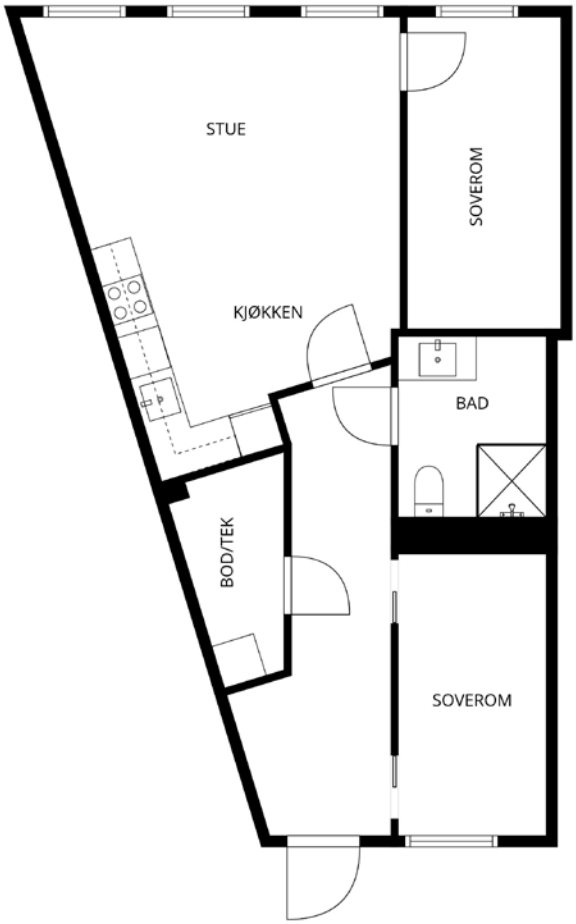


Bjørndalssletta 11 (607),
4631 KRISTIANSAND S

Prisantydning: kr 4 370 000,-

Eiendomsmegler Norge

Plantegning



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Strøken og romslig toppleilighet med flott utsikt! Fjernvarme og solrik takterrasse like ved. Ny i 2025, lave kjøpsomk.!

Adresse
Bjørndalssletta 11 (607), 4631 KRISTIANSAND S

Område
LUND - BJØRNDALEN - NÆR UiA

Prisantydning
kr 4 370 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 63 m²
BRA-e: 5 m²
BRA Total: 68 m²
Boligtype: Eierseksjon
Byggeår: 2025
Soverom: 2
Rom: 3

Etasje: 6
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 2156 m²

Omkostninger: kr 25 544,-
Totalpris: kr 4 395 544,-
Fellesutgifter: kr 2 407,- pr. mnd. inkl. TV/Internett fra Telia.



Alexander Olsen
Eiendomsmegler MNEF

Tlf.: 47 38 02 60
Alexander.Olsen@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Skippergata 10,
4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22



Bjørndalssletta 11 (607), 4631 KRISTIANSAND S

Velkommen til Bjørndalssletta 11, en strøken gjennomgående toppleilighet med flott utsikt! Leiligheten stod ferdig i 2025 og holder moderne standard med slette overflater, pent og moderne Norema-kjøkken med integrerte hvitevarer fra Siemens, påkostet helfliset bad i tidløs utførelse, oppvarming via fjernvarme, balansert ventilasjon og parkett på gulv.

Her flytter du inn i et moderne sameie med flotte fellesarealer som bl.a. felles takterrasse, felles sykkelparkering og fine fellesområder. På sikt vil Bydel Bjørndalen fylles opp med kafeer, butikker og kontorarbeidsplasser. Ellers er det gangavstand til bl.a. butikk, apotek, kollektivtransport, UiA og fine turområder.

Leiligheten inneholder: Entré/gang, bad, romslig innvendig bod, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom. Bod i kjeller.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 45, bnr. 217, snr. 55, ideell andel 1/1
i Kristiansand kommune.

Innhold
Leiligheten ligger i toppetasjen inneholder: Entré/ gang, bad, romslig innvendig bod, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom. Ellers bod i kjeller. Trappefri adkomst via heis og svalgang.

Standard
Boligen stod ferdig i 2025 og holder topp moderne standard. Her finner du bl.a. parkett på gulv, slette overflater, pent og moderne kjøkken og helfliset bad. Bygget er oppført til passivhusnivå med fjernvarme som energikilde og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Areal
BRA - i: 63 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 68 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 5 m² Bod i kjeller.
6. etasje
BRA-i: 63 m² Gang, to soverom, bod, bad/vaskerom og stue/kjøkken.
Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

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

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Da dette er en ny leilighet er det kun foretatt arealmåling av leiligheten. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Byggemåte og tilstandsrapport
Da dette er en ny leilighet er det kun foretatt arealmåling av leiligheten. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Da selger er utbygger og det gjelder en ny leilighet er det ikke utarbeidet egenerklæringsskjema.
FDV-dokumentasjon kan sees i leiligheten under visning.

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

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøkkenet er innredet med hvitevarer som følger med i handelen.

Diverse
Leiligheten er vasket og klargjort for overtagelse. Leiligheten vil ikke bli ytterligere ryddet/vasket før overtagelse.

I forbindelse med kjøp må kjøper innbetale 3x felleskostnader i oppstartskapital til sameiet.

Da det gjelder førstegangsoverføring av ny leilighet betales det dokumentavgift for tomteverdi, derav lavere kjøpsomkostninger.

Det er utarbeidet vedtekter. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir Kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligenes størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer

FORRETNINGSFØRSEL:
Selger har på vegne av eierseksjonssameiet, inngått bindende forretningsføreravtale vedrørende løpende forvaltning, stifting, utarbeidelse av budsjett og vedtekter med BoSør, tidligere SØBO.

LEVERANDØRAVTALER FOR SAMEIET:
Selger har på vegne av sameiet og realsameiet anledning til å inngå bindende avtaler med bindingstid/ inntil fem års varighet vedrørende avtaler med bl.a. følgende leverandører:
- Forretningsfører (BoSør, tidligere SØBO)
- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Vaktmesterselskap, vaktselskap og serviceverter.
- Leverandør av TV og internett
- Serviceavtale garasjeport, ventilasjonsanlegg, avfallsug og drift av fellesarealer (inkludert lovpålagte serviceavtaler f.eks i sammenheng med FDVdokumentasjon.)
- Evt. andre avtaler for fremtidig drift/ service.
- Heime

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Boligen har fin intern beliggenhet i blokken hvor den ligger sentralt toppetasjen med adkomst fra skjermet svalgang. Leiligheten har trappefri adkomst via heis og det er kort vei til sameiets felles takterrasse. I blokken er det apotek på bakkeplan og i naboblokken er Rema 1000 allerede godt etablert. Barnehage ligger like ved. På litt sikt vil Bydel Bjørndalen fylles opp med kafeer, flere butikker og kontorarbeidsplasser. Det er ellers gangavstand til bl.a. kollektivtransport, UiA og fine turområder.

Tomt
2156 m², eiet
Sameiets tomt er en selveiertomt med matrikkelnr. Gnr. 45 Bnr. 185 / 187 (realsameie med gnr 45, bnr 185/186 «Parken Syd») i Kristiansand kommune. Tomtenes areal er ca. 1.573 kvm + 583 kvm. Tomten leveres opparbeidet og beplantet iht. utomhusplanen. Vi gjør oppmerksom på at del av utearealet ikke vil være ferdigstilt ved overlevering, da dette fullføres i sammenheng med et senere byggetrinn.

Adkomst
Se kart på våre nettsider www.emnorge.no

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheten. Kontakt megler ved spørsmål om kjøp av parkeringsplass separat.

Bebyggelsen
Nærområdet består av boligbebyggelse, samt noe næring.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagte nabolagsprofil.

ENERGI

Oppvarming
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Oppvarming via fjernvarme, konvektor i stue/kjøkken.

Info strømforbruk
Eier har ikke oppgitt strømforbruk da leiligheten ikke har vært tatt i bruk enda. Strømforbruk vil avhenge av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter
Grønn - B
Prosjektet er bygget til Passivhusnivå med fjernvarme som energikilde, og det kan da påregnes minimum energiklasse grønn B. Man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

Kommentar fra utbygger:

Bjørndalen Amfi tar et aktivt grep for miljøet - Hele prosjektet bygges til passivhusnivå! Kort forklart er passivhus fremtidens standard for nybygg, med energieffektivitet, miljø og gode leveforhold i fokus. Passivhus er spesielt gunstig om vinteren, fordi de holder godt på varmen. Ikke bare sparer man fyringsutgifter, man er også mindre sårbar for svingninger i strømprisene fordi man bruker mindre energi på oppvarming.

Fordeler for deg som beboer:
Lavere strømregning
Vesentlig lavere behov for energi til oppvarming
Robuste byggematerialer med lang levetid
Miljøvennlig byggestandard
Behagelig inneklima og god luftkvalitet

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Formuesverdi er ikke fastsatt p.t.

Info formuesverdi
Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt.
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Info kommunale avgifter
Eiendommen er ny.
Det foreligger ingen kommunale avgifter for 2024.
Eiendomsskatt er ikke fastsatt.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp: ikke fastsatt. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt er ikke fastsatt.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke TV/Internett fra Telia er inkl. i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering
Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.
Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 20.02.2025. Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket utenom

næringsarealene slik det er godkjent i rammetillatelse datert 27.01.2023, med påfølgende vedtak om endring og dispensasjon datert 26.06.2023, 02.01.2024 og 09.07.2024. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning(kontor, tilhører reguleringsplan nr 1150 - Bjørndalen, datert 08.12.2010, revidert 09.06.2022. Plan under arbeid: E18 Ytre ringvei. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Legalpant
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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Kommunen har legalpant i eiendommen for krav på kommunal eiendomsskatt og evt. krav på kommunale avfallsgebyrer, feieavgifter og vann- og kloakkavgifter. Panteretten går foran alle andre heftelser.

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

4204/45/217/55:
13.01.1912 - Dokumentnr: 900310 - Utskifting
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:217
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:217
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1940 - Dokumentnr: 838 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1940 - Dokumentnr: 842 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om regulering av myrområde
Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1949 - Dokumentnr: 257 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1949 - Dokumentnr: 2108 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold
Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1950 - Dokumentnr: 1201 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:217
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:217
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1962 - Dokumentnr: 4561 - Rettsbok
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1964 - Dokumentnr: 4625 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:217
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:217
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:217
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:217
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2020 - Dokumentnr: 2043254 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Hefter i ideell 1/1 av matrikkelenhet tilhørende:
Skanska Norge AS
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

Gjelder denne registerenheten med flere
29.01.2020 - Dokumentnr: 2043284 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:217
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:217
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2020 - Dokumentnr: 2264537 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:187
Hefter i ideell 1/1 av matrikkelenhet tilhørende:
Skanska Norge AS
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.2022 - Dokumentnr: 515989 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler Norge AS
Org.nr: 940 434 254
Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

Endring ved fusjon
Fra: Sørmegleren AS
Org.nr: 944 121 331
Til: Eiendomsmegler Norge AS
Org.nr: 940 434 254
Elektronisk innsendt

13.12.2022 - Dokumentnr: 1413033 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Sameiet Parken Syd
Org.nr: 924 991 488
Hefter i ideell 1/1 av matrikkelenhet tilhørende:
Skanska Norge AS
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2024 - Dokumentnr: 1484838 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
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:217
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2024 - Dokumentnr: 2375391 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Rett til å anlegge og vedlikeholde gang og sykkelvei
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2025 - Dokumentnr: 173921 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 55
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/4805

Adgang til utleie
Boligen er en selveiende bolig i et eierseksjonssameie og kan fritt leies ut. Årsmøtet kan beslutte vedtektsendring som endrer på dette.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i 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.

Kommentar konsesjon
Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

BOENHETEN

Eierbrøk
64/4805

Felleskostnader pr. mnd
Kr 2 407

Felleskostnader inkluderer
Driftskostnader (kr 1978,-), Telia (kr 429,-). Fjernvarme, varmtvann, kaldtvann - vann og avløp(tappevann) faktureres etter månedlig forbruk.

I forbindelse med kjøp må kjøper innbetale oppstartskapital til sameiet på månedlig felleskostnad x 3.

Andel fellesformue
Kr 11 926
Andel fellesformue pr. dato 04.02.2026

SAMEIE

Sameienavn
Bjørndalen AmfiOrgnr. 935168112

Om sameiet
Eierseksjonssameiets navn er Sameie Bjørndalen Amfi. Adressen er: Bjørndalssletta 9, 11 og 13, 4633

Kristiansand.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen gnr 45, bnr 217 i Kristiansand kommune, med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter

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

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

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

Forretningsfører
Bosør

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 4 370 000

Totalpris
Kr 4 395 544

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 370 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

5 920,00 (Dokumentavgift)
12 600,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
5 934,00 (Oppstartsgebyr til sameiet felleskostnader)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
12 944,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
25 544,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))
---
4 382 944,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
4 395 544,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse
Leiligheten står er klar for overtagelse og rask overtagelse er mulig. Overtagelsesdato fastsettes normalt i forbindelse med aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud. Leiligheten er vasket og klargjort for overtagelse før visning og vil ikke bli ytterligere ryddet/vasket før overtagelse.

Boligselgerforsikring
Det er ikke tegnet boligselgerforsikring på eiendommen. 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom

man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 1,25 % av salgssum (minimum kr. 49 000,00,-).
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Fotograf faktureres kunde ca kr 3.587,-
Ev. utlegg til forretningsfører.

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer: SP0006418051

Selger
Skanska Norge AS

Oppdragsanvarlig
Alexander Olsen
Eiendomsmegler MNEF
Alexander.Olsen@emnorge.no
Tlf: 473 80 260

Ansvarlig megler
Alexander Olsen
Eiendomsmegler MNEF
Alexander.Olsen@emnorge.no
Tlf: 473 80 260

Eiendomsmegler Norge, Kristiansand , Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
50260052

Salgsoppgavedato
06.02.2026



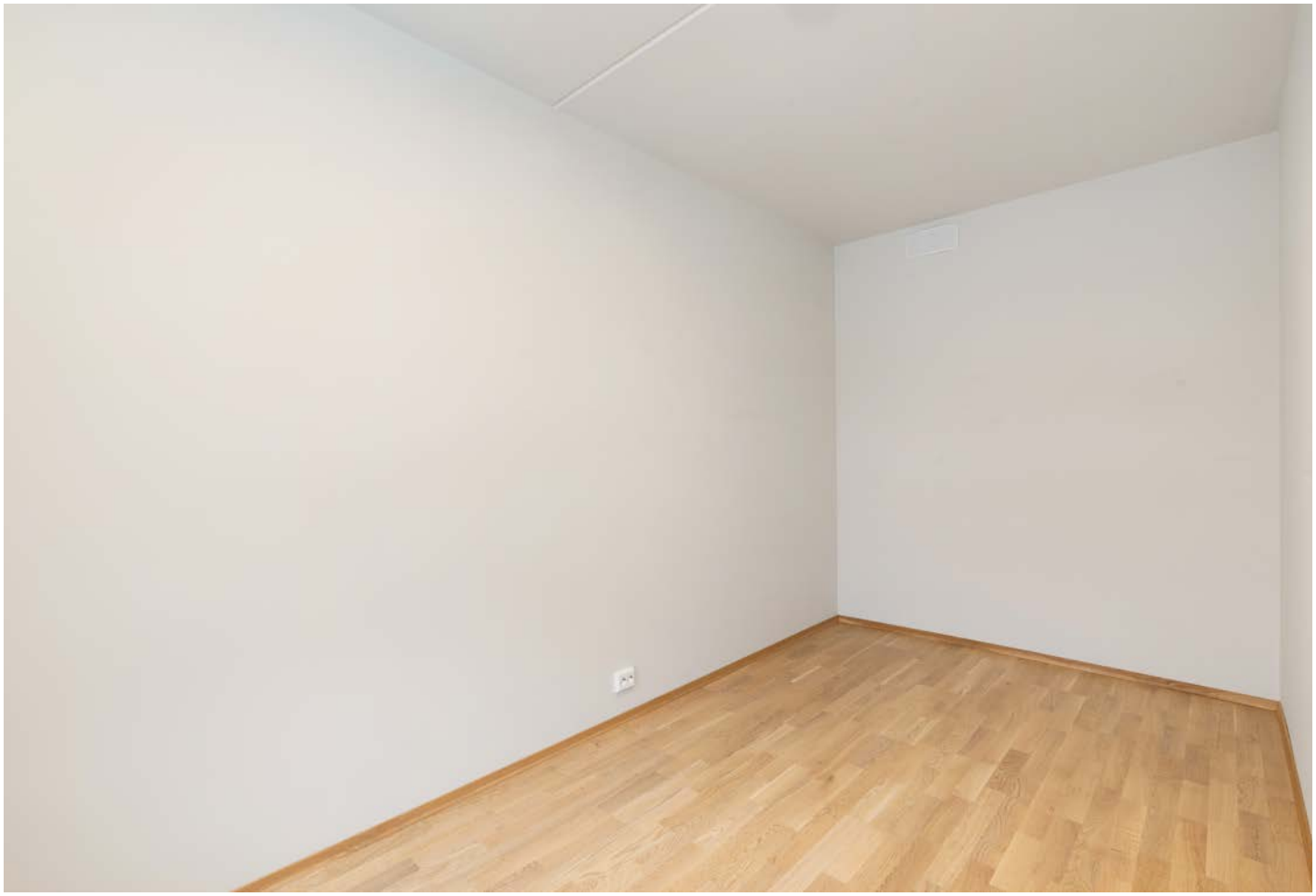
Dette soverommet har adkomst fra begge sider og plass til dobbeltseng i midten.



Det første av boligens soverom har adkomst via gangen. Soverommet er ca. 8,1 kvm.



Det andre av boligens soverom har adkomst fra stuen og er ca. 9,1 kvm.



Soverommet oppleves romslig med god plass til både seng og garderrobeløsning.



Romslig stue med åpen kjøkkenløsning.



Kjøkkenet er levert av Norema med integrerte hvitevarer fra Siemens.



Pent helfliset bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er ca. 4,9kvm.



Store vindusflater i stue.

Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Familier med barn
Etablerere
Godt voksne

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kristiansand Katedralskole Gimle - Ag...	13 min
Sørlandet Kunnskapspark - UiA	16 min

SPORT

Vigeveien balløkke	11 min
Ballspill	0.9 km
Gimlehallens	12 min
Aktivitetshall, fotball, friidrett, turn...	1 km
Spicheren Treningssenter	14 min
Fresh Fitness Lund	20 min

VARER/TJENESTER

Slotts Quartalet	6 min
Apotek 1 Lund	17 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bjørndalssletta	1 min
PostNord	0.1 km
Meny Albert	14 min
PostNord	1.2 km

SITAT FRA LOKALKJENT

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørndalssletta	3 min
Totalt 23 ulike linjer	0.2 km
Kristiansand stasjon	6 min
Linje F5	3 km
Kristiansand Kjevik	16 min

KVALITETER

Kvalitet på skolene	Opplevd trygghet	Naboskapet
93	91	70
Veldig bra	Veldig trygt	Godt vennskap

SKOLER

Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.)	8 min
93 elever, 9 klasser	0.8 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	13 min
422 elever, 24 klasser	1.1 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	13 min
199 elever, 11 klasser	1.2 km
Presteheia skole (1-7 kl.)	17 min
385 elever, 23 klasser	1.4 km
Oddemarka skole (8-10 kl.)	12 min
466 elever, 31 klasser	1.1 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	14 min
Kvadraturen Skolesenter	6 min
1200 elever	2.7 km

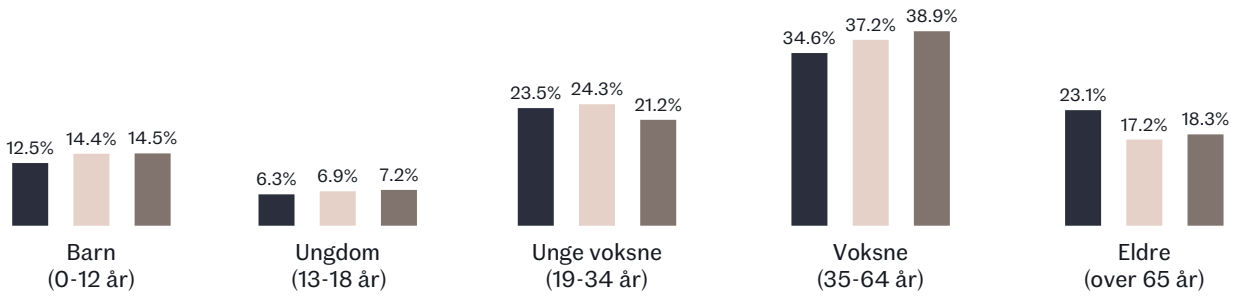
BARNEHAGER

Bjørndalen barnehage (1-5 år)	2 min
77 barn	0.2 km
Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år)	8 min
33 barn	0.8 km
Bispegra barnehage (1-5 år)	12 min
63 barn	1.1 km

FINN 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 2026

Nabolagsprofil

BEFOLKNING

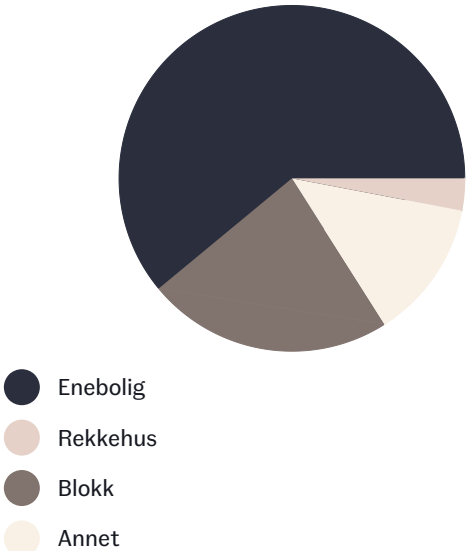


OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Bjørndalen/Presteheia	1 182	569
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil
Sykkel

BOLIGMASSE



KVALITETER

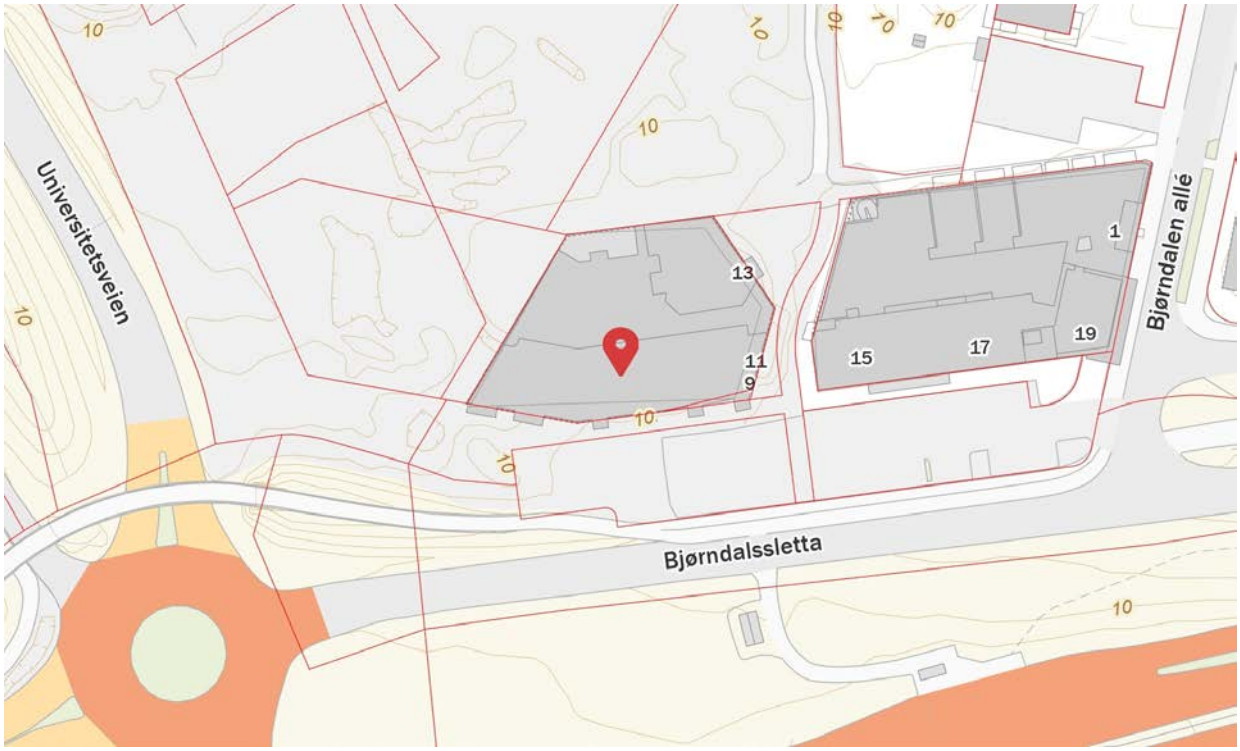
Turmulighetene
92
Nærhet til skog og mark

Støynivået
90
Lite støynivå

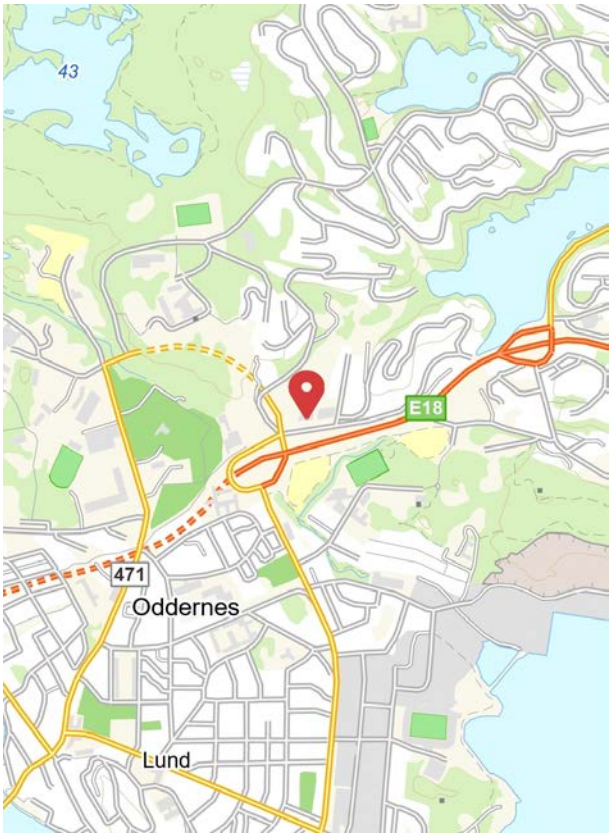
Kvalitet på barnehagene
89
Veldig bra

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 2026

Nabolagsprofil







FINN 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 2026

m² Takst AS

10 MARS 2025

Arealmåling

Undertegnede har foretatt oppmåling av arealer Bjørndalen amfi, leilighet 607

Følgende arealer er gjeldende:

	Bruksareal/BRA- I	BRA-E	BRA-Balkong	Åpent areal TBA
Leilighet	63 **m²**			
Kjeller		**5 m²**		

Romløsning:

Leilighet: Gang, 2 soverom, bod, bad/vaskerom, og stue/kjøkken.
Bod i kjeller er BRA-E.

P-rom er 59 **m²**
S-rom er 9 m²

Takstmann Andreas Natvig
m² Takst AS

Vedtekter for Eierseksjonssameie Bjørndalen Amfi, Kristiansand kommune.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Overordnet om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Bjørndalen Amfi. Adressen er: Bjørndalssletta 9, 11 og 13, 4633 Kristiansand (heretter benevnt «Sameiet»).

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen gnr 45, bnr 217 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-areal, tekniske rom og sykkelparkering i kjelleretasjen, nærings- og adkomstareal i 1. etasje, og boligseksjoner fra 2.- til 6. etasje. Det er en oppgang for boligseksjonene som har tilgang til kjeller- og utomhus arealer i 2. etasje via trapp eller heis.

I sameiet er det 60 boligseksjoner som ligger fra 2. til 6. etasje. Det er 2 næringsseksjoner i 1. etasje, en seksjon for p-plasser og en seksjon for butikk/næring.

1.2 Sameiebrøk

Sameiet er delt opp i 62seksjoner i henhold til nedenstående tabell som viser areal, beliggenhet og sameiebrøk pr seksjon.

Seksjon Nr.	Leilighet Nr.	Etasje	Areal BRA m²	Formål	Adresse:	Bolig nr	Sameie-brøk
1	**P-plasser**	1.etg	1104,7	Næring	Bjørndalssletta 9	H0101	**1105**
2	**Butikk**	1.etg	220	Næring	Bjørndalssletta 13	H0101	**220**
3	L-210	2.etg	91,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0210	**91**
4	L-209	2.etg	73,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0209	**73**
5	L-211	2.etg	53,5	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0211	**54**
6	L-208	2.etg	69,5	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0208	**70**
7	L-207	2.etg	65,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0207	**65**
8	L-206	2.etg	64,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0206	**64**
9	L-205	2.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0205	**49**
10	L-204	2.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0204	**49**
11	L-203	2.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0203	**49**
12	L-202	2.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0202	**49**
13	L-201	2.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0201	**49**
14	L-311	3.etg	91,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0311	**91**
15	L-310	3.etg	73,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0310	**73**
16	L-312	3.etg	53,5	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0312	**54**
17	L-309	3.etg	69,5	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0309	**70**
18	L-308	3.etg	65,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0308	**65**
19	L-307	3.etg	64,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0307	**64**
20	L-306	3.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0306	**49**

21	L-305	3.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0305	**49**
22	L-304	3.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0304	**49**
23	L-303	3.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0303	**49**
24	L-302	3.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0302	**49**
25	L-301	3.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0301	**49**
26	L-313	3.etg	48,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0313	**48**
27	L-411	4.etg	91,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0411	**91**
28	L-410	4.etg	73,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0410	**73**
29	L-412	4.etg	53,5	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0412	**54**
30	L-409	4.etg	69,5	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0409	**70**
31	L-408	4.etg	65,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0408	**65**
32	L-407	4.etg	64,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0407	**64**
33	L-406	4.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0406	**49**
34	L-405	4.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0405	**49**
35	L-404	4.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0404	**49**
36	L-403	4.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0403	**49**
37	L-402	4.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0402	**49**
38	L-401	4.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0401	**49**
39	L-413	4.etg	48,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0413	**48**
40	L-511	5.etg	91,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0511	**91**
41	L-510	5.etg	73,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0510	**73**
42	L-512	5.etg	53,5	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0512	**54**
43	L-509	5.etg	69,5	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0509	**70**
44	L-508	5.etg	65,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0508	**65**
45	L-507	5.etg	64,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0507	**64**
46	L-506	5.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0506	**49**
47	L-505	5.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0505	**49**
48	L-504	5.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0504	**49**
49	L-503	5.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0503	**49**
50	L-502	5.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0502	**49**
51	L-501	5.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0501	**49**
52	L-513	5.etg	48,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0513	**48**
53	L-609	6.etg	69,5	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0609	**70**
54	L-608	6.etg	65,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0608	**65**
55	L-607	6.etg	64,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0607	**64**
56	L-606	6.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0606	**49**
57	L-605	6.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0605	**49**
58	L-604	6.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0604	**49**
59	L-603	6.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0603	**49**
60	L-602	6.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0602	**49**
61	L-601	6.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0601	**49**
62	L-613	6.etg	48,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0610	**48**
SUM Bolig			3 475,5				
Sum Næring			1 324,7				
SUM 62			**4 800,2 m²**				**4805/4805**

1.3 Endringer i sameiebrøk mv.

Deling- og sammenslåing av seksjoner kan forekomme. Endring av areal for tekniske tilpasninger etc, 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, avstamming, 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 seksjonseiernes 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 med tilhørende fellesareal er parkeringsseksjon nr. 1 og butikkseksjon nr 2 i 1. etasje ("Næringsseksjonen") og de øvrige boligseksjonene seksjon 3-62 med tilhørende tilleggsareal boder, og sykkelparkering i 1. etasje og kjeller.

Teknisk infrastruktur er separat for boligseksjonene og næringsseksjonene. Tekniske rom i kjelleren driftes og betjenes av boligseksjonene.

Boligseksjonene drifter og vedlikeholder **alene** trappearealer med heis fra kjeller til 6. etasje, utomhusareal/atrium i 2. etasje inklusiv trapp, utomhus/takterrasse i 6. etasje, samt svalganger fra 3. til 6. etasje.

I tillegg drifter og vedlikeholder boligseksjonene rømmingstrapp fra 2. til 6. etasje. 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 boligseksjonene drifter.

Næringsseksjonen (Parkeringsseksjon) og butikkseksjon, seksjon 1 og 2 stemmer alene over saker som gjelder arealer som tilhører seksjon 1 og 2 og dekker alle kostnadene knyttet til seksjon 1 og 2.

Felles drift, snr. 1-62, av brannslukkingssystem. Kostnader fordeles iht. brøk.

Alle seksjonene stemmer i henhold til brøk og dekker kostnader fordelt etter brøk hva gjelder andre fellesarealer. Disposisjonsrett

1.1 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. Dette gjelder ikke utbygger som oppretter dette eierseksjonssameie.

1.2 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 Bjørndalen Amfi er regulert til bolig- og næringsformål, og styret skal orienteres om alle overdragelser og utleieforhold. Ved eierskifte kan det kreves et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie 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.

1.3 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 6. 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.

Videre har alle boligseksjoner bruksrett til 1 bod i felles kjeller som blir organisert som tilleggsareal til seksjonen. De leilighetene som har kjøpt garasjeplass i nabosameie får denne p-plassen som andel av en parkeringsseksjon i nabosameie.

Tildelingen av bod i kjelleren - og eventuell parkeringsplass i nabosameie 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.

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

1.4 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.

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.

1.5 Dyrehold

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

2 VEDLIKEHOLD

2.1 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 karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

Boligseksjonene er ansvarlig for vedlikehold av grøntområde i 2. etg. med trapp og takterrasse i 6. etg., som ikke er en del av seksjonene. Bygningsmessige utbedringer og vedlikehold knyttet til dekket/taket og den bygningsmessige konstruksjonen på takterrassen med grøntområde dekkes av hele sameiet etter brøk, med mindre kostnaden skyldes en skade knyttet til den særskilte bruk. 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.

2.3 Bygningsmessige 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 1.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

2.4 Mislighold mv.

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

3 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.

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 sykkelplasser i kjelleretasjen skal avtales med styret.

Felles uteareal/atrium med trapp i 2. etasje, samt takterrasse i 6. etasje dekkes av boligseksjonene alene.

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

Avfallshåndtering mellom boligseksjonene og næringsseksjonene fastsettes etter bruk hvis det blir avtalt en felles ordning for dette sameie – Bjørndalen Amfi med de omkringliggende sameiene.
Blir det felles avfallsordning for Bjørndalen Amfi og de omkringliggende sameiene - Parken Syd, Bjørndalen Hage og Bjørndalen Allè med Avfall Sør, hvor alle seksjonseierne i de omkringliggende sameiene får opprettet et eget abonnement, blir fordelingen foretatt mellom seksjonseierne og sameiene av Avfall Sør.

De omkringliggende sameiene vil ha som oppgave i felleskap å rydde snø rundt avfallsdunkene, slik at de kan løftes opp og tømmes. Dette avtales nærmere med de omkringliggende sameiene.

Vedlikehold av beplantning for boligseksjonene driftes av boligseksjonene.
Drift, vedlikehold og eventuell utskiftning av heiser i sameiet, er uvedkommende for Næringsseksjonen og skal bekostes og utføres av boligseksjonene alene.

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 seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av esl. § 29 (4), jf. andre, tredje eller tolvte ledd/avsnitt ovenfor, 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 ovenfor.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom boligseksjonseierne etter den innbyrdes sameiebrøken. Hvis inntekten stammer fra fellesarealer som Næringsseksjonen også er med å bekoste, fordeles inntekten på alle seksjonene inklusiv Næringsseksjonen. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

4 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSER

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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 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 boligseksjonene og Næringsseksjonene, seksjon nr. 1 og 2. Disse bestemmelsene kan ikke endres uten samtykke fra den/de til enhver tid berørte eiere av Næringsseksjonene, seksjon nr. 1 og 2.

2 GRENSESNITT 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 Næringsseksjonene .

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, skiltplan vedtatt av Kristiansand kommune og de til enhver tid gjeldende offentligrettslige reguleringer og tillatelser.

5 VEDLIKEHOLD

Næringsseksjonen er ansvarlig 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.

Næringsseksjonene, seksjon nr. 1 og 2, er alene ansvarlig for å vedlikeholde arealene angitt i 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 boligseksjonene og Næringsseksjonen 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 næring, eksempelvis etasjeskille mellom næringsarealer og 2. etasje, etasjeskille mellom næringsarealer og kjeller, felles røropplegg mv., skal dekkes etter den totale sameiebrøken i sameiet.

7 FELLESKOSTNADER OG -INNTEKTER

Næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til arealer som angitt 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.

Næringsseksjonen skal i tillegg dekke en forholdsmessig andel av sameiets kostnader forbundet med 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 Næringsseksjonen skal derfor være slik at Næringsseksjonen skal inngå egne kontrakter/avtaler som dekker dette selv.

Næringsseksjonen må kun driftes iht formålet samt offentlige godkjenninger.

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 Næringsseksjonens 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 Næringsseksjonens 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 boligseksjonseiernes 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, besluttes 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 besluttes, 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 Næringsseksjonen, hvor avstemning skal skje kun mellom eierne av Næringsseksjonene og stemmegivning skjer etter sameiebrøken.

I saker som gjelder både boligseksjonene og Næringsseksjonen, gjelder de alminnelige stemmerettsreglene i punkt 1.10.

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 Næringsseksjonen.

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 seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

3 FORRETNINGSFØRER

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 NÆRINGSSEKSJONEN

5.1 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.

5.2 Adkomstrett over boligdelens fellesarealer

Næringsseksjonen skal ha tilgang gjennom boligseksjonenes fellesarealer f.eks. felles teknisk anlegg i kjelleretasjen som hoved inntak for VA, strøm etc.

6 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. Eiendommene gnr 45, bnr 188 og 189 er opprettet som en realeiendom tilhørende eiendommene gnr 45, bnr 196, 197, 198, 185 og 186 i Kristiansand kommune ("Hjemmelseiendommene"). Eiendommene er iht. reguleringsplanen for Bjørndalen plan nr. 1150 regulert som parkeringsområde. Hjemmelseiendommene eier en lik andel av ovennevnte parkeringsområde.

Sambruksavtalen er tinglyst på gnr 45 bnr 188 og bnr 189 og regulerer sambruken og forvaltningen av realsameiet og er bindende for de til enhver tid eiere / hjemmelshavere av Hjemmelseiendommene (i Sambruksavtalen betegnet "Brukerne") .

Sambruksavtalen kan ikke endres uten i samarbeid med eierne av realsameiet gnr 45, bnr 188 og 189 (Hjemmelseiendommene).

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 ("Hjemmelseiendommene"). Dette er iht reguleringsplanen for Bjørndalen plan nr. 1150 regulert som felles torg-/uteareal og fortau/publikumsadkomst. Hjemmelseiendommene eier en lik andel av ovennevnte uteområde.

Sambruksavtale 2 er tinglyst på gnr 45 bnr 187 og regulerer sambruken og forvaltningen av realsameiet og er bindene for de til enhver tid eiere / hjemmelshavere av Hjemmelseiendommene (i Sambruksavtale 2 betegnet "Brukerne") .

Sambruksavtale2 kan ikke endres uten i samarbeid med eierne av realsameiet gnr 45, bnr 185 og 186 (Hjemmelseiendommene).

3 TINGLYST ADKOMSTRETT GJENNOM GARASJEKJELLEREN TIL NABOSAMEIET.

Det er tinglyst adkomstrett via garasjekjelleren til nabosameiet gnr 45, bnr 186 til kjelleren til gnr 45, bnr 185. Avtalen er tinglyst 24.03.2020 med dagbok nr 2264537-1/200.
Denne adkomstretten gjennom nabosameie 45/186 er for tilgang til sameiets sykkelparkering, mc plasser samt for de som har kjøpt/leid parkeringsplass i kjelleren til sameie 45/186 – Parken Syd.

4 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.

Ordensregler for Sameiet Bjørndalen Amfi

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 12.05.2025

---

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom Sameiet Bjørndalen Amfi har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

---

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være ro i sameiet mellom klokken **23:00 og 08:00**. 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 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00
- Lørdager klokken 10:00–18:00

---

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Det er ikke tillatt å riste tøy eller lignende i svaleganger.
- Ved bruk av fellesrom gjelder de samme ordensreglene som for egen bolig.

Nøkkelbokser og adgangssystem
Det er ikke tillatt å plassere nøkkelbokser ved hovedinnganger. Sameiet har et digitalt døråpningssystem der alle beboere får tilgang til hoveddører.
Beboere i Tårn 2 har også sin egen unike adgang til intern dør som normalt er låst.
Ønsker en seksjonseier å bygge ut det digitale systemet til egen leilighetsdør, kan dette bestilles via styret mot egen kostnad.

Eieren skal søke styret/årsmøte om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

---

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Bruk av fellesrom til private arrangement
Sameiet har fellesrom som kan benyttes til private arrangementer.
Det gjelder egne regler for bruk, reservasjon og rydding etter bruk.
Retningslinjer og rutiner for bestilling og bruk finnes i beboerportalen **Heime**.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

Røyking
Røyking er ikke tillatt på fellesområder som inngangspartier, trapperom, heiser og **svaleganger**.
Svaleganger er i tilknytning til soverom og regnes som en del av byggets innendørs fellesareal.
Sneiper må ikke kastes på bakken eller i øvrige deler av fellesområdet, inkludert blomsterbed og grøntområder.

Lading av elsykler
Sameiet har en egen, låsbar ladestasjon for sykler plassert i kulvert, etasje -1.
Lading av sykler og annet elektrisk utstyr er kun tillatt på denne plassen.
Det er **ikke tillatt med lading i andre deler av fellesområdene**, da dette medfører brannfare og brudd på sikkerhetsrutiner.

---

5. Kjøring og parkering

For å sikre trygg ferdsel og god tilgjengelighet, gjelder følgende regler for kjøring og parkering i sameiet:

a) Private parkeringsplasser / garasjeplasser

- Seksjonseiere som disponerer egen parkeringsplass eller garasje, skal benytte denne først.
- Parkering utenfor tildelt plass er ikke tillatt.

b) Fellesparkering

- Fellesparkeringsplasser kan benyttes av beboere og gjester dersom man ikke disponerer egen plass.
- Parkering skal skje innenfor oppmerkede felt.
- Det er ikke tillatt å parkere lenger enn anvist tid på skilting.

c) Kjøring

- Kjøring på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, med unntak av nødvendig nyttekjøring (f.eks. varelevering, flytting eller ambulanse).
- Unødvendig bilkjøring inne på sameiets område skal unngås.

---

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold.
Dyreholdet må ikke være til ulempe for andre beboere.

---

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.
For seksjonseier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ansvar for kontroll i egen bolig
Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av brannslukningsutstyr i sin egen bolig.
Røykvarslere må ikke demonteres, kobles fra eller flyttes. Dersom det oppdages feil på brannutstyr, skal dette straks meldes til styret.

Sprinkleranlegg
Sprinkleranlegg må ikke males over, tildekkes eller på annen måte hindres i å fungere. Sprinklerhodene er svært følsomme og kan bli ødelagt ved overmaling eller dekking, noe som kan hindre dem i å utløse vann ved brann. Dette kan føre til alvorlig risiko for liv, helse og store bygningsskader.

Grilling

- Det er ikke tillatt å grille på balkonger med glassveranda der det er installert sprinkleranlegg. Grilling her kan utløse sprinkleranlegget og føre til skade på bygningen og unødvendig utrykning av brannvesenet.
- På øvrige private balkonger i tårnet og på fellesområder er det kun tillatt å bruke **elektrisk grill eller gassgrill**.
- **Grilltyper med åpen flamme er ikke tillatt**, da dette medfører økt brannfare.

Utrykninger og ansvar
Feil bruk av brannvernutstyr, manglende etterlevelse av rutiner, eller uforsvarlig håndtering som fører til unødvendig utrykning av brannvesen, vil kunne medføre at faktura for utrykningen blir sendt til seksjonseieren.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

---

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i SAMEIET BJØRNDALEN AMFI

Onsdag 30.10.2024 Kl: 18:00
Bjørndalen Allé 7 (Barnehagen i Bjørndalen)

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. Vedtekter

Vedtekter send ut. Ligger vedlagt.

3. Felleskostnader

Info om fordeling av felleskostnader

4. Forretningsfører - valg av revisor

SØBO er sameiets valgte forretningsfører
KPMG foreslås som sameiets revisor

5. Valg av styre

Sameiet stiftes i dette sameiermøtet og det skal velges et styre for sameiet bestående av styreleder og 3 styremedlemmer. Det kan og velges varamedlemmer til styret. Næringsseksjonen kan utpeke 1 styrerepresentant.

Vedtekter for Eierseksjonssameie Bjørndalen Amfi, Kristiansand kommune.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Overordnet om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Sameie Bjørndalen Amfi. Adressen er: Bjørndalssletta 9, 11 og 13, 4633 Kristiansand (heretter benevnt «Sameiet»).

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen gnr 45, bnr 217 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-areal, tekniske rom og sykkelparkering i kjelleretasjen, nærings- og adkomstareal i 1. etasje, og boligseksjoner fra 2.- til 6. etasje. Det er en oppgang for boligseksjonene som har tilgang til kjeller- og utomhus arealer i 2. etasje via trapp eller heis.

I sameiet er det 60 boligseksjoner som ligger fra 2. til 6. etasje. Det er 2 næringsseksjoner i 1. etasje, en seksjon for p-plasser og en seksjon for butikk/næring.

1.2 Sameiebrøk

Sameiet er delt opp i 62seksjoner i henhold til nedenstående tabell som viser areal, beliggenhet og sameiebrøk pr seksjon.

Seksjon Nr.	Leilighet Nr.	Etasje	Areal BRA m²	Formål	Adresse:	Bolig nr	Sameie-brøk
1	**P-plasser**	1.etg	1104,7	Næring	Bjørndalssletta 9	H0101	**1105**
2	**Butikk**	1.etg	220	Næring	Bjørndalssletta 13	H0101	**220**
3	L-210	2.etg	91,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0210	**91**
4	L-209	2.etg	73,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0209	**73**
5	L-211	2.etg	53,5	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0211	**54**
6	L-208	2.etg	69,5	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0208	**70**
7	L-207	2.etg	65,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0207	**65**
8	L-206	2.etg	64,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0206	**64**
9	L-205	2.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0205	**49**
10	L-204	2.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0204	**49**
11	L-203	2.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0203	**49**
12	L-202	2.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0202	**49**
13	L-201	2.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0201	**49**
14	L-311	3.etg	91,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0311	**91**
15	L-310	3.etg	73,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0310	**73**
16	L-312	3.etg	53,5	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0312	**54**
17	L-309	3.etg	69,5	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0309	**70**
18	L-308	3.etg	65,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0308	**65**
19	L-307	3.etg	64,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0307	**64**
20	L-306	3.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0306	**49**

21	L-305	3.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0305	**49**
22	L-304	3.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0304	**49**
23	L-303	3.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0303	**49**
24	L-302	3.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0302	**49**
25	L-301	3.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0301	**49**
26	L-313	3.etg	48,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0313	**48**
27	L-411	4.etg	91,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0411	**91**
28	L-410	4.etg	73,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0410	**73**
29	L-412	4.etg	53,5	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0412	**54**
30	L-409	4.etg	69,5	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0409	**70**
31	L-408	4.etg	65,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0408	**65**
32	L-407	4.etg	64,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0407	**64**
33	L-406	4.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0406	**49**
34	L-405	4.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0405	**49**
35	L-404	4.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0404	**49**
36	L-403	4.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0403	**49**
37	L-402	4.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0402	**49**
38	L-401	4.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0401	**49**
39	L-413	4.etg	48,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0413	**48**
40	L-511	5.etg	91,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0511	**91**
41	L-510	5.etg	73,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0510	**73**
42	L-512	5.etg	53,5	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0512	**54**
43	L-509	5.etg	69,5	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0509	**70**
44	L-508	5.etg	65,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0508	**65**
45	L-507	5.etg	64,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0507	**64**
46	L-506	5.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0506	**49**
47	L-505	5.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0505	**49**
48	L-504	5.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0504	**49**
49	L-503	5.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0503	**49**
50	L-502	5.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0502	**49**
51	L-501	5.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0501	**49**
52	L-513	5.etg	48,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0513	**48**
53	L-609	6.etg	69,5	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0609	**70**
54	L-608	6.etg	65,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0608	**65**
55	L-607	6.etg	64,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0607	**64**
56	L-606	6.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0606	**49**
57	L-605	6.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0605	**49**
58	L-604	6.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0604	**49**
59	L-603	6.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0603	**49**
60	L-602	6.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0602	**49**
61	L-601	6.etg	49,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0601	**49**
62	L-613	6.etg	48,0	Bolig	Bjørndalssletta 11	H0610	**48**
SUM Bolig			3 475,5				
Sum Næring			1 324,7				
SUM 62			**4 800,2 m²**				**4805/4805**

1.3 Endringer i sameiebrøk mv.

Deling- og sammenslåing av seksjoner kan forekomme. Endring av areal for tekniske tilpasninger etc, 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, avstamming, 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 seksjonseiernes 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 med tilhørende fellesareal er parkeringsseksjon nr. 1 og butikkseksjon nr 2 i 1. etasje ("Næringsseksjonen") og de øvrige boligseksjonene seksjon 3-62 med tilhørende tilleggsareal boder, og sykkelparkering i 1. etasje og kjeller.

Teknisk infrastruktur er separat for boligseksjonene og næringsseksjonene. Tekniske rom i kjelleren driftes og betjenes av boligseksjonene.

Boligseksjonene drifter og vedlikeholder **alene** trappearealer med heis fra kjeller til 6. etasje, utomhusareal/atrium i 2. etasje inklusiv trapp, utomhus/takterrasse i 6. etasje, samt svalganger fra 3. til 6. etasje.

I tillegg drifter og vedlikeholder boligseksjonene rømmingstrapp fra 2. til 6. etasje. 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 boligseksjonene drifter.

Næringsseksjonen (Parkeringsseksjon) og butikkseksjon, seksjon 1 og 2 stemmer alene over saker som gjelder arealer som tilhører seksjon 1 og 2 og dekker alle kostnadene knyttet til seksjon 1 og 2.

Felles drift, snr. 1-62, av brannslukkingssystem. Kostnader fordeles iht. brøk.

Alle seksjonene stemmer i henhold til brøk og dekker kostnader fordelt etter brøk hva gjelder andre fellesarealer. Disposisjonsrett

1.1 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. Dette gjelder ikke utbygger som oppretter dette eierseksjonssameie.

1.2 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 Bjørndalen Amfi er regulert til bolig- og næringsformål, og styret skal orienteres om alle overdragelser og utleieforhold. Ved eierskifte kan det kreves et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie 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.

1.3 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 6. 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.

Videre har alle boligseksjoner bruksrett til 1 bod i felles kjeller som blir organisert som tilleggsareal til seksjonen. De leilighetene som har kjøpt garasjeplass i nabosameie får denne p-plassen som andel av en parkeringsseksjon i nabosameie.

Tildelingen av bod i kjelleren - og eventuell parkeringsplass i nabosameie 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.

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

1.4 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.

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.

1.5 Dyrehold

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

2 VEDLIKEHOLD

2.1 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 karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

2.2 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.

Boligseksjonene er ansvarlig for vedlikehold av grøntområde i 2. etg. med trapp og takterrasse i 6. etg., som ikke er en del av seksjonene. Bygningsmessige utbedringer og vedlikehold knyttet til dekket/taket og den bygningsmessige konstruksjonen på takterrassen med grøntområde dekkes av hele sameiet etter brøk, med mindre kostnaden skyldes en skade knyttet til den særskilte bruk. 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.

2.3 Bygningsmessige 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 1.11 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.

2.4 Mislighold mv.

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

3 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.

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 sykkelplasser i kjelleretasjen skal avtales med styret.

Felles uteareal/atrium med trapp i 2. etasje, samt takterrasse i 6. etasje dekkes av boligseksjonene alene.

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

Avfallshåndtering mellom boligseksjonene og næringsseksjonene fastsettes etter bruk hvis det blir avtalt en felles ordning for dette sameie – Bjørndalen Amfi med de omkringliggende sameiene.
Blir det felles avfallsordning for Bjørndalen Amfi og de omkringliggende sameiene - Parken Syd, Bjørndalen Hage og Bjørndalen Allè med Avfall Sør, hvor alle seksjonseierne i de omkringliggende sameiene får opprettet et eget abonnement, blir fordelingen foretatt mellom seksjonseierne og sameiene av Avfall Sør.

De omkringliggende sameiene vil ha som oppgave i felleskap å rydde snø rundt avfallsdunkene, slik at de kan løftes opp og tømmes. Dette avtales nærmere med de omkringliggende sameiene.

Vedlikehold av beplantning for boligseksjonene driftes av boligseksjonene.
Drift, vedlikehold og eventuell utskiftning av heiser i sameiet, er uvedkommende for Næringsseksjonen og skal bekostes og utføres av boligseksjonene alene.

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 seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av esl. § 29 (4), jf. andre, tredje eller tolvte ledd/avsnitt ovenfor, 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 ovenfor.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom boligseksjonseierne etter den innbyrdes sameiebrøken. Hvis inntekten stammer fra fellesarealer som Næringsseksjonen også er med å bekoste, fordeles inntekten på alle seksjonene inklusiv Næringsseksjonen. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

4 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSER

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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 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 boligseksjonene og Næringsseksjonene, seksjon nr. 1 og 2. Disse bestemmelsene kan ikke endres uten samtykke fra den/de til enhver tid berørte eiere av Næringsseksjonene, seksjon nr. 1 og 2.

2 GRENSESNITT 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 Næringsseksjonene .

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, skiltplan vedtatt av Kristiansand kommune og de til enhver tid gjeldende offentligrettslige reguleringer og tillatelser.

5 VEDLIKEHOLD

Næringsseksjonen er ansvarlig 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.

Næringsseksjonene, seksjon nr. 1 og 2, er alene ansvarlig for å vedlikeholde arealene angitt i 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 boligseksjonene og Næringsseksjonen 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 næring, eksempelvis etasjeskille mellom næringsarealer og 2. etasje, etasjeskille mellom næringsarealer og kjeller, felles røropplegg mv., skal dekkes etter den totale sameiebrøken i sameiet.

7 FELLESKOSTNADER OG -INNTEKTER

Næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til arealer som angitt 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.

Næringsseksjonen skal i tillegg dekke en forholdsmessig andel av sameiets kostnader forbundet med 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 Næringsseksjonen skal derfor være slik at Næringsseksjonen skal inngå egne kontrakter/avtaler som dekker dette selv.

Næringsseksjonen må kun driftes iht formålet samt offentlige godkjenninger.

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 Næringsseksjonens 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 Næringsseksjonens 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 boligseksjonseiernes 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, besluttes 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 besluttes, 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 Næringsseksjonen, hvor avstemning skal skje kun mellom eierne av Næringsseksjonene og stemmegivning skjer etter sameiebrøken.

I saker som gjelder både boligseksjonene og Næringsseksjonen, gjelder de alminnelige stemmerettsreglene i punkt 1.10.

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 Næringsseksjonen.

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 seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

3 FORRETNINGSFØRER

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 NÆRINGSSEKSJONEN

5.1 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.

5.2 Adkomstrett over boligdelens fellesarealer

Næringsseksjonen skal ha tilgang gjennom boligseksjonenes fellesarealer f.eks. felles teknisk anlegg i kjelleretasjen som hoved inntak for VA, strøm etc.

6 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. Eiendommene gnr 45, bnr 188 og 189 er opprettet som en realeiendom tilhørende eiendommene gnr 45, bnr 196, 197, 198, 185 og 186 i Kristiansand kommune ("Hjemmelseiendommene"). Eiendommene er iht. reguleringsplanen for Bjørndalen plan nr. 1150 regulert som parkeringsområde. Hjemmelseiendommene eier en lik andel av ovennevnte parkeringsområde.

Sambruksavtalen er tinglyst på gnr 45 bnr 188 og bnr 189 og regulerer sambruken og forvaltningen av realsameiet og er bindende for de til enhver tid eiere / hjemmelshavere av Hjemmelseiendommene (i Sambruksavtalen betegnet "Brukerne") .

Sambruksavtalen kan ikke endres uten i samarbeid med eierne av realsameiet gnr 45, bnr 188 og 189 (Hjemmelseiendommene).

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 ("Hjemmelseiendommene"). Dette er iht reguleringsplanen for Bjørndalen plan nr. 1150 regulert som felles torg-/uteareal og fortau/publikumsadkomst. Hjemmelseiendommene eier en lik andel av ovennevnte uteområde.

Sambruksavtale 2 er tinglyst på gnr 45 bnr 187 og regulerer sambruken og forvaltningen av realsameiet og er bindene for de til enhver tid eiere / hjemmelshavere av Hjemmelseiendommene (i Sambruksavtale 2 betegnet "Brukerne") .

Sambruksavtale2 kan ikke endres uten i samarbeid med eierne av realsameiet gnr 45, bnr 185 og 186 (Hjemmelseiendommene).

3 TINGLYST ADKOMSTRETT GJENNOM GARASJEKJELLEREN TIL NABOSAMEIET.

Det er tinglyst adkomstrett via garasjekjelleren til nabosameiet gnr 45, bnr 186 til kjelleren til gnr 45, bnr 185. Avtalen er tinglyst 24.03.2020 med dagbok nr 2264537-1/200.
Denne adkomstretten gjennom nabosameie 45/186 er for tilgang til sameiets sykkelparkering, mc plasser samt for de som har kjøpt/leid parkeringsplass i kjelleren til sameie 45/186 – Parken Syd.

4 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.

5 SIGNATURER

Kristiansand den / - 2024

Hjemmelshaver: Skanska Norge AS, Org.nr.: 943 049 467

For Skanska Norge AS, iht fullmakt og firmaattest

_____ _____
Thomas Jansen Elise Folkvord

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i SAMEIET BJØRNDALEN AMFI

Tirsdag 18.11.2025 kl. 18:00 - Fellesrommet i Sameiet Bjørndalen Amfi.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Espen Nicolaisen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Espen Nicolaisen

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Jørgen Hauge Holen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
Antall tilstedeværende seksjoner:6

Antall fullmakter:

Totalt:6

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Saker fra styret

2.1 Valg av ny revisor – overgang til Deloitte Spinco AS

Sameiet har i dag KPMG som revisor. En nylig anbudsrunde avholdt av SØBO/Bosør denne høsten har avdekket at vi kan få revisjonstjenester til en betydelig lavere kostnad enn vår nåværende avtale. Anbudsrunden ble initiert da revisjonsfirmaet PWC bestemte seg for å trekke seg ut av revisjonssegmentet for borettslag og sameier tilknyttet SØBO, og derfor ikke vil revidere regnskapene for 2025.

Deloitte Spinco AS vant anbudsrunden, og SØBO/Bosør har forhandlet frem en gunstig rammeavtale med dem. Denne avtalen tilbyr revisjonstjenester til en betydelig redusert kostnad for sameiet, med en besparing på omtrent 30 % av dagens pris. Ved å samordne revisortjenestene for flere boligselskaper, kan vi ikke bare oppnå lavere pris, men også forbedre rutiner og kvalitetssikring av regnskapene. Dette vil resultere i en mer effektiv og pålitelig revisjonsprosess.

Årsmøtet i sameiet må vedta et bytte av revisor, iht. eierseksjonsloven § 65. Styret anbefaler at sameiet inngår avtale med Deloitte Spinco AS som ny revisor, i tråd med rammeavtalen fremforhandlet av SØBO/Bosør.

Vedtak:

Deloitte Spinco AS enstemmig valgt til sameiets revisor.

Protokoll ekstraordinært møte for SAMEIET BJØRNDALEN AMFI

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Espen Nicolaisen (sign.)	18.11.2025
Protokollvitne	Jørgen Hauge Holen (sign.)	18.11.2025

Kartverket

EIVIND HÜBERT SKAJAA
ØSTERVEIEN 22
4631 KRISTIANSAND S

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Eivind Hübert Skajaa
Vår referanse: 3678671/25757379
Bestilling: C3 2025-02-17 (4) 12

Dato
17.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
173921	200	13.2.2025	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204 KRISTIANSAND	45	217	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614820824
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
820852982	KRISTIANSAND KOMMUNE	Postboks 4, 4685 NODELAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato / Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
943049467	SKANSKA NORGE AS		Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4204	45	217

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4204	45	217	0	1	1105 / 4805	Næringsseksjon	Nei	Nei
4204	45	217	0	2	220 / 4805	Næringsseksjon	Nei	Nei
4204	45	217	0	3	91 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	4	73 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	5	54 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	6	70 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	7	65 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	8	64 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	9	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	10	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	11	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	12	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	13	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	14	91 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	15	73 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	16	54 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	17	70 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	18	65 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	19	64 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 173921 Tinglyst: 13.02.2025
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/173921/200
Uthentet 2025-02-17 09:26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/173921/200
Uthentet 2025-02-17 09:26

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4204	45	217	0	20	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	21	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	22	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	23	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	24	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	25	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	26	48 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	27	91 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	28	73 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	29	54 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	30	70 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	31	65 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	32	64 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	33	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	34	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	35	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	36	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	37	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	38	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	39	48 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	40	91 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	41	73 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	42	54 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	43	70 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	44	65 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	45	64 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	46	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	47	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	48	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	49	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	50	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	51	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	52	48 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4204	45	217	0	53	70 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	54	65 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	55	64 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	56	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	57	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	58	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	59	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	60	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	61	49 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	45	217	0	62	48 / 4805	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/173921/200
Uthentet 2025-02-17 09:26

OPPM - 24/01769

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
4204 Kristiansand kommune	Postboks 4, 4685 Nodeland	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
SKANSKA NORGE AS, V/Thomas Jansen	943 049 467	thomas.jansen@skanska.no	
Adresse: Avdeling Kristiansand, Rigedalen 15	Postnummer: 4626	Poststed: Kristiansand	Telefonnummer: +47 982 10 151

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4204	Kristiansand kommune	45	217	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
943 049 467	SKANSKA NORGE AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål**: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Samlebrøk (teller)**: Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal**: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	1105		15	B	73	B	29	B	54	B	43	B	70	B	57	B	49	B
2	N	220		16	B	54	B	30	B	70	B	44	B	65	B	58	B	49	B
3	B	91	B	17	B	70	B	31	B	65	B	45	B	64	B	59	B	49	B
4	B	73	B	18	B	65	B	32	B	64	B	46	B	49	B	60	B	49	B
5	B	54	B	19	B	64	B	33	B	49	B	47	B	49	B	61	B	49	B
6	B	70	B	20	B	49	B	34	B	49	B	48	B	49	B	62	B	48	B
7	B	65	B	21	B	49	B	35	B	49	B	49	B	49	B	63			
8	B	64	B	22	B	49	B	36	B	49	B	50	B	49	B	64			
9	B	49	B	23	B	49	B	37	B	49	B	51	B	49	B	65			
10	B	49	B	24	B	49	B	38	B	49	B	52	B	48	B	66			
11	B	49	B	25	B	49	B	39	B	48	B	53	B	70	B	67			
12	B	49	B	26	B	48	B	40	B	91	B	54	B	65	B	68			
13	B	49	B	27	B	91	B	41	B	73	B	55	B	64	B	69			
14	B	91	B	28	B	73	B	42	B	54	B	56	B	49	B	70			
Sum tellere:		4805				Nevner =		4805											

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 4/6 -2024	for SKANSKA NORGE AS, V/ Thomas Jansen

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

RETT KOPI
HN.
Kristiansand kommune
Plan og bygg

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 4 / 6 -2024	for SKANSKA NORGE AS, v/Thomas Jansen

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

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at bolgseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameleandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Kristiansand den 4 / 6 -2024	for SKANSKA NORGE AS, org.nr 943 049 467, iht firmaattest og fullmakt	Thomas Jansen / Tron Mikkelsen

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4204	KRISTIANSAND	45	217	

Dato	Underskrift	Stempel
16.01.2025		Kristiansand kommune Plan og bygg

Spørsmål vedrørende utformingen av denne seksjoneringen kan rettes til:

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

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 4 / 6 -2024	for SKANSKA NORGE AS, V/Thomas Jansen

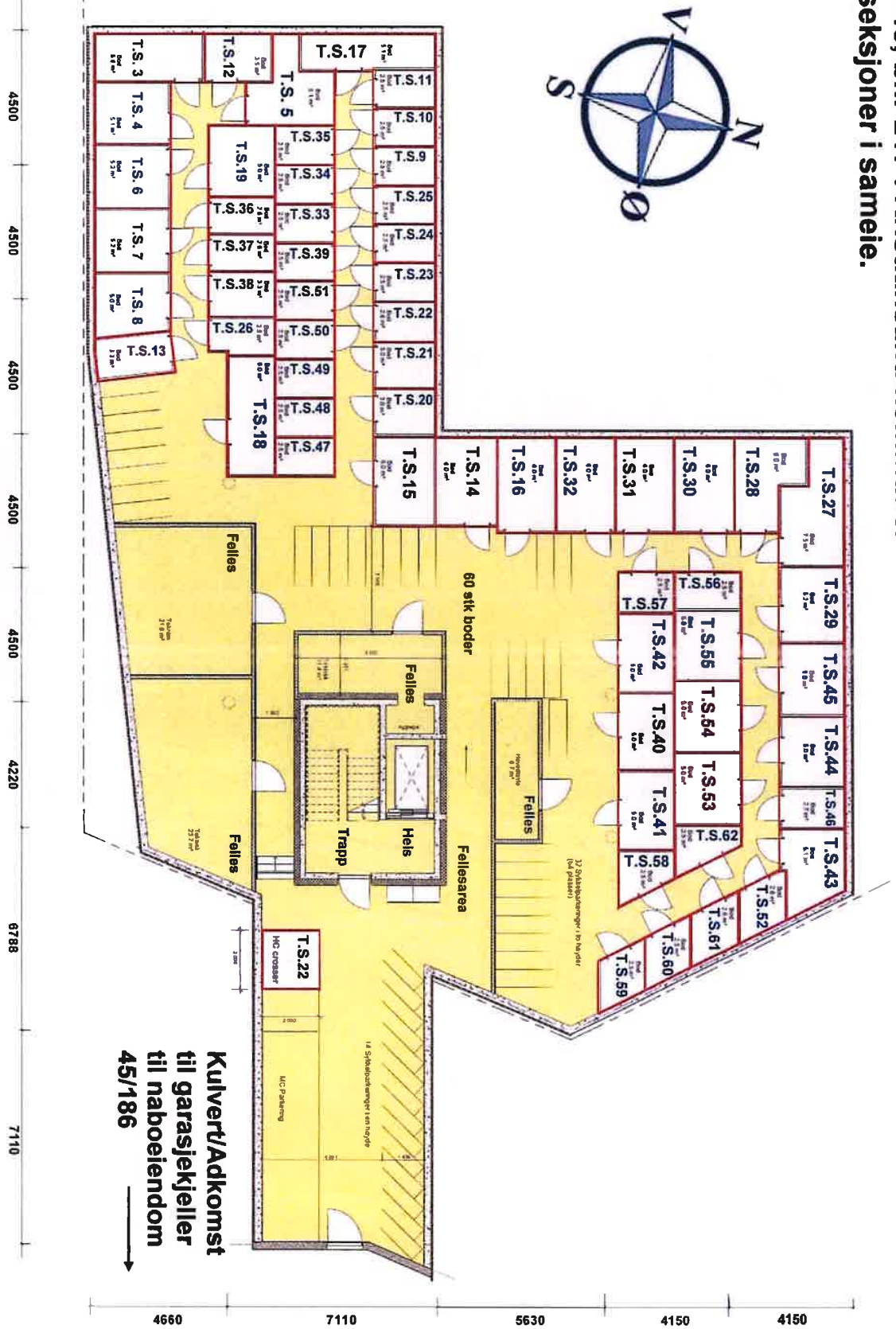
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

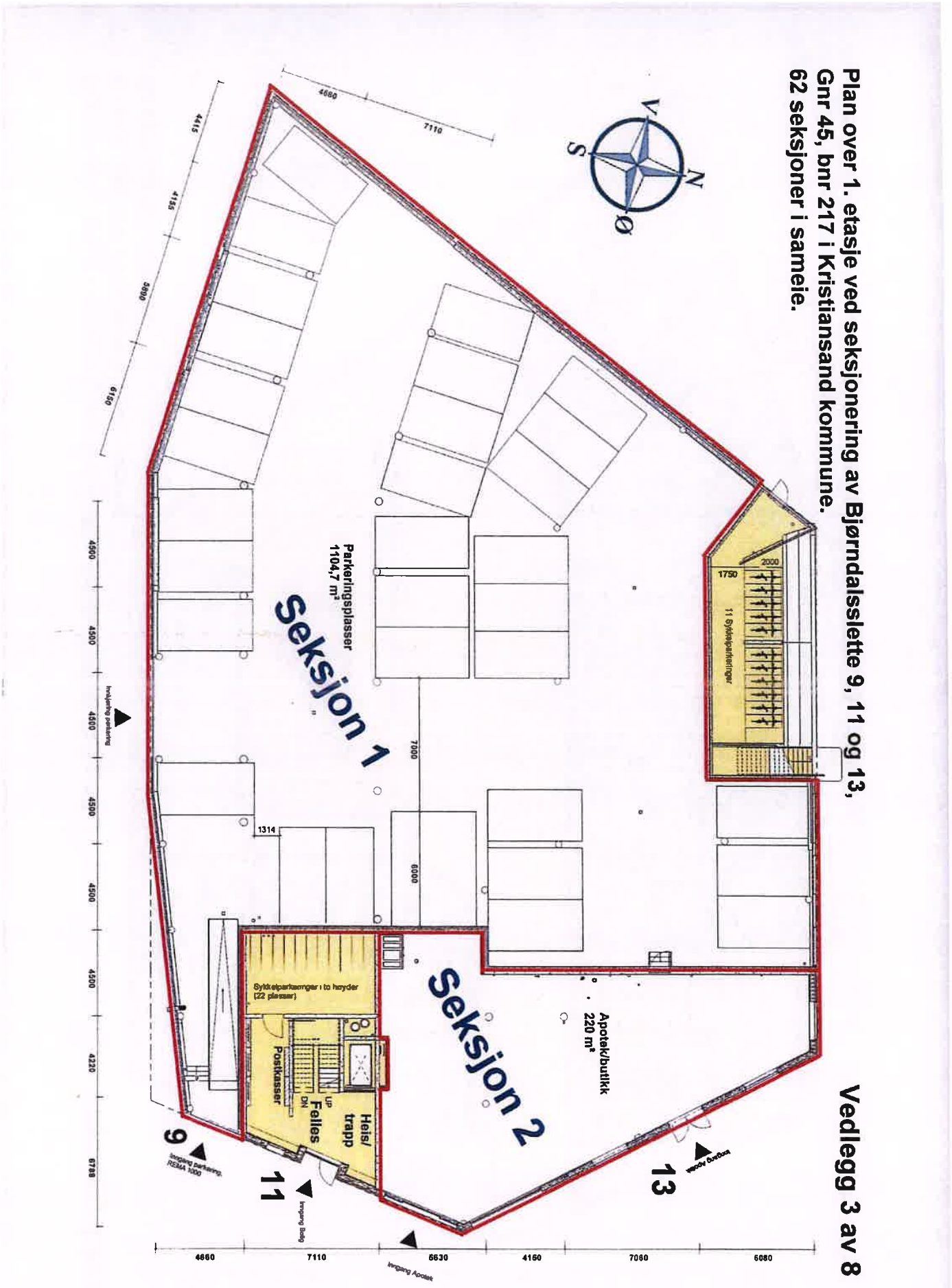
Side 3 av 3


Sit. kart, Bjørndalssletta 9, 1 og 13
Gnr 45, bnr 217 i Kristiansand kommune
62 seksjoner i sameie, vedlegg 1 av 8
11.02.2025
Målestokk 1:400
- Eiendomsdanning
VEDLEGG 1 av 8
45/187
45/200
45/217
45/185
45/188
OVL
VL
SPL
X 6447240
X 6447200
X 6447160
Y 442360
Y 442400
alssletta

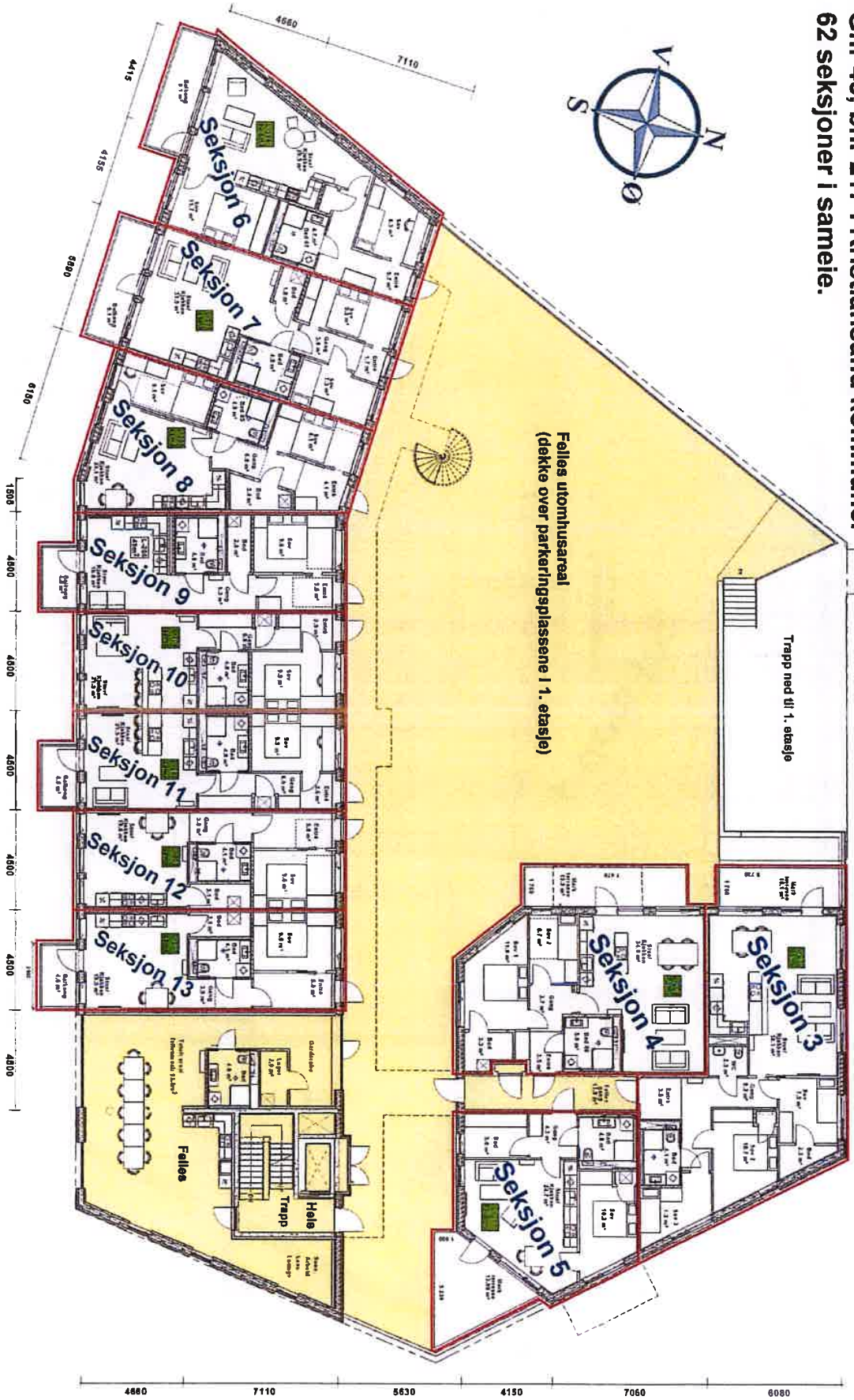
Plan over kjelleretasje ved seksjonering av Bjørndalsslette 9, 11 og 13, Gnr 45, bnr 217 i Kristiansand kommune. 62 seksjoner i sameie.

Vedlegg 2 av 8




Plan over 1. etasje ved seksjonering av Bjørndalsslette 9, 11 og 13, Gnr 45, bnr 217 i Kristiansand kommune. 62 seksjoner i sameie.
Vedlegg 3 av 8
Seksjon 1
Seksjon 2
Parkeringsplasser 1104,7 m²
11 Sykkelparkeringer
Sykkelparkeringer i to høyder (22 plasser)
Postkasser
Felles
Heis/ trapp
Apotek/butikk 220 m²
9
11
13
Innkjørsel parkering
Inngang parkering REMA 1000
Inngang Bolig
Inngang Apotek
Inngang Bolig
4660
7110
5630
4150
7080
6080

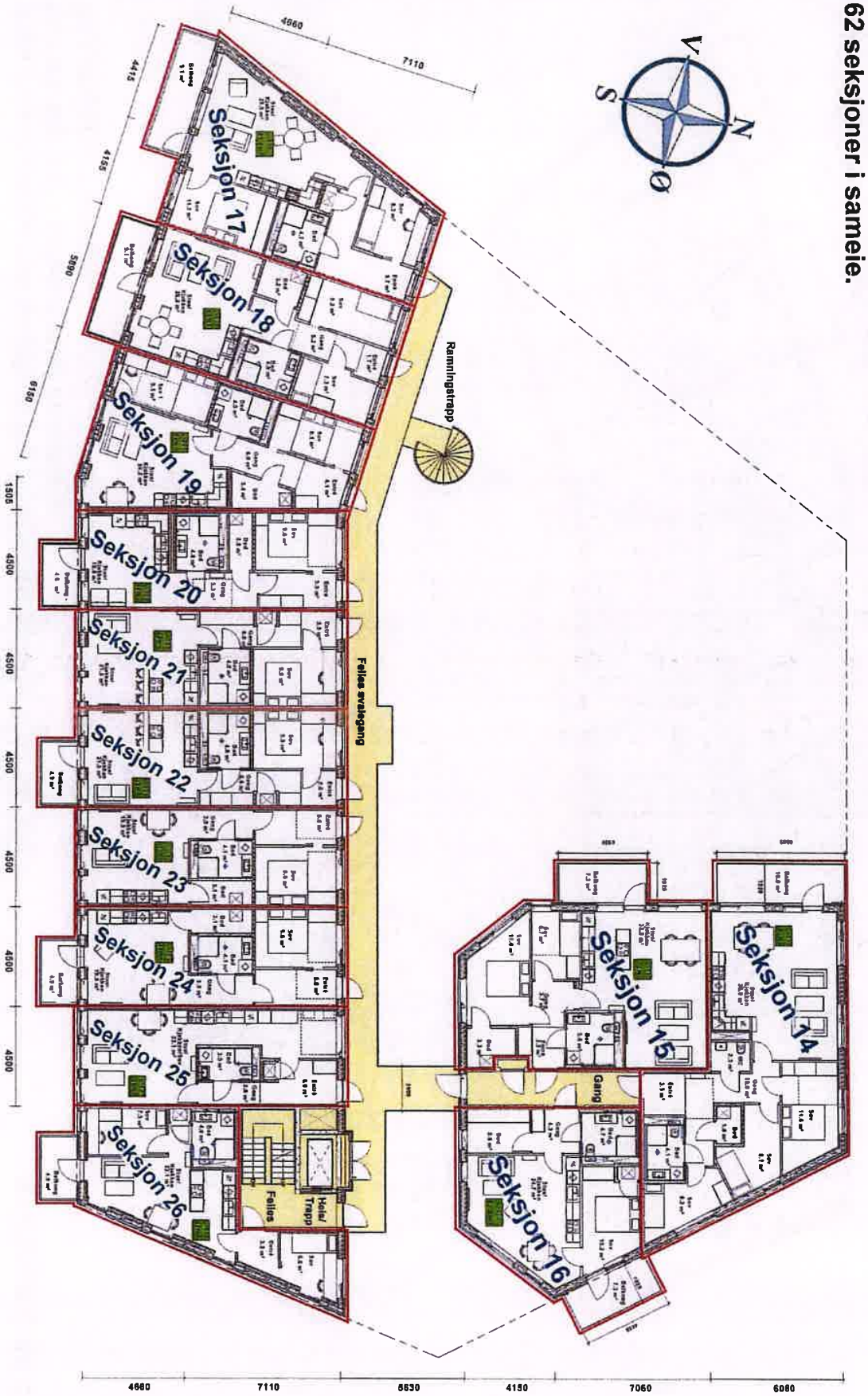
Plan over 2. etasje ved seksjonering av Bjørndalsslette 9, 11 og 13, Gnr 45, bnr 217 i Kristiansand kommune. 62 seksjoner i sameie.



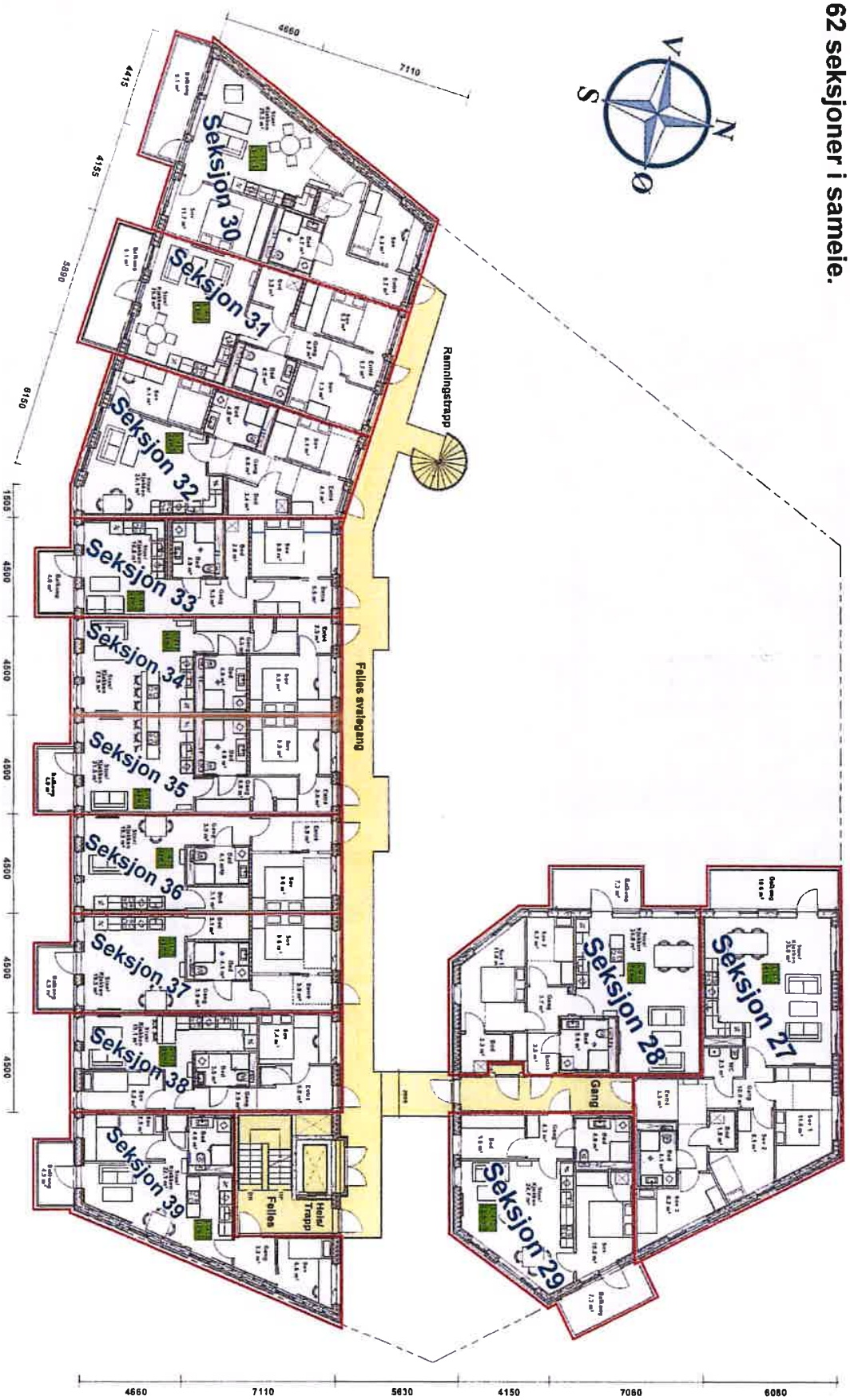
Vedlegg 4 av 8

Plan over 3. etasje ved seksjonering av Bjørndalsslette 9, 11 og 13, Gnr 45, bnr 217 i Kristiansand kommune. 62 seksjoner i sameie.

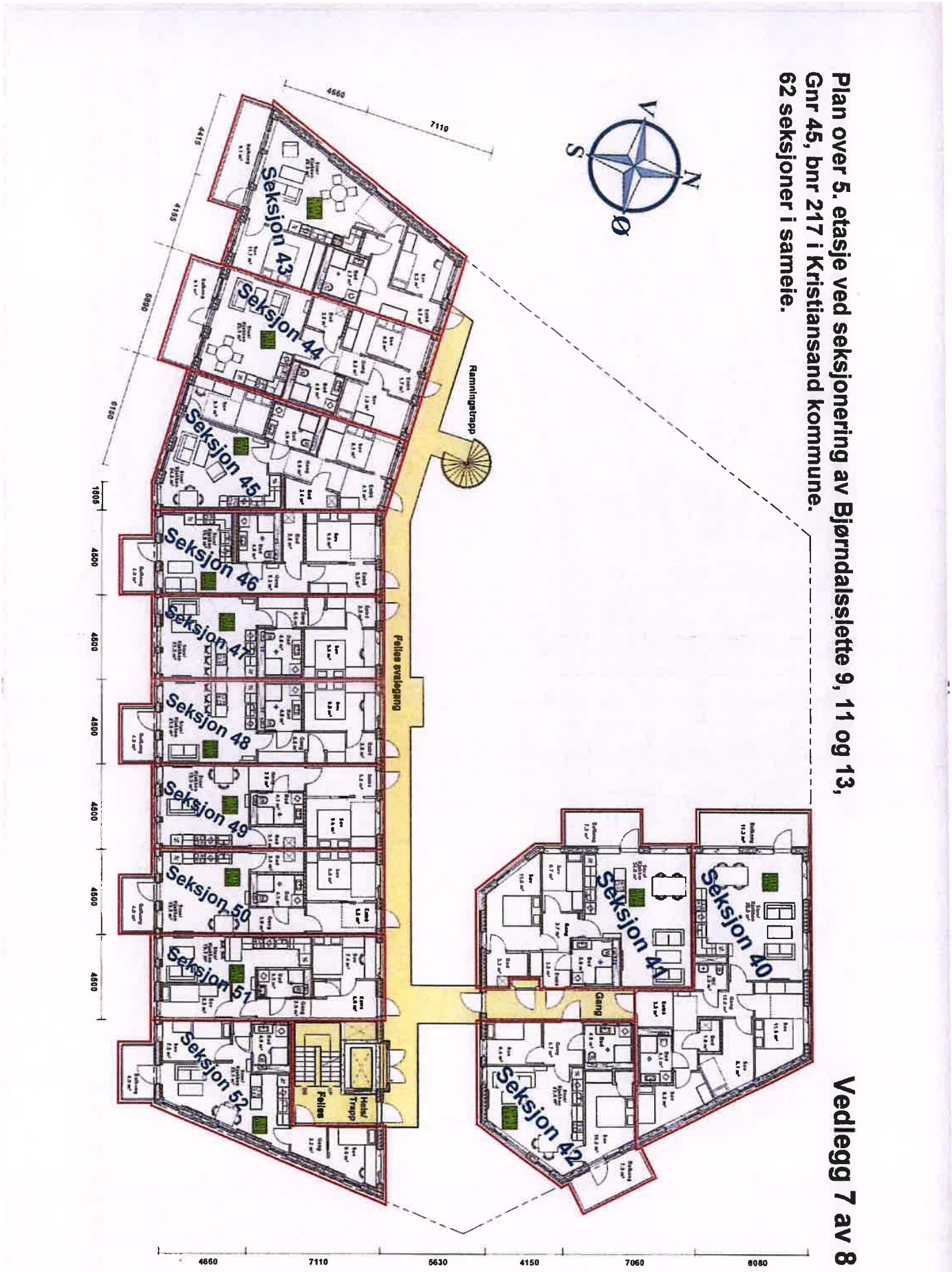
Vedlegg 5 av 8



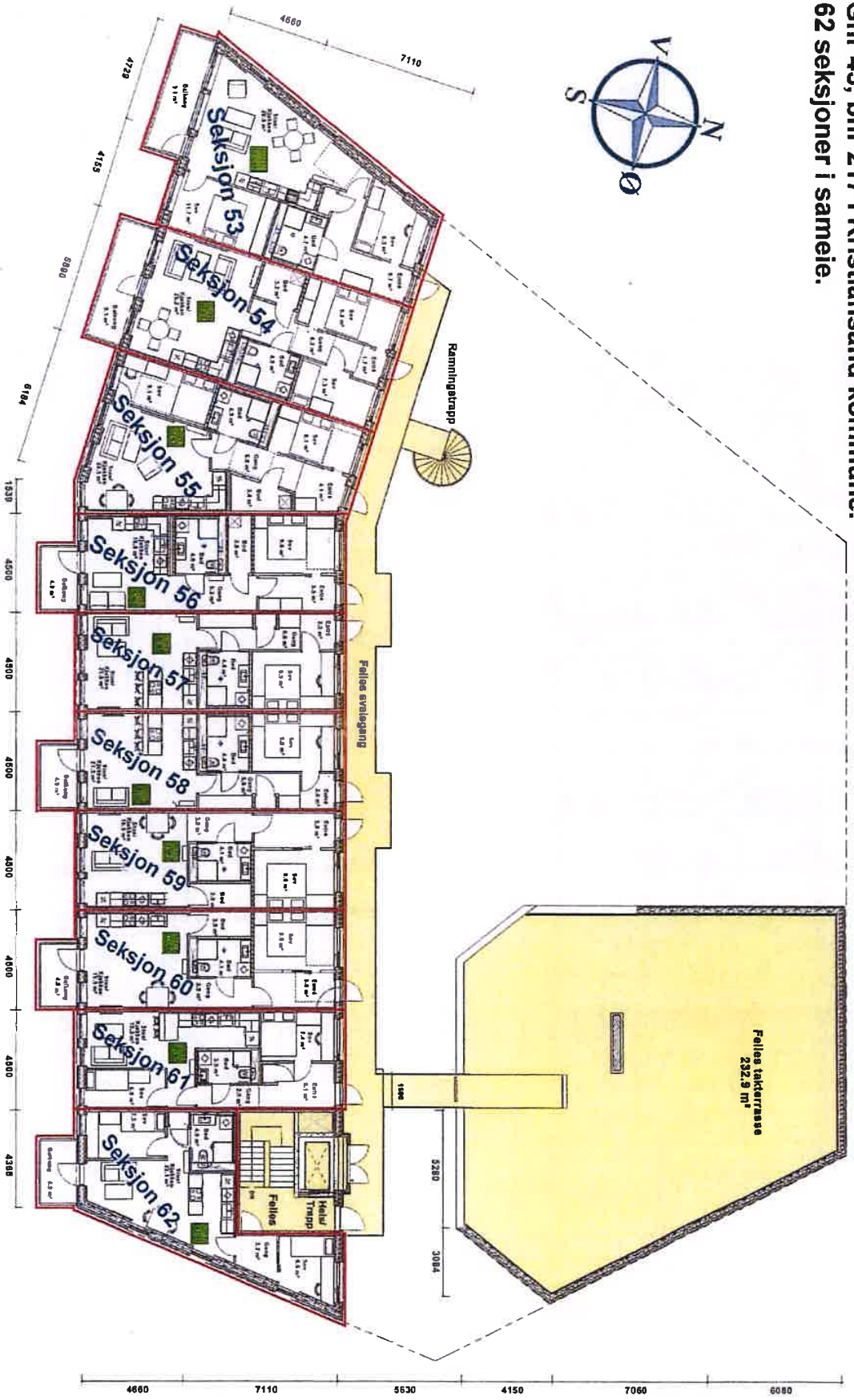
Plan over 4. etasje ved seksjonering av Bjørndalsslette 9, 11 og 13, Gnr 45, bnr 217 i Kristiansand kommune. 62 seksjoner i samele.



Vedlegg 6 av 8


Plan over 5. etasje ved seksjonering av Bjørndalsslette 9, 11 og 13,
Gnr 45, bnr 217 i Kristiansand kommune.
62 seksjoner i sameie.
Vedlegg 7 av 8
V
S
N
Ø
Seksjon 43
Seksjon 44
Seksjon 45
Seksjon 46
Seksjon 47
Seksjon 48
Seksjon 49
Seksjon 50
Seksjon 51
Seksjon 52
Seksjon 41
Seksjon 40
Seksjon 42
Rømningstrapp
Felles svalegang
Felles
Heis/ Trapp
Gang
4660
7110
5630
4150
7060
6080

Plan over 6. etasje ved seksjonering av Bjørndalsslette 9, 11 og 13, Gnr 45, bnr 217 i Kristiansand kommune. 62 seksjoner i sameie.



Vedlegg 8 av 8

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Gnr.: 45 **Bnr.: 217** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Bjørndalssletta 11

Areal i m2: 1557,5

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

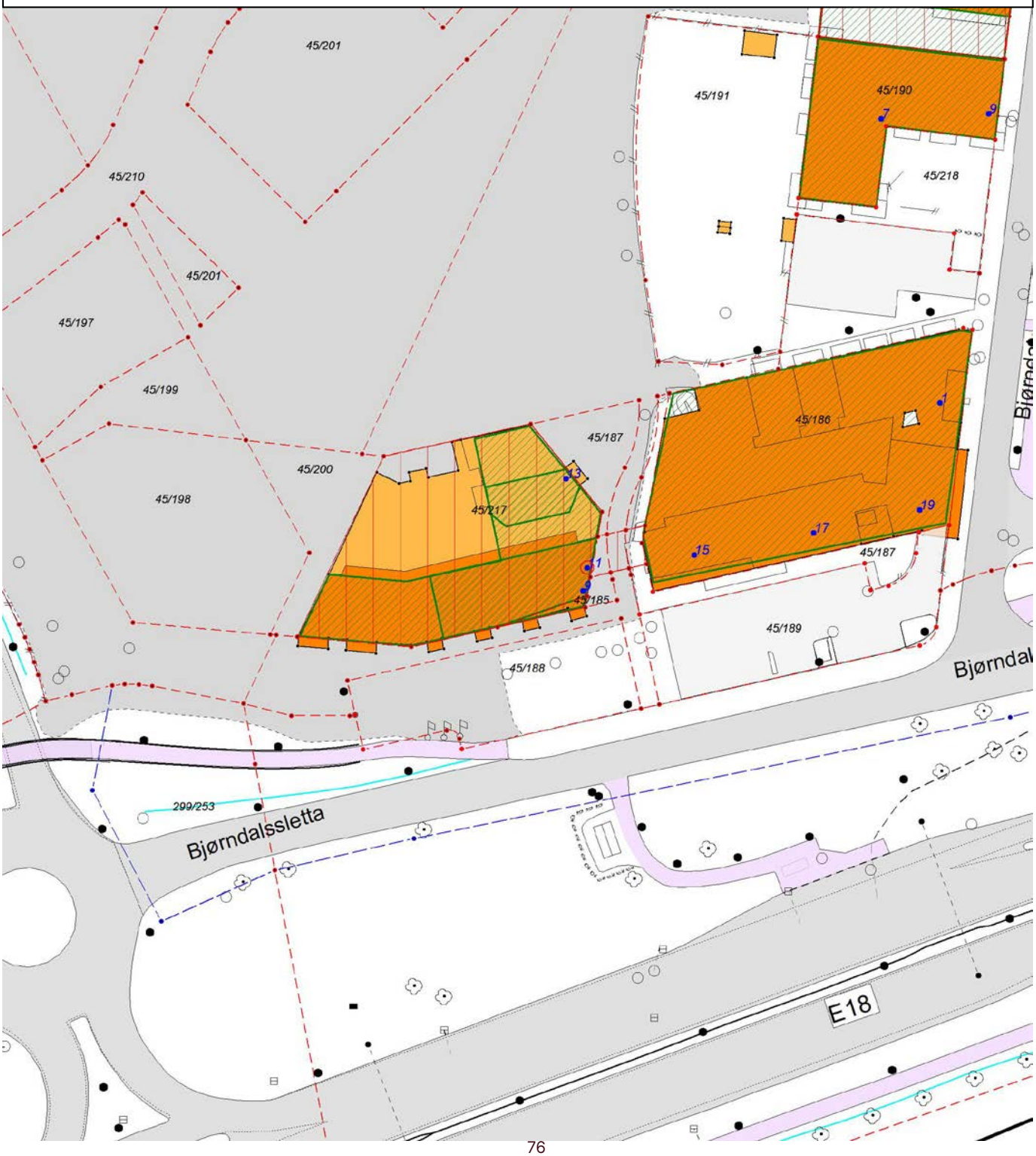
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m

Dato: 12.03.2025

Sign.: Anita Raustøl



Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

Notater

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
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 lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus
    e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Budskjema

Eiendom:
Bjørndalssletta 11 (607), 4631 KRISTIANSAND S. Gnr. 45, bnr. 217, snr. 55 i Kristiansand kommune

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Skippergata 10,
4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22