salg så et godt helhetsinntrykk kan også gjøre det lettere å selge. Utover bedring av det visuelle, mener firmaene vi har snakket med om kostnader at behovet for årlig vedlikehold vil kunne reduseres dersom fasaden blir malt. Vi har innhentet anbud fra to firma og dersom hele bygget males under ett er det rimeligste anbudet på ca. 1.100.000,-. En oppdeling over flere år vil øke den totale kostnaden. Styret har vurdert to alternativer for å dekke kostnaden. Låneinnhenting av kapital fra eiere. Vårt forslag er at vi går for innhenting av kapital fra eiere. Grunnen er at denne type lån er dyrt og det vil gi en fellesgjeld som ikke er til fordel for fremtidige salg. Kostnad pr. leilighet vil variere noe da dette regnes ut fra sameiebrøk. En total kost på 1.100.000,- gir i snitt en kost pr. seksjon på kr. 12.862,-. Hvor mye vi må betale pr. måned avhenger av hvor mange måneder vi sprer dette på. Skal vi få utført dette i år er vårt forslag at vi ikke strekker det lenger enn fire måneder.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å inngå avtale for maling av bygget. Kapitalen innhentes fra hver seksjon før oppstart, basert på totalkostnaden avtalt med leverandør og fordelt etter sameierbrøken. Innhenting fordeles over fire måneder, med oppstart i mai.

Vedtak:

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt, med tillegg om at perioden for innhenting av kapital kan fordeles over 4-5 måneder.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes til kr. 220.000,-. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Rune Gulliksen har 1 år igjen av perioden

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Styremedlem Mathilde Lillejord er ikke på valg. Har 1 år igjen av perioden.

Styremedlem Kenneth Pedersen er ikke på valg. Har 1 år igjen av perioden.

Styremedlem Kåre Hauge valgt for 1 år. (Representerer næringsseksjonen)

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Kari Helen Rørkjær ble valgt som 1. varamedlem for 1 år

Janiche Egeland ble valgt som 2. varamedlem for 1. år

Vidar Haslum ble valgt som 3. varamedlem for 1. år

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite for 1 år:

Jacob Haugmoen Handegard og Solfrid Caroline Berg

Protokoll for SAMEIET PARKEN SYD

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Anders Robstad (sign.)

03.04.2025

Protokollvitne

Kenneth Pedersen (sign.)

02.04.2025

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET PARKEN SYD

Onsdag 02.04.2025 Kl: 18:00
Oddernes menighetshus

1. Konstituering

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

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Det er ikke meldt inn noen saker fra eiere.

5. Saker fra styret

5.1 Vedtektsendring - Egenkapital og kostnadsavregning for næringsdelen

Forslag til vedtak: Det legges inn et nytt underpunkt 7.1 under 7 FELLESKOSTNADER OG -INNTEKTER i del B.

7.1 Egenkapital og kostnadsavregning for næringsdelen

Næringsdelen skal ikke bygge opp egenkapital i sameiet. Kostnader som næringsdelen har felles med boligdelen i løpet av et regnskapsår, skal avregnes og gjøres opp ved årets slutt, senest i forbindelse med årsoppgjøret på nyåret. I egenkapitalnoten i årsregnskapet presiseres det at egenkapitalen fullt ut tilhører boligdelen av sameiet.

5.2 Maling av fasade

Fasaden på bygget vårt er dessverre preget av svertsopp og ulik gråning av panelen. Slik det fremstår nå er bygget det minst tiltalende av nærliggende bygg/sameier. For å bedre det generelle inntrykket er styrets anbefaling at bygget males. Vi har tro på at vi vil trives bedre når vi er fornøyde med utseende og at det på sikt vil øke verdien på det vi eier. Førsteintrykket er viktig ved et eventuelt salg så et godt helhetsinntrykk kan også gjøre det lettere å selge.

Utover bedring av det visuelle, mener firmaene vi har snakket med om kostnader at behovet for årlig vedlikehold vil kunne reduseres dersom fasaden blir malt.

Vi har innhentet anbud fra to firma og dersom hele bygget males under ett er det rimeligste anbudet på ca. 1.100.000,-. En oppdeling over flere år vil øke den totale kostnaden.

Styret har vurdert to alternativer for å dekke kostnaden.

1. Lån
2. Innhenting av kapital fra eiere.

Vårt forslag er at vi går for innhenting av kapital fra eiere. Grunnen er at denne type lån er dyrt og det vil gi en fellesgjeld som ikke er til fordel for fremtidige salg.

Kostnad pr. leilighet vil variere noe da dette regnes ut fra sameiebrøk. En total kost på 1.100.000,- gir i snitt en kost pr. seksjon på kr. 12.862,-.

Hvor mye vi må betale pr. måned avhenger av hvor mange måneder vi sprer dette på. Skal vi få utført dette i år er vårt forslag at vi ikke strekker det lenger enn fire måneder.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å inngå avtale for maling av bygget. Kapitalen innhentes fra hver seksjon før oppstart, basert på totalkostnaden avtalt med leverandør og fordelt etter sameierbrøken. Innhentingene fordeles over fire måneder, med oppstart i mai.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

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

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Rune Gulliksen
Styremedlem, Kenneth Pedersen
Styremedlem, Mathilde Lillejord
Styremedlem, Kåre Hauge
Varamedlem, Janiche Egeland
Varamedlem, Kari Helen Rørkjær
Varamedlem, Vidar Haslum

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i år, Rune Gulliksen har 1 år igjen av perioden

Forslag til vedtak: Styreleder Rune Gulliksen er ikke på valg. Har 1 år igjen av perioden

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Mathilde Lillejord er ikke på valg. Har 1 år igjen av perioden

Styremedlem Kenneth Pedersen er ikke på valg. Har 1 år igjen av perioden

En rolle som styremedlem er på valg

Forslag til vedtak: Styremedlem Mathilde Lillejord er ikke på valg. Har 1 år igjen av perioden.

Styremedlem Kenneth Pedersen er ikke på valg. Har 1 år igjen av perioden.

Styremedlem NN valgt for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Alle varamedlemmer ble valgt for 1 år.

Rolle som varamedlem er på valg

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Varamedlem NN ble valgt for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Medlemmer av valgkomite ble valgt for 1 år.

Rolle som medlem av valgkomite er på valg

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite for 1 år:

Styrets årsmelding for SAMEIET PARKEN SYD 2024

Styrets årsmelding for SAMEIET PARKEN SYD 2024

SAMEIET PARKEN SYD 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 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Rune Gulliksen, Bjørndalssletta 17
Styremedlem, Kenneth Pedersen, Bjørndalen allé 1
Styremedlem, Mathilde Lillejord, Bjørndalen allé 1
Styremedlem, Kåre Hauge, , Strandastøvegen 31, 4120 Tau
Varamedlem, Janiche Egeland, Bjørndalen allé 1
Varamedlem, Kari Helen Rørkjær, Bjørndalen allé 1
Varamedlem, Vidar Haslum, Bjørndalen allé 1

Styrets arbeid i 2024

Styremøter

Det er avholdt 7 styremøter i perioden

Informasjonsmøter

Det er avholdt 1 informasjonsmøte i perioden

Dugnader

Det er avholdt 2 dugnader i perioden

Saker

Avfallshåndtering

I årsmeldingen for 2023 sto det

«Skanska har også sendt en søknad til kommunen om å grave ned ytterligere to dunker ved siden av de dunkene som benyttes av Bjørndalen Allé 1. Håpet er da at de kan stå ferdig før anlegget som skal ferdigstilles etter bygging av Bjørndalen Park.»

Styret har siden sist årsmøte jobbet aktivt for å få på plass en løsning med nedgravde containere. Ett år har gått og etter siste møter med Skanska, Avfall Sør, kommunen og berørte sameier er det endelig landet en avtale om at eksisterende anlegg utvides med nye containere. Container for glass og metall skal også graves ned.

Dersom denne løsningen ikke hadde kommet på plass ville Bjørndalen Amfi fått utplassert dunker ved siden av våre foran Parken Syd.

Når ny sykkelekspressvei er klar vil det vurderes om noen av containerne skal flyttes foran parkering til Bjørndalen Amfi slik det opprinnelig var planlagt.

Parkering

Bjørndalen Amfi er nå ferdig, og gjesteparkeringen i garasjen er flyttet ut.

Tilgang til garasje

Bjørndalen Amfi har parkering i garasjen under Parken Syd. De har i tillegg inngang til sykkeloppbevaring i sitt bygg gjennom garasjen. Dette betyr at alle i Bjørndalen Amfi vil ha tilgang til garasjen.

Det har vært diskutert hvordan dette skal løses i praksis. Løsningen vi har installert med Unlock vil nå bli benyttet slik at Parken Syd administrerer sine tilganger og Bjørndalen Amfi administrerer sine tilganger.

Innrapportering varmtvann/gulvvarme

Sammen med ordinære fellesutgifter for desember, januar og februar ble det hentet inn nok kapital til å gjennomføre prosjektet med oppgradering til automatiske målere. Holbæk rør sto for selve installasjonen av målere og programmering ble utført av Techem.

Etter flere år med manuell rapportering av forbruk vil rapportering nå skje automatisk. I motsetning til tidligere hvor det ble avregnet hvert halvår vil nå forbruk bli fakturert fortløpende hver måned.

HMS

Alle boligselskap er ansvarlig for å innføre og utøve internkontroll, i henhold til internkontrollforskriften. Ansvar et innebærer at boligselskapet skal kartlegge hvilke ulykker og uønskede hendelser som kan inntreffe, samt gjennomføre tiltak for å hindre at slikt skjer.

HMS-arbeid i borettslag og sameier er utfordrende, og krever systematisk planlegging, organisering, utføring og vedlikehold. Vi har derfor inngått en avtale med SØBO om bruk av systemet «Bevar HMS».

Fasade

Fasaden på bygget vårt er dessverre preget av svertsopp og ulik gråning av panelen. Som tidligere informert om har vi i løpet av 2024 fulgt opp med nok en gjennomgang av fasaden med en byggeteknisk konsulent fra SØBO. I tillegg har vi hatt en befaring med Skanska og Bare3.

Konklusjonen er at det slik bygget er utformet burde det vært valgt en annen panel, men da det ikke er funnet noen direkte feil har vi ingen reklamasjonsrett.

Slik vi ser det nå er det i hovedsak tre alternativ videre.

1. La den være. Vask hvert år må regnes med blant annet for å få vekk svertsopp
2. Behandle med middel for å få en mer jevn gråfarge på utsatte områder. Vask hvert år må regnes med blant annet for å få vekk svertsopp
3. Vaske og påføre beis eller maling. Vil koste mer som engangsutgift, men behovet for vask hvert år blir mindre

Styret jobber videre med de ulike alternativ.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Vask av fasade

Det ble inngått en avtale med Havfruen Drift om vask av fasade. De sto da for innhenting av anbud og kvalitetssikring.

I tillegg til fasadeskylt av fasade ble det utført syre vask av balkong glass og tosidig syre vask av glassrekkverk i svalganger.

Total kostnad ble kr. 163.660,-

Vask av terrasse og garasje

Det ble inngått en avtale med Havfruen Drift for vask av terrasser og garasje. Inkludert var vask av selve treverket på terrassene, vask av beslag på vegger, vask av hagemøbler, rens av sluker under terrassegulv, rens av slukrenne i garasjen og vask av garasjegulv.

Total kostnad ble kr. 56.900,-

Lys i atriets

Det ble registrert en sak i Skanskas reklamasjonssystem Journey om at et av lysene i atriets ikke virket.
Leverandør har utbedret

Vanninntrenging glassfasader

Det ble registrert en sak i Skanskas reklamasjonssystem Journey om vanninntrenging ved glassfasadene både ved inngang til Bjørndalssletta 17 og Bjørndalen Allé 1. Etter gjentatte forsøk fra leverandør hvor de har åpnet opp og utbedret ser det nå ut som dette har blitt løst.

Vi har også fulgt opp slik at maler har utbedret skader som følge av lekkasjene.

Bobler i glass i dør til takterrasse

Det ble registrert en sak i Skanskas reklamasjonssystem Journey om bobler i glass i dør til takterrasse fra oppgangen i Bjørndalssletta 17. Glasset har blitt byttet av leverandør.

Forhindre vanninntrenging

Skanska har gjort ferdig gjenstående utbedringer av yttervegger.

Heller ved inngangsdør Bjørndalssletta 17

Det ble registrert en sak i Skanskas reklamasjonssystem Journey om at hellene ved inngangsdøren til Bjørndalssletta 17 hadde sunket.
Leverandør har utbedret

Spekk i murvegg ved nedkjørsel varelager Rema

Skader i murvegg ved nedkjørsel varelager Rema har blitt utbedret av Rema.

Gummilister ved inngangsdører fra garasje

Det ble registrert en sak i Skanskas reklamasjonssystem Journey om at gummilistene på inngangsdørene fra garasjen hadde løsnet. Dette ble avvist som en reklamasjonssak. Styret engasjerte vaktmester som limte listene

Speil utkjørsel fra garasje

Det er montert speil ved utkjørsel fra garasje for å få bedre oversikt.

Løse heller

Noen av hellene i svalgangene ligger ikke lenger stabilt. Det gjør at det støyer når man trår på de. Vaktmester har gjort noen utbedringer.

Strøkkasse

Noen hadde benyttet strøkkassen ved Bjørndalen Allé som søppelkasse og den hadde blitt ødelagt i feste. Vaktmester fikset kassen.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

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

Vann bak fasade

Vi har registrert en sak i Skanskas reklamasjonssystem Journey om at det trolig er vanninntrenging bak fasaden i svalganger på Bjørndalen Allé 1. Saken er fortsatt til behandling hos Skanska

Vask av fasade

For å følge FDV må vi regne med at fasaden må vaskes regelmessig. Det må gjøres en vurdering fra år til år om type vask og hvilke områder.

Vask av terrasse

Terrasser og garasje må vaskes hvert år.

Hagemøbler

Nåværende hagemøbler begynner å bli gamle så det må gjøres en vurdering om behov for nye opp mot kostnad.

Merking i garasje

Nåværende merking i garasjen begynner å bli slitt og det bør merkes på nytt.

Vedlikehold av bed

Det er mange bed i Parken Syd så noen kostnader må vi regne med for å holde de i orden.

Glass i rekkverk utetrapp

Et av glassene i rekkverket på en av trappene ute er knust. Det må byttes.

Løse heller

Noen av hellene i svalgangene ligger ikke lenger stabilt. Det gjør at det støyer når man går på de. Vaktmester har gjort noen utbedringer, men det er å anta at dette må gjøres regelmessig.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2025

Resultatrapport klient 258 SAMEIET PARKEN SYD

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 429 768	1 294 620	1 456 300	1 638 338
Innbetalt kabel TV/Internett		291 798	302 180	320 000	296 000
Inntekt garasjer		93 600	51 000	91 000	93 600
Oppvarming		341 943	378 923	415 000	410 000
Andre driftsinntekter	1	20 175	13 174	10 000	17 000
Sum inntekter		2 177 284	2 039 897	2 292 300	2 454 938
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	10 875	10 125	11 000	11 000
Styrehonorar	3	110 000	90 000	110 000	110 000
Forretningsførerhonorar		84 381	80 525	84 000	88 000
Rådgivningstjenester		17 500	3 938	4 000	0
Vaktmestertjenester		89 600	90 065	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	15 510	12 690	14 000	15 510
Vedlikehold/serviceavtaler	5	423 780	226 531	404 300	415 000
Kabel-tv/Internett		292 882	302 507	320 000	296 000
Forsikring		179 266	169 116	181 000	197 000
Kommunale avgifter		407 852	342 790	379 000	436 000
Strøm		109 144	99 024	87 000	122 000
Oppvarming	6	405 435	445 525	472 000	482 000
Renhold, fellesareal		97 984	215 372	115 000	104 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		678	8 555	5 000	5 000
Andre driftsutgifter	7	8 830	7 922	6 000	6 000
Sum driftskostnader		2 253 717	2 104 685	2 292 300	2 387 510
Driftsresultat		-76 433	-64 788	0	67 428
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		7 067	657	0	0
Annen finansinntekt		1 111	382	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		8 178	1 039	0	0
Årsresultat	8	-68 255	-63 749	0	67 428
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	9	68 255	63 749	0	67 428
Sum disponering av resultat		68 255	63 749	0	67 428

Balanserapport klient 258 SAMEIET PARKEN SYD

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 628	64 026
Andre fordringer	10	454 880	372 866
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		137 571	167 931
Sum omløpsmidler	8	595 079	604 823
SUM EIENDELER		595 079	604 823

Balanserapport klient 258 SAMEIET PARKEN SYD

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		310 504	310 504
Årets resultat		-68 255	0
Sum egenkapital	9	242 249	310 504
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		45 377	9 732
Leverandørgjeld		156 391	284 587
Annen kortsiktig gjeld	11	151 062	0
Sum kortsiktig gjeld	8	352 830	294 319
Sum gjeld		352 830	294 319
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		595 079	604 823

SAMEIET PARKEN SYD

Kristiansand, 12.03.2025

(Signert elektronisk)

Rune Gulliksen
Styreleder

Kåre Hauge
Styremedlem

Mathilde Lillejord
Styremedlem

Kenneth Pedersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Note 1 - Andre inntekter

Andre driftsinntekter består av:

kr 19 175,- strøm elbillader

kr 1 000,- fakturert tillegg for gasspeis

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	10 875	10 125
Sum	10 875	10 125

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	110 000	90 000
Sum	110 000	90 000

Det har ikke vært utbetalt godtgjørelse til styret ut over styrehonorar.

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	15 510	12 690
Sum	15 510	12 690

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

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	226 847	5 440
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	15 974	19 612
6603 VEDLIKEHOLD VVS	30 969	22 500
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	5 267	28 150
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	0	45 406
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	54 411	41 621
6609 KJØP AV MALING	1 411	0
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	19 863	14 842
6617 VEDLIKEHOLD CALLING ANLEGG	13 500	0
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	53 438	48 960
6630 BRØYTING	2 100	0
Sum	423 780	226 531

Note 6 - Oppvarming

Oppvarmingskostnad som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning som er foretatt pr 31.08.24, i tillegg til en estimert inntekt for siste del av året. Forbruk som ikke er avregnet er varmetap, samt oppvarmingskostnad til fellesareal.

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	0	458
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	3 213	3 019
7720 GENERALFORSAMLING	1 250	1 000
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 782	3 445
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	710	0
Sum	8 830	7 922

Note 8 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	310 504	374 253
Årets resultat	-68 255	-63 749
B. Årets endringer i disponible midler	-68 255	-63 749
C. Disponible midler UB	242 249	310 504
Omløpsmidler	595 079	604 823
- Kortsiktig gjeld	352 830	294 319
Disponible midler 31.12	242 249	310 504

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	310 504	374 253
Årets resultat	-68 255	-63 749
Sum egenkapital 31.12	242 249	310 504

Egenkapitalen eies i sin helhet av boligseksjonene. Næringsseksjonen har betalt for faktisk forbruk.

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:
 kr 378 929 periodiserte kostnader 2024/2025
 kr 70 000 avsetning fordring på beboere ifm avregning fjernvarme
 kr 5 951 fordring Klare finans

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av:
 kr 117 450 periodisert inntekt ifm bytte av målere
 kr 26 612 avregning næring 2024
 kr 7 000 avsetning manglende leverandørfaktura

Ole Jakob Seglem



Stillingstittel
Eiendomsmegler / Partner

Mobil
988 06 655

E-post
Ole.jakob.seglem@aktiv.no

Antall år i bransjen
Siden 2019

Antall solgte eiendommer
600+

Områdeerfaring
Kristiansand, Søgne,
Vennesla og oppover til Evje

Boligtype
Alle typer bruktbolig,
fritidsboliger og noe nybygg

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig skape best mulig salgsprosess.

For å lykkes med boligsalg i dagens marked er det noen helt klare suksessfaktorer som gjelder: Lokal kunnskap, riktig oppfølging og tilgjengelighet, målrettet markedsføring og stort engasjement. Hos Ole Jakob får du dette - og enda mer.

Ole Jakob har jobbet i bransjen siden 2019 og har de siste årene vært med på over 600 boligsalg som gir god kunnskap om lokalmiljøet. Høy faglig kvalitet er viktig for han, og han har god kjennskap til alle sider ved et boligsalg.

Velger du Ole Jakob, så velger du trygt - og kan være sikker på at prosessen er i gode hender.

Selv om det er Ole Jakob som skal gjøre jobben, så har vi et av Norges største eiendomsmeglerforetak i ryggen i tillegg til solid erfaring og kompetanse fra kontoret i Markens. Slik sikrer vi en trygg og god prosess. Vi har stort fagmiljø å spille på bak meglerne slik at vi alltid leverer topp kvalitet.

- Jeg har stort personlig engasjement og jobber strukturert og målrettet fra start til slutt. Det viktigste for meg er en ren og ryddig handel - til best mulig pris. Tett oppfølging er viktig for å få en god sluttpris - og der strekker jeg meg langt for å oppnå den beste prisen.

Å lede prosessen frem mot et salg er en stor og viktig oppgave. Å selge bolig er en livshendelse, og det skal gjøres skikkelig. Derfor går jeg løs på oppgaven med ydmykhet og respekt. Hos meg får du den beste oppfølgingen, og et stort personlig engasjement!

Nabolagsprofil

Bjørndalssletta 17 - Nabolaget Bjørndalen/Presteheia - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bjørndalssletta	2 min
Totalt 23 ulike linjer	0.2 km
Kristiansand stasjon	6 min
Linje F5	3.2 km
Kristiansand Kjevik	17 min

Skoler

Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.)	8 min
99 elever, 9 klasser	0.7 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	12 min
191 elever, 11 klasser	1.1 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	13 min
429 elever, 21 klasser	1.1 km
Presteheia skole (1-7 kl.)	16 min
375 elever, 22 klasser	1.3 km
Oddemarka skole (8-10 kl.)	11 min
454 elever, 32 klasser	1 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	13 min
Kvadraturen Skolesenter	6 min
1200 elever	2.8 km

Ladepunkt for el-bil

Kristiansand Katedralskole Gimle - A...	12 min
Sørlandet Kunnskapspark - UiA	16 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100



Opplevd trygghet

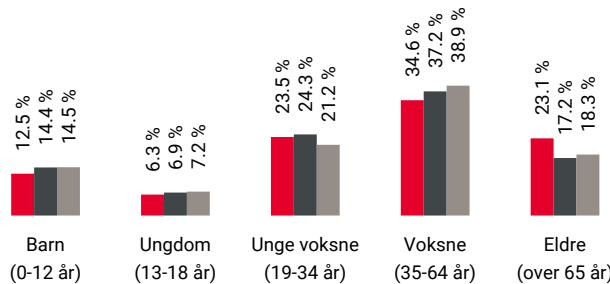
Veldig trygt 91/100



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 (1-5 år)	2 min
71 barn	0.1 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	8 min
32 barn	0.7 km
Bispegga barnehage (1-5 år)	12 min
58 barn	1 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørndalssletta	1 min
PostNord	0.1 km
Meny Albert	13 min
PostNord	1.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



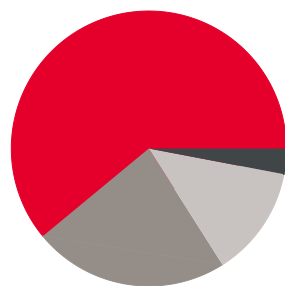
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽	Vigeveien balløkke	10 min	🚶
	Ballspill	0.9 km	
⚽	Gimlehallens	11 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball, friidrett, turn...	0.9 km	
🚴	Spicheren Treningssenter	13 min	🚶
🚴	Fresh Fitness Lund	19 min	🚶

Boligmasse



61% enebolig
3% rekkehus
23% blokk
13% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Slotts Quartalet

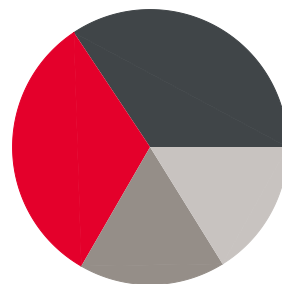
6 min 🚗



Apotek 1 Lund

17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
34% 6-12 år
17% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

■ Bjørndalen/Presteheia
■ Kristiansand
■ Norge

Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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.

For eiendommen:

Adresse: Bjørndalssletta 17
4631 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ole Jakob Seglem

Telefon: 988 06 655
E-post: ole.jakob.seglem@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre