





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 600,-
Total ink omk.: Kr 4 603 600,-
Felleskostn.: Kr 2 659,-
Selger: Ding Bao AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 81/86 kvm
Tomtstr.: 5211.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 209
Gnr. 45, bnr. 209
Gnr. 45, bnr. 209
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1411250198

Lekker 3-roms selveierleilighet - Solrik terrasse på 16m² - Parkeringsplass m/lader

Velkommen til Bjørndalen Allé 33! Boligen er presentert av Andre Sandvik v/Aktiv Eiendomsmegling avd. Kristiansand. Denne moderne 3-roms selveierleiligheten på 81m² ble nyoppført i 2021 og ligger i 1. etasje med egen terrasse på 16m². Leiligheten har 2 soverom, stue, kjøkken, bad, toalettrom og bod på 5m² i kjeller. Bygget har heis, og du får privat parkeringsplass med elbil-lader inkludert i prisen. Perfekt for deg som ønsker en praktisk og moderne bolig med god plass og flotte fasiliteter. Det er kort vei til nærbutikk og bussholdeplasser.

Verdt å merke seg:

- Parkeringsplass med elbil-lader
- Solrik terrasse på 16m²
- Nærhet til butikker, skoler og kollektivt
- Bod i kjeller på 5m²

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	54
Energiattest	240
Nabolagsprofil	250
Budskjema	259

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 86 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 81 m² Gang, toalettrom, bad, kjøkken, stue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5211.4 m²

Beliggenhet

Bjørndalen er en "ny" bydel med svært sentral beliggenhet og kort vei til det aller meste. Her har du gangavstand til Kvadraturen, samt mange nydelige friområder. Området har også kort avstand til Universitetet i Agder, barnehager, samt barne- og ungdomsskole. Det er sykkelavstand til flotte friområder som Bertesbukta og Jegersberg, hvor sistnevnte byr på flotte turstier og badevann året rundt. Vollevannet, som ligger i kort gangavstand, tilbyr flotte bademuligheter på solfylte dager. Bydelen har også sykkelvei og buss rett utenfor døren, og dagligvarebutikken Rema 1000 ligger like ved. Det er en perfekt beliggenhet for studenter, utleiere, eller de som ønsker nærhet til både universitet og flotte friluftsområder.

Adkomst

Se vedlagte kart for veibeskrivelse. Det vil bli skiltet med Aktiv Eiendomsmegling-skilt på fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte**Utvendig**

- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
- Terrasse med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.
- Bygget er opplyst utført med radonsperre.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Våtrom

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater. På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avtrekk via balansert anlegg.

Spesialrom

Toalettrom med håndvask og toalett. På gulvet er det fliser, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
- Leiligheten har balansert ventilasjon.
- Bygget er tilkoblet fjernvarme.
- I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue, gang og bad.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Lovlighet

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

- 2 år og 5 måneder

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ladeboks i tilknytning til felles garasjeanlegg på plass nr. 51. Type Zaptec.

Tilleggs kommentar:

Leiligheten ble kjøpt av desember 2022 av firmaet Ding Bao AS som er hjemmelshaver og eier av salgsobjektet. Firmaet eies av Fredrik David Lossius og Arne Edward Lossius. Leiligheten har vært utleid i hele perioden fra desember 2022 til mars 2025, og utleieforholdet har vært administrert av Utleiemegleren i Kristiansand v/Anders Grønlie.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring iht. vilkår.

Innhold

1. etasje: Entré, bad, toalettrom, stue, kjøkken og 2 soverom.

Bod i kjeller på 5m² (nr. 34)

Parkeringsplass med elbil-lader (nr. 51)

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Boligen har ingen tilstandsgrad 2 eller 3.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet

ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Seksjonen er tilknyttet Telia.

Parkering

Det følger parkeringsplass (nr. 51) i lukket garasjeanlegg med seksjonen. Parkeringsplassen er tilknyttet elbil-lader. Se vedlagte vedtekter for garasjekjelleren i Sameiet Bjørndalen Allé.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0003638813

Radonmåling

Bygget er utført med radonsperre.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet ved bruk av fjernvarme. I leiligheten er det vannbåren varme i stue, gang og baderom.

Info strømforbruk

Selger har ikke informasjon om strømforbruk for 2024.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Info kommunale avgifter

Renovasjon faktureres separat.

Eiendomsskatt

Kr 6 024

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 079 677

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 318 706

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandelen av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

84/8004

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, forsikringer, vedlikehold av heis, garasjeport mm.

Driftskostnader kr 2016,-

Telia kr 443,-

Parkeringsplass (nr. 51) kr 200,-

A-konto varmtvann/fyring/kaldtvann faktureres månedlig separat.

Renovasjon faktureres separat.

Styreleder informerer om at det vil komme en økning på rundt kr 300,- i felleskostnader. Dette skal settes på vedlikeholdsfond, som skal hovedsaklig gå til maling av fasader. Dette skal vedtas på årsmøte 7.mai.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 659

Kommentar fellesgjeld

Selskapet har ingen lån pt.

Andel fellesformue

Kr 10 079

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bjørndalen Allé

Organisasjonsnummer

828484842

Om sameiet

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

Sameiet består av 66 boligseksjoner beliggende i bygg A -F, samt en felles garasjekjeller for tekniske installasjoner, boder, sykler og p-plasser. Denne kjelleren inneholder også boder, sykler- og p-plasser for omkringliggende nabosameier. Alle p-plasser, 136 stk. er opprette i seksjon 67, og den enkelte p-plasseier vil eie en ideell andel av seksjon 67. Alle boder, 89 stk. er opprette i seksjon 68, og den enkelte seksjon vil eie en ideell andel av seksjon 68 i et realsameie. De omkringliggende seksjoner i eksterne sameiere som har rett til bod i denne kjelleren, vil eie også boden som en ideell andel av seksjon 68. Sykkelplassene er organisert som fellesareal og blir fordelt av utbygger før overtakelse og senere drifte av sameie.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Det er pt. ingen lån i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke styregodkjennelse i sameiet. Styret skal orienteres ved salg og utleie av seksjoner.

Vedtekter/husordensregler

Se vedlagte vedtekter og husordensregler i salgsoppgaven.

Særlige bestemmelser:

- Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektrisk grill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet.
- Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekkverket, men plasseres på balkonggulvet. Risting av tøy, matter og lignende fra veranda er ikke tillatt.
- Snøskuffing fra veranda er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret. Sigarettneiper, snusposer, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaene eller på sameiets fellesareal for øvrig.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 209, seksjonsnummer 1 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 45, bruksnummer 209, seksjonsnummer 67 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 45, bruksnummer 209, seksjonsnummer 68 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/45/209/1:

13.01.1912 - Dokumentnr: 900310 - Utskifting

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:209

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:209

Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1940 - Dokumentnr: 838 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:209

Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1940 - Dokumentnr: 842 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om regulering av myrområde

Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:209

Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1949 - Dokumentnr: 257 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:209

Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1949 - Dokumentnr: 2108 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1950 - Dokumentnr: 1201 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:209

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:209

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1962 - Dokumentnr: 4561 - Rettsbok

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:209

Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1964 - Dokumentnr: 4625 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:45 Bnr:209

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:209

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:209
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:209
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:209
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2021 - Dokumentnr: 1517179 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/8004

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 29.12.2022 for 6 leilighetsbygg med felles parkeringskjeller.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
29.12.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

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

Planer under arbeid: Planid E39E18 Ytre Ringvei
Se: <https://kommunekart.com/klient/kristiansand/plankart>

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

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

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter. Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 600 (Omkostninger totalt)

124 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 614 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 617 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 600

Betalingsbetingelser

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

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

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Vi oppfordrer alle interessenter og budgivere til å grundig sette seg inn i salgsoppgaven samt medfølgende vedlegg før man legger inn bud.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Oppdragsansvarlig

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

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

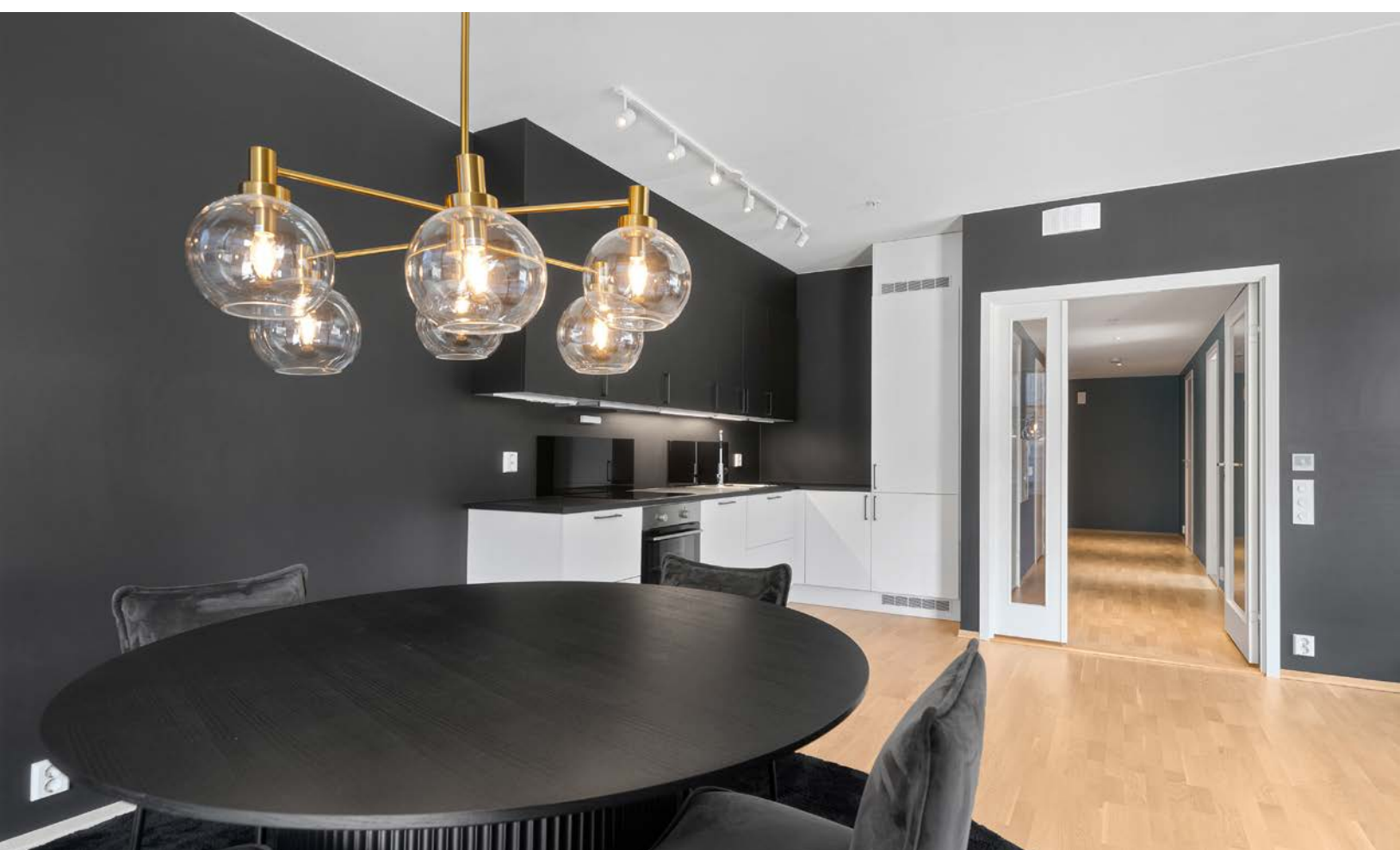
Salgsoppgavedato

09.04.2025









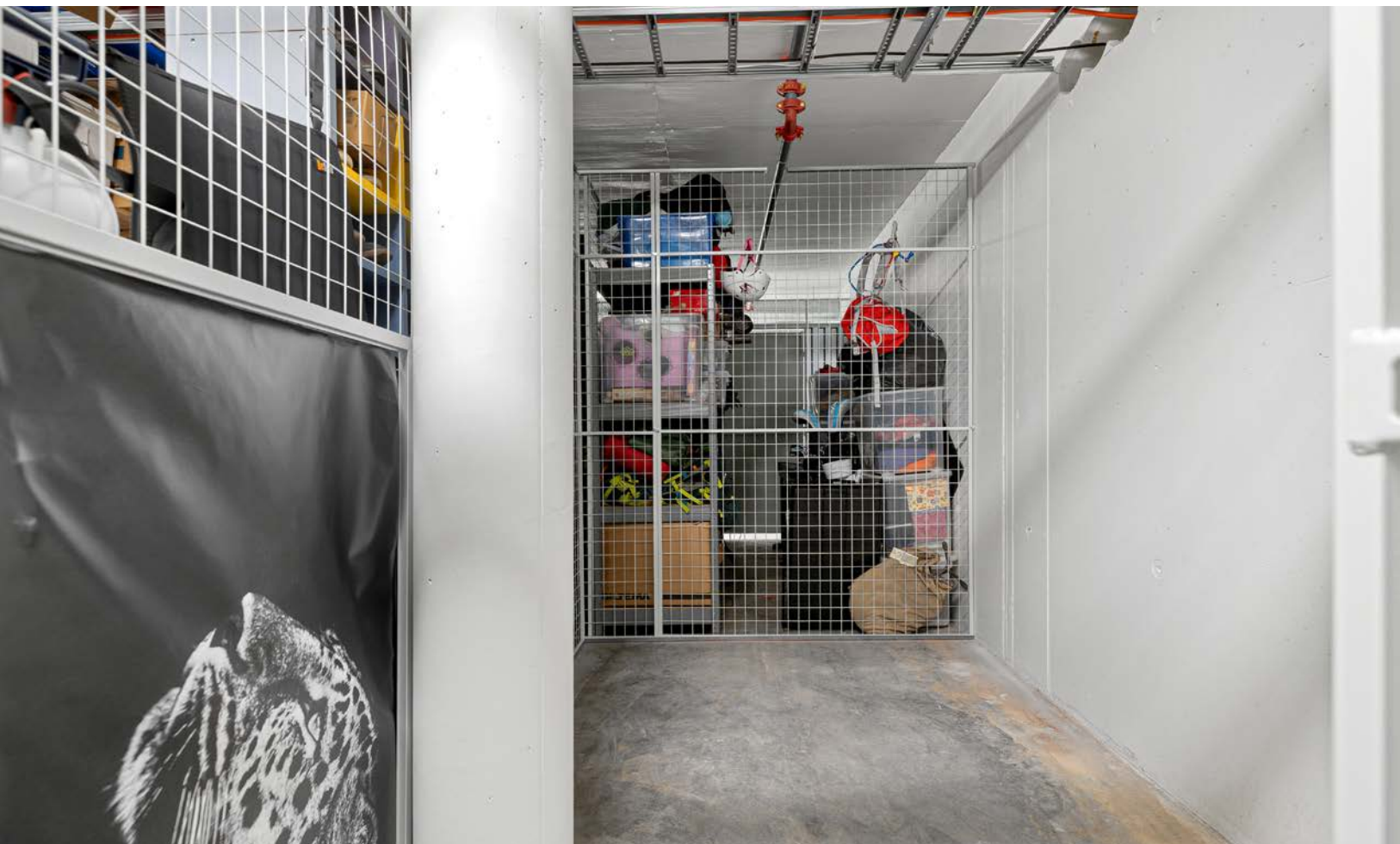








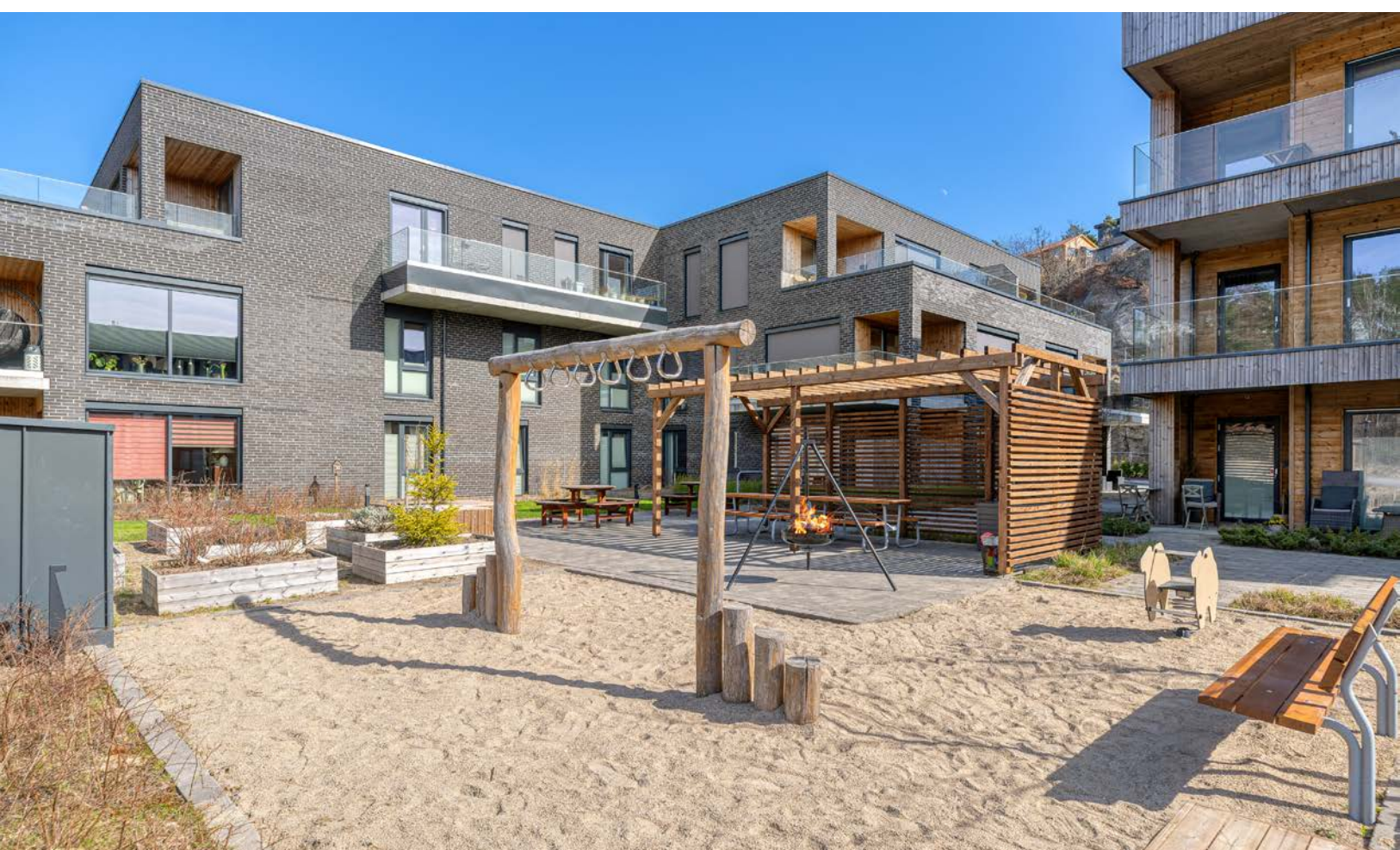




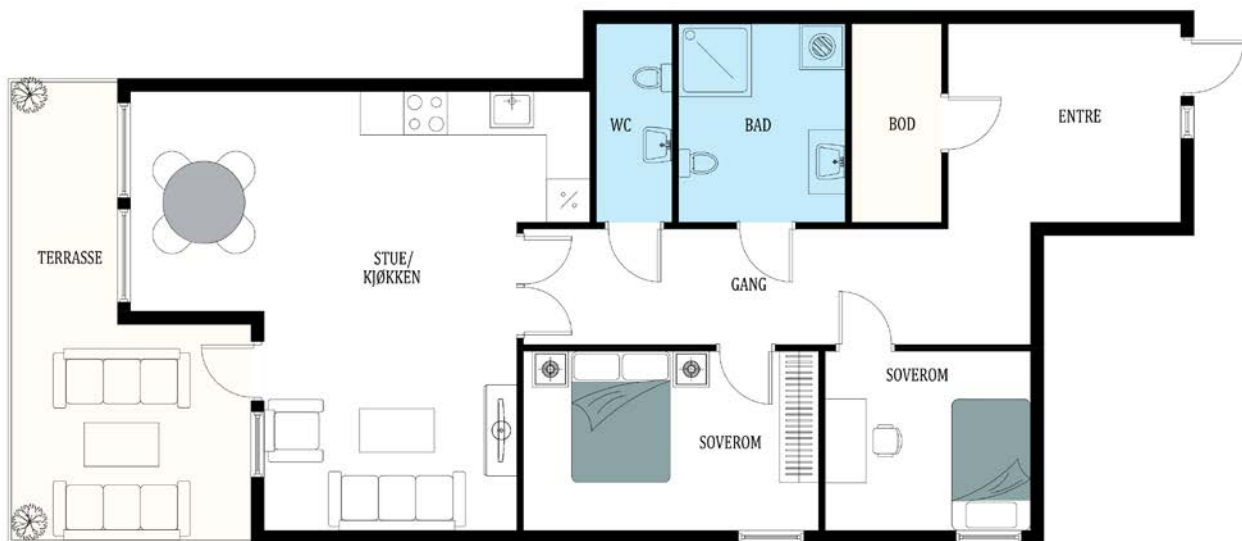












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Bjørndalen allé 33, 4631 KRISTIANSAND S
 KRISTIANSAND kommune
 # gnr. 45, bnr. 209, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 07.04.2025

Rapportdato: 08.04.2025

Oppdragsnr.: 20924-2160

Referansenummer: KW3906

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnektelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.
Bygget er opplyst utført med radonsperre.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Bygget er tilkoblet fjernvarme.
I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue, gang og bad.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

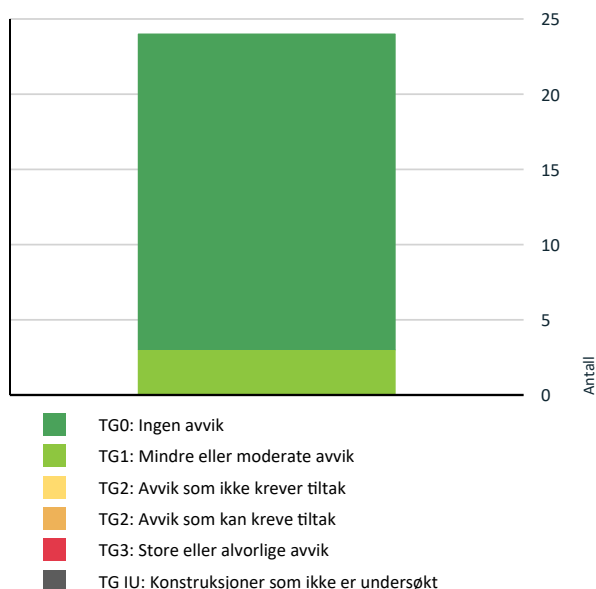
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 7.4.2025 Klokka 10.00

Det var skyer/sol og 11 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2021

Anvendelse

Leilighet

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



TG 0 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

TG 1 Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.

I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig/leilighet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.

Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 38 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen. Dusjnisen er nedsenket med 10 mm.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

I hht: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner med totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette, og våtrommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy. Den bygningssakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen unormale funn ved søk etter fukt i våtsoner.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport

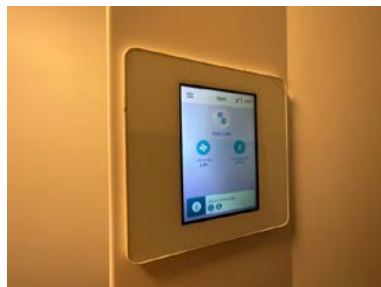


TG 0 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Det er ikke registrert avvik på anlegget.
Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.

TG 0 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.



TG 0 Varmesentral

Bygget er tilkoblet fjernvarme. Anlegget er plassert i underetasjen og leverer varmtvann og vann til gulvvarme i leiligheten.
Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i rør og koblinger. Anlegget i sin helhet er ikke vurdert.
Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av ingen lekkasjer eller negative opplysninger av eier.

TG 0 Vannbåren varme

I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue, gang og bad.
Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i koblinger på synlige deler. Ventiler er ikke funksjonstestet, årlig kontroll av denne typen anlegg må forventes.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

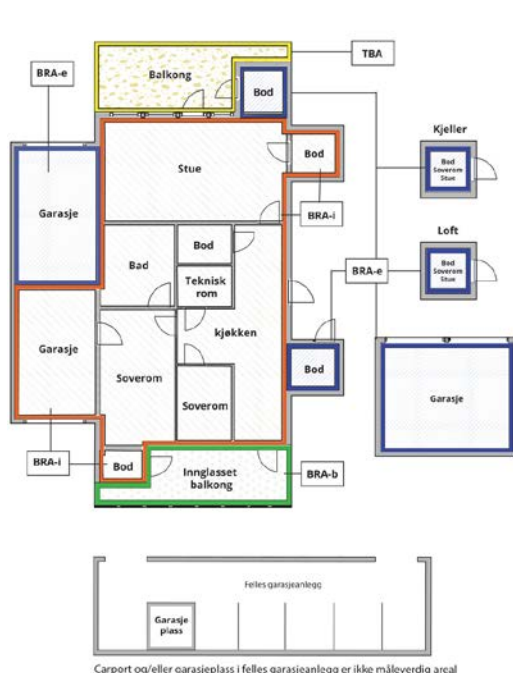
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	81			81	16
Kjeller		5		5	
SUM	81	5			16
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, Bod, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Toalettrom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten er oppført i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	78	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	45	209		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Bjørndalen allé 33							
Hjemmelshaver							
Ding Bao AS							

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
4 050 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	06.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Boligveileder	07.04.2025		Innhentet	27	Nei
1.årsbefaring rapport	07.04.2025		Innhentet	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KW3906>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250198	

Selger 1 navn
Fredrik David Lossius

Gateadresse	
Bjørndalen allé 33	

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250198

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Leiligheten ble kjøpt av desember 2022 av firmaet Ding Bao AS som er hjemmelshaver og eier av salgsobjektet. Firamet eies av Fredrik David Lossius og Arne Edward Lossius. Leiligheten har vært utleid i hele perioden fra desember 2022 til mars 2025, og utleieforholdet har vært administrert av Utleiemegleren i Kristiansand v/Anders Grønlie.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250198

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik David Lossius	375a319f701f2c867eee0af5 f395fbd4bc33c3b8	02.04.2025 10:43:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1411250198

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 02.04.25 Side 1 av 2

SAMEIET BJØRNDALLEN ALLE	V³ r ref.: 289/1
Bjørndalen all 33	Type: Sameie
4633 KRISTIANSAND	Eiere: Ding Bao AS
Organisasjonsnr: 828 484 842	Seksjonsnr: 1

1: Felleskostnader

Tot. innv. m³ ned:	2 659	
Felleskostnader:	Driftskostnader	2 016
Tilleggsytelser:	Telia	443
Objekt:	Plass nr. 51 (117 - 51)	200

Varmtvann og fjernvarme faktureres m³ nedlig etter forbruk.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: S³rskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Magne S³rnvig
Adresse: Bjørndalen all 31
Postnr/-sted: 4631 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 97084840
E-post: bjorndalenne@sbbk Kunde.no

5: Restanse felleskostnader pr. 02.04.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	203
Annen formue:	10 079	Utgifter:	6		

7: P³lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 1		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 45/209 - seksjon:1
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 02.04.25 Side 2 av 2

SAMEIET BJØRNDALEN ALLE

V³ r ref.: 289/1

Bjørndalen allé 33

Type: Sameie

4633 KRISTIANSAND

Eiere: Ding Bao AS

Organisasjonsnr: 828 484 842

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Polisenr: SP0003638813

VEDTEKTER

FOR SAMEIET BJØRNDALEN ALLÉ, i Kristiansand kommune.

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

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

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

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

27	C124	2.etg	97,5	Bolig	Bjørndalen allé 27	H0201	98
28	C125	2.etg	92,0	Bolig	Bjørndalen allé 27	H0202	92
29	C131	3.etg	63,5	Bolig	Bjørndalen allé 25	H0301	64
30	C132	3.etg	102,5	Bolig	Bjørndalen allé 25	H0302	103
31	C133	3.etg	69,5	Bolig	Bjørndalen allé 27	H0303	70
32	C134	3.etg	98,0	Bolig	Bjørndalen allé 27	H0301	98
33	C135	3.etg	92,5	Bolig	Bjørndalen allé 27	H0302	93
34	D111	1.etg	83,5	Bolig	Bjørndalen allé 19	H0101	84
35	D112	1.etg	115,0	Bolig	Bjørndalen allé 21	H0101	115
36	D113	1.etg	109,5	Bolig	Bjørndalen allé 23	H0101	110
37	D114	1.etg	90,5	Bolig	Bjørndalen allé 23	H0102	91
38	D121	2.etg	83,5	Bolig	Bjørndalen allé 17	H0201	84
39	D122	2.etg	115,0	Bolig	Bjørndalen allé 17	H0202	115
40	D123	2.etg	109,5	Bolig	Bjørndalen allé 17	H0203	110
41	D124	2.etg	90,5	Bolig	Bjørndalen allé 17	H0204	91
42	D131	3.etg	77,0	Bolig	Bjørndalen allé 17	H0301	77
43	D132	3.etg	80,0	Bolig	Bjørndalen allé 17	H0302	80
44	D133	3.etg	87,0	Bolig	Bjørndalen allé 17	H0303	87
45	D134	3.etg	70,0	Bolig	Bjørndalen allé 17	H0304	70
46	E111	1.etg	97,0	Bolig	Bjørndalen allé 15	H0101	97
47	E112	1.etg	80,0	Bolig	Bjørndalen allé 15	H0102	80
48	E121	2.etg	97,0	Bolig	Bjørndalen allé 15	H0201	97
49	E122	2.etg	80,0	Bolig	Bjørndalen allé 15	H0202	80
50	E131	3.etg	97,0	Bolig	Bjørndalen allé 15	H0301	97
51	E132	3.etg	80,0	Bolig	Bjørndalen allé 15	H0302	80
52	F111	1.etg	63,5	Bolig	Bjørndalen allé 11	H0101	64
53	F112	1.etg	102,5	Bolig	Bjørndalen allé 11	H0102	103
54	F113	1.etg	69,0	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0101	69
55	F114	1.etg	97,5	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0102	98
56	F115	1.etg	84,0	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0103	84
57	F121	2.etg	63,5	Bolig	Bjørndalen allé 11	H0201	64
58	F122	2.etg	102,5	Bolig	Bjørndalen allé 11	H0202	103
59	F123	2.etg	69,0	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0203	69
60	F124	2.etg	97,5	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0201	98
61	F125	2.etg	92,0	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0202	92
62	F131	3.etg	63,5	Bolig	Bjørndalen allé 11	H0301	64
63	F132	3.etg	102,5	Bolig	Bjørndalen allé 11	H0302	103
64	F133	3.etg	69,0	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0303	69
65	F134	3.etg	98	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0301	98
66	F135	3.etg	92,0	Bolig	Bjørndalen allé 13	H0302	92
Sum Boligseksjoner			5808,6				5838
67	P-plasser	kjeller	136 stk	Næring	Sum areal for 136 p-plasser. 12 m2 per p-plass		1632
68	Boder	kjeller	89 stk	Næring	Sum areal for 89 boder I snitt 6 m2 per bod		534
Sum Næringsseksjoner							2166
SUM brøk i sameiet							8004/8004

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

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

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

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

Felles utomhus areal er allment tilgjengelig for alle boligseksjoner.

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

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

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

Alle adkomstveier til leilighetsinngangene brøytes for sameiets regning.

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med 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 brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

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

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

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

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

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

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

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

6. MISLIGHOLD

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR UTBYGGER/SELGER I UTBYGGINGSPERIODEN.

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

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

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

13. SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR DRIFT AV GARASJEKJELLER I SAMEIET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boder kan ikke omsettes, men kun byttes internt.

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

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

Særskilte brøk for saker som kun gjelder garasjekjelleren .

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

Parkeringsseksjon nr 67 – 60%

Bodseksjon nr 68 – 30 %

Boligseksjonene samlet seksjon 1 til 66 - 10%

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

Særskilte bestemmelser om bruk av fellesareal for næringsseksjonene.

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

14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET BJØRNDALEN ALLÈ

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

1. Konstituering

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

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Trimrom/Treningsmulighet?

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

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

Styrets innstilling: Styret syntes dette er et godt forslag

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

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

Vennlig hilsen Styret i Bjørndalen Alle

4.2 Kjøp av Snøfreser.

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

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

Styret ber om max pris på 40.000

5. Saker fra styret

5.1 Endring av vedtekter

Forslag til endring av vedtekter.

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

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

Forslagsstiller er disponibel for å redegjøre for disse foreslåtte endringene.

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

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

6. Styrehonorar

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

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

7. Valg

Nåværende styret:

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

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

7.1 Valg av styreleder

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

7.2 Valg av styremedlemmer

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

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

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

Forslag til vedtak:

7.3 Valg av varamedlemmer

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

7.4 Valg av valgkomite

Styrets årsmelding for SAMEIET BJØRNDALEN ALLÉ 2023

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

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

Styrets arbeid i 2023

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

Ved årets slutt består styret av:

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

God økonomi og alle driftsavtaler er i orden

Ordinært årsmøte ble gjennomført i april 2023

De ble valg av nytt styre

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

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

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

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

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

Ekstraordinært årsmøtet menighetshuset 26.09.2023 18:00

Sak: Sammenslåing Med Bjørndalen Hage, vedtekter og ordensregler

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

med Bjørndalen Hage.

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

Parkeringskjelleren:

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

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

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

Noen uhell i porten.

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

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

Ettårsbefaring etter overtakelse av DEF ble foretatt i september.

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

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

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

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

Styremøter:

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

Styrearbeid generelt:

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

Ordensregler:

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

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

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

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

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

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

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

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

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

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

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

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

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

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

Fremtidig vedlikehold:

- fasade

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.05.2024

Resultatrapport klient 289 SAMEIET BJ ðRNDALEN ALLN

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 751 400	1 309 450	1 751 400	2 440 000
Innbetalt kabel TV/Internett		353 304	203 351	301 000	502 000
Inntekt garasjer		197 400	70 766	56 000	0
Oppvarming		540 167	427 401	595 000	850 000
Andre driftsinntekter	1	263 916	437 850	0	0
Sum inntekter		3 106 187	2 448 818	2 703 400	3 792 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		11 250	0	30 000	20 000
Styre honorar	2	100 000	90 000	90 000	125 000
Forretningsfjrrer honorar		89 975	70 949	45 000	120 000
R³ dgivningstjenester		0	24 938	0	0
Vaktmestertjenester		21 748	35 713	45 000	35 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.		14 100	12 690	12 700	18 000
Vedlikehold/serviceavtaler	3	451 809	260 830	378 700	401 000
Kabel-tv/Internett		302 771	166 514	301 000	502 000
Forsikring		165 351	128 862	135 000	244 000
Kommunale avgifter		526 107	268 221	572 000	614 000
Strøm		271 107	373 423	300 000	175 000
Oppvarming	4	708 291	490 214	700 000	1 000 000
Andre leiekostnader		0	6 250	0	0
Renhold, fellesareal		137 575	44 150	46 000	195 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		9 949	1 000	10 000	10 000
Andre driftsutgifter	5	39 846	16 951	38 000	148 000
Sum driftskostnader		2 849 879	1 990 704	2 703 400	3 607 000
Driftsresultat		256 308	458 114	0	185 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 660	452	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		2 660	452	0	0
Ørsresultat	6	258 968	458 566	0	185 000
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	7	-258 968	-458 566	0	185 000
Sum disponering av resultat		-258 968	-458 566	0	185 000

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

Balanserapport klient 289 SAMEIET BJ ðRNDALEN ALLN

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

Sted: _____, dato: _____

Magne Sjrvg
Styreleder

Satya Nina Wathne
Styremedlem

Ludvig Gustav Lorentzen
Styremedlem

J anken Benestad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter kr 263 916 gjelder innbetalinger ifm elbillading.

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	100 000	90 000
Sum	100 000	90 000

Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	0	9 199
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	17 573	17 290
6602 VEDLIKEHOLD DIVERSE	5 458	0
6603 VEDLIKEHOLD VVS	18 063	32 669
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	56 822	10 842
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	36 742	34 711
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	191 010	72 233
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	36 155	29 269
6618 LEIE MØBLER - FYRING	25 025	16 450
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	62 768	30 788
6630 BRØYTING	2 194	7 380
Sum	451 809	260 830

Note 4 - Oppvarming

Oppvarmingskostnad som er fjrt i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandjr og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning som er foretatt. Forbruk som ikke er avregnet er varmetap, samt oppvarmingskostnad til fellesareal.

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6303 LEIE KOSTNADER Heime AP	9 375	0
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	24 614	9 587
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	225	0
7720 GENERALFORSAMLING	1 750	1 590
7770 BANKOMKOSTNINGER	3 882	3 524
7790 ANDRE KOSTNADER	0	2 250
Sum	39 846	16 951

Note 6 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	458 566	0
i rets resultat	258 968	458 566
B. i rets endringer i disponible midler	258 968	458 566
C. Disponible midler UB	717 534	458 566
Omløpsmidler	1 123 311	913 911
- Kortsiktig gjeld	405 777	455 345
Disponible midler 31.12	717 534	458 566

Note 7 - Egenkapital

	2023	2022
Annen egenkapital 01.01	458 566	0
i rets resultat	258 968	458 566
Sum egenkapital 31.12	717 534	458 566

Note 8 - Andre fordringer

Andre fordringer består av kr 197603 som er fordring på Sameiet Bjørndalen Hage vedr. fjernvarme, samt kr 259 749 som gjelder periodisering av kostnader mot 2024.

Resultat og balanse med noter for SAMEIET BJØRNDALEN ALLÈ.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET BJØRNDALEN ALLÈ

Styreleder	Magne Sørvig (sign.)	27.04.2024
Styremedlem	Satya Nina Wathne (sign.)	24.04.2024
Styremedlem	Ludvig Gustav Lorentzen (sign.)	24.04.2024
Styremedlem	Janken Benestad (sign.)	24.04.2024



Til årsmøte i Sameiet Bjørndalen Allè

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

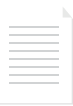
Kristiansand, 6. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

289 Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID	2024-05-06 12:44



This document package contains:

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



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

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

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

13.2 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

13.3 Rettslige disposisjoner

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

13.4 Disposisjonsrett over egen parkeringsplass

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

13.5 Omsetning og salg

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

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

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

13.6 Utleie og Lån av parkeringsplasser

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

13.7 Annet

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

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

FULLMAKT

NAVN: _____

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

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____ / ____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

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

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

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

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

Leveres ved inngangen

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BJØRNDALEN ALLÈ

(Vedtatt i møte 25.08. 2021)

Sameiet og eiendommen

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

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

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

Aktiviteter og støynivå

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

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

Dugnad

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

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system. Avfallsstasjon er plassert nær Bjørndalen allè nr. 37 og brukes i samsvar med de av kommunen fastsatte regler.

Merknad:

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

Parkering

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

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

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

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

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

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda eller i fellesareal.

Bruk av veranda.

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

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

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

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

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

Fellesareal ved heis og korridorer

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

Synlige gjenstander

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

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

Bruksoverlating

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

Røyking

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

Adgang og låsing

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

Overholdelse av fastsatte boregler

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET BJØRNDALEN ALLÈ

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Gert Holgersen er foreslått som møteleder.

Vedtak:

Gert Holgersen, SØBO er valgt.

1.2 Valg av protokollfører

Celine Aas er foreslått som protokollfører.

Vedtak:

Celine Aas er valgt.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Gert Holgersen og Kristen Strømme foreslås som protokollunderskrivere.

Vedtak:

Gert Holgersen og Kristen Strømme er valgt.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det er 25 stemmeberettigede i salen ved møtestart.

Vedtak:

Tilstedeværende: 25

Fullmakter: 0

Totalt: 25

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Godkjent.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

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

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Regnskap og budsjett

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

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

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Trimrom/Treningsmulighet?

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

Ludvig fra styret forteller om mulige tilbud.

Vedtak:

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

4.2 Kjøp av Snøfreser.

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

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

Styret ber om max pris på 40 000 kr

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

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

Vedtak:

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

5. Saker fra styret

5.1 Endring av vedtekter

Forslag til endring av vedtekter.

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

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

Forslagsstiller er disponibel for å redegjøre for disse foreslåtte endringene.

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

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

Vedtak:

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

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

om videre arbeid.

6. Styrehonorar

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

Det foreslås 150 000 kr fra salen.

Vedtak:

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

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

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

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

Vedtak:

Magne Sørvig er gjenvalgt for en periode på 2 år.

Enstemmig vedtatt.

7.2 Valg av styremedlemmer

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

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

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

Vedtak:

Ronny Aas valgt for en periode på 2 år.

John Solheim valgt for en periode på 2 år.

Satya Nina Wathne valgt for en periode på 2 år.

Enstemmig vedtatt.

7.3 Valg av varamedlemmer

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

Vedtak:

Kristen Strømme valgt for en periode på 1 år.

Enstemmig vedtatt.

7.4 Valg av valgkomite

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

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

Vedtak:

Årsmøte vedtar at foreløpig utgjør styret valgkomiteen for kommende valg. Men årsmøte forventer at dette vil utformes i løpet av årene.

Protokoll for SAMEIET BJØRNDALLEN ALLÈ

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Gert Holgersen (sign.)

16.05.2024

Protokollvitne

Kristen Strømme (sign.)

05.06.2024

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i SAMEIET BJØRNDALEN ALLÈ

Tirsdag 26.09.2023 Kl: 18:00
Oddernes menighetshus - Jegersbergveien 6

1. Konstituering

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

2. Nye vedtekter

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

Styrets innstilling: Vedtektene foreslås vedtatt

3. Nye ordensregler

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

Styrets innstilling: Nye ordensregler forslås vedtatt

4. Gjennomgang av sameiebrøken

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

Styrets innstilling: Sameiebrøken tas til orientering

5. Økonomisk gjennomgang

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

Styrets innstilling: Økonomisk gjennomgang tas til orientering

6. Sammenslåing av Sameiet Bjørndalen Hage og Sameiet Bjørndalen Allé

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

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

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

VEDTEKTER

for

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

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

2-2 Godkjenning av leier

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-3 Faktisk råderett

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

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

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

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

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

Næringsseksjonen skal selv kunne bestemme åpningstidene.

3-4 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

3-5 Utsmykking og gjenstander i fellesarealer

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

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

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 136 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 136 som egen/egne næringsseksjon/er

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Plasser eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne eiere.

Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 1.

4-3 Vedlikeholdsansvar

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

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

4-4 Felleskostnader

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

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

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

4-7 Gjesteparkering

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
- (6) Årsmøte skal vedta en samlet plan for hvordan endringer, oppføring og utskiftninger av fasaden. Herunder kommer blant annet markiser, konstruksjoner, materialvalg, kledning og fargevalg. Det arkitektoniske uttrykket skal i størst mulig grad opprettholdes. Den enkelte seksjonseier må ikke sette i gang utvendig arbeid før godkjenning av styret.
- (7) Endring eller påbygg av fasade eller bebyggelse, som går ut over normalt vedlikehold eller overnevnte plan for fasaden, skal ikke gjennomføres før årsmøte har gitt samtykke. Dette gjelder selv om kommunen har gitt tillatelse eller at tiltaket ikke er søknadspliktig.
- (8) For det beplantet fellesareal skal styret utarbeide retningslinjer for hva som kan plantes og hvordan dette skal vedlikeholdes.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).
- (3) Boligseksjonene er ansvarlige for alle kostnader knyttet til arealer som ikke omfattes av næringsseksjonene. Drift, vedlikehold og eventuell utskiftning av heiser i sameiet, er uvedkommende for næringsseksjonene og skal bekostes og utføres av boligseksjonene.
- (4) Næringsseksjon 1/Barnehagen har eksklusiv bruksrett til arealer som angitt, og skal alene dekke kostnadene med disse arealene. Næringsseksjonen skal ikke dekke kostnader knyttet til areal som er tillagt boligseksjonene, med unntak av kostnader til vedlikehold av låser i fellesdører til trappegang 1. etasje og ned til kjelleretasjen.
- (5) Så langt det er mulig skal næringsseksjonen betale sine egne utgifter direkte. Vann/avløp, strøm og - energiløsninger og andre tekniske løsninger for næringsseksjonene skal derfor være slik at næringsseksjonene skal inngå egne kontrakter/avtaler som dekker dette selv.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

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

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder 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. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til

å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BJØRNDALEN

(Vedtatt i årsmøte 26.09.2023)

Sameiet og eiendommen

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

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

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

Aktiviteter og støynivå

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

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

Dugnad

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

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system. Avfallsstasjonene brukes i samsvar med fastsatte regler fra kommunen.

Merknad:

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

Parkering

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

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

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

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

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

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda eller i fellesareal.

Bruk av veranda.

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

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

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

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

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

Markiser og solskjerming

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

Fellesareal ved heis og korridorer

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

Synlige gjenstander

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

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

Bruksoverlating

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

Røyking

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

Adgang og låsing

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

Overholdelse av fastsatte boregler

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

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

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

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

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

FULLMAKT

NAVN: _____

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

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____/____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

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

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

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

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

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i SAMEIET BJØRNDALEN ALLÈ

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Gert Holgersen fra SØBO

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Anders Robstad fra SØBO

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Carina Aas

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Tilstede: 15

Fullmakter: 0

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Godkjent

2. Nye vedtekter

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

Forslag til vedtak:

Vedtektene foreslås vedtatt

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

3. Nye ordensregler

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

Forslag til vedtak:

Nye ordensregler forslås vedtatt

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

4. Gjennomgang av sameiebrøken

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

Forslag til vedtak:

Nye ordensregler forslås vedtatt

Vedtak:

Tatt til orientering

5. Økonomisk gjennomgang

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

Forslag til vedtak:

Økonomisk gjennomgang tas til orientering

Vedtak:

Økonomisk gjennomgang tatt til orientering

6. Sammenslåing av Sameiet Bjørndalen Hage og Sameiet Bjørndalen Allé

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

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

Protokoll ekstraordinært møte for SAMEIET BJØRNDALEN ALLÈ

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gert Holgersen (sign.)	27.09.2023
Sekretær	Anders Robstad (sign.)	27.09.2023
Protokollvitne	Carina Aas (sign.)	27.09.2023



Kristiansand
kommune

DARK ARKITEKTER AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00311-50
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
29.12.2022

Bjørndalen allé - 45/192, Ferdigattest felt B6, B7 og B8 - 6 leilighetsbygg med felles parkeringskjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	45 / 209 / 0 /	
Ansvarlig søker:	DARK ARKITEKTER AS	
Tiltakshaver:	SKANSKA NORGE AS	
Vurdert dispensasjon:	Arealplaner	Dispensasjon fra bestemmelse i reguleringsplan
Vurdert dispensasjon:	Arealplaner	Dispensasjon fra BRA og formålsgrense
Vurdert dispensasjon:	Arealplaner	Disp. fra formålsgrense og byggegrense

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget jf. TEK17§4-1 og §4-2.

Ferdigattesten gjelder for boligbygg og parkeringskjeller i delfelt B6, B7 og B8 med adresse Bjørndalen allé 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 og 35 slik det er beskrevet i endringstillatelse av 28.02.2020 og rammetillatelse av 12.04.2019 (sak 2018024033)

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Sonja Sjølie
Saksbehandler/arkitekt

Dalibor Premovic
Sidemannskontroll

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi til:
SKANSKA NORGE AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

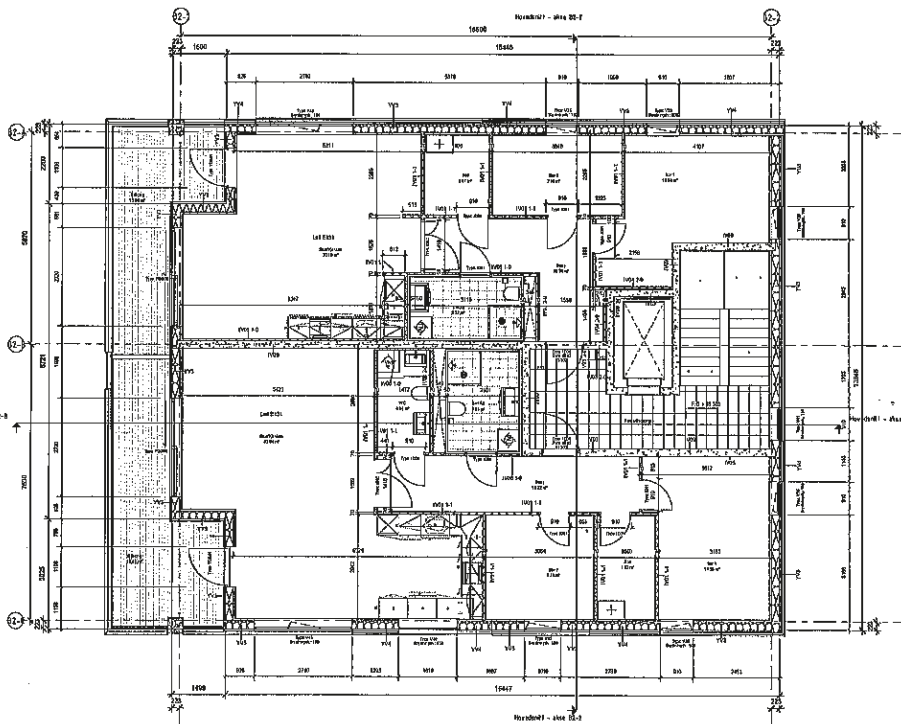
Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

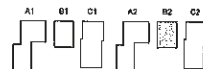
endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygg senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Bygg B	Navn	Utg.
	100	2000-10-10
	110	2000-10-10

Navn	Utg.	Skrevet	Utg.
	100	10	10
	110	10	10
	120	10	10
	130	10	10
	140	10	10
	150	10	10
	160	10	10
	170	10	10
	180	10	10
	190	10	10
	200	10	10



- Dimensioner:
1. Dimensioner: Gode
 2. Dimensioner: B4, H4, B4, H4, B4, H4
 3. Dimensioner: Længde side V, B4, H4
 4. Dimensioner: Længde side V, B4, H4



Rev	Udg.	Udg.	Udg.
1	11.05.2002	Rev. 1	1
2	23.03.2002	Rev. 2	2
3	06.09.2002	Rev. 3	3
4	21.03.2003	Rev. 4	4
5	27.03.2003	Rev. 5	5
6	06.03.2003	Rev. 6	6
7	21.04.2003	Rev. 7	7

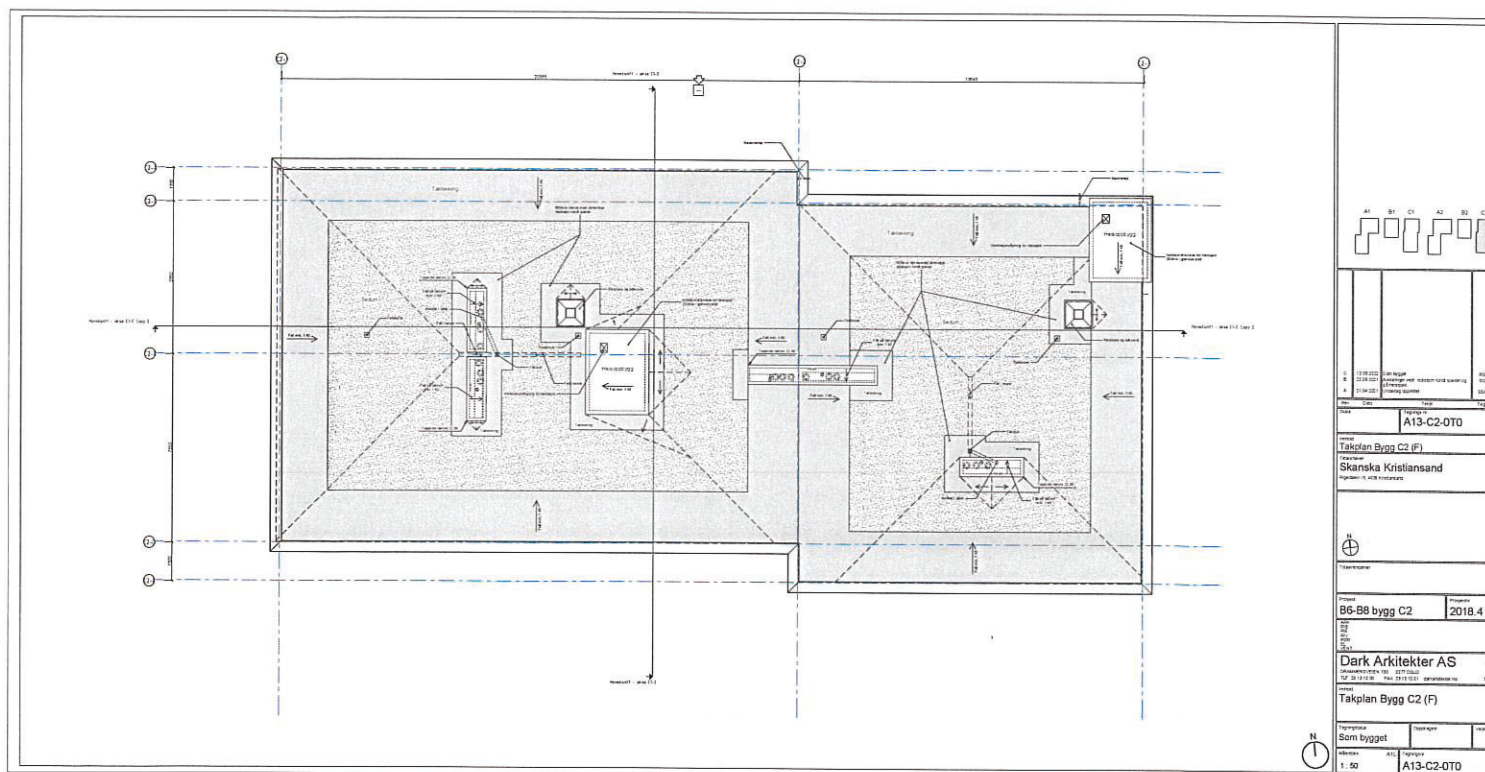
Plan 03 Bygg B2 (E)
Skanska Kristiansand
Bygningen 18, 403 95 Kristiansand

Projekt: BG-B8 bygg B2
Færdig: 2018.4

Dark Arkitekter AS
Dokumentation 1/10 4077 0000
Tlf: 25 13 12 00 Fax: 25 13 12 01 dark@dark.no

Plan 03 Bygg B2 (E)

Arbejdsplan
1:50
A1
Tegning: A13-B2-030



Rev	Byggetype	Byggetype	Byggetype
1	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
2	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
3	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
4	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
5	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
6	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
7	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
8	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
9	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
10	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
11	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
12	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
13	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
14	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
15	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
16	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
17	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
18	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
19	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
20	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
21	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
22	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
23	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
24	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
25	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
26	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
27	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
28	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
29	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
30	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
31	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
32	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
33	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
34	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
35	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
36	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
37	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
38	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
39	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
40	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
41	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
42	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
43	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
44	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
45	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
46	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
47	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
48	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
49	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
50	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
51	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
52	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
53	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
54	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
55	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
56	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
57	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
58	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
59	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
60	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
61	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
62	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
63	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
64	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
65	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
66	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
67	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
68	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
69	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
70	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
71	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
72	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
73	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
74	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
75	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
76	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
77	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
78	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
79	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
80	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
81	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
82	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
83	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
84	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
85	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
86	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
87	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
88	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
89	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
90	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
91	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
92	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
93	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
94	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
95	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
96	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
97	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
98	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
99	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012
100	12.04.2012	12.04.2012	12.04.2012

Takplan Bygg C2 (F)
Skanska Kristiansand
Bygghet 13.04.2012



Prosjekt	Prosjekt
B6-88 bygg C2	2018.4

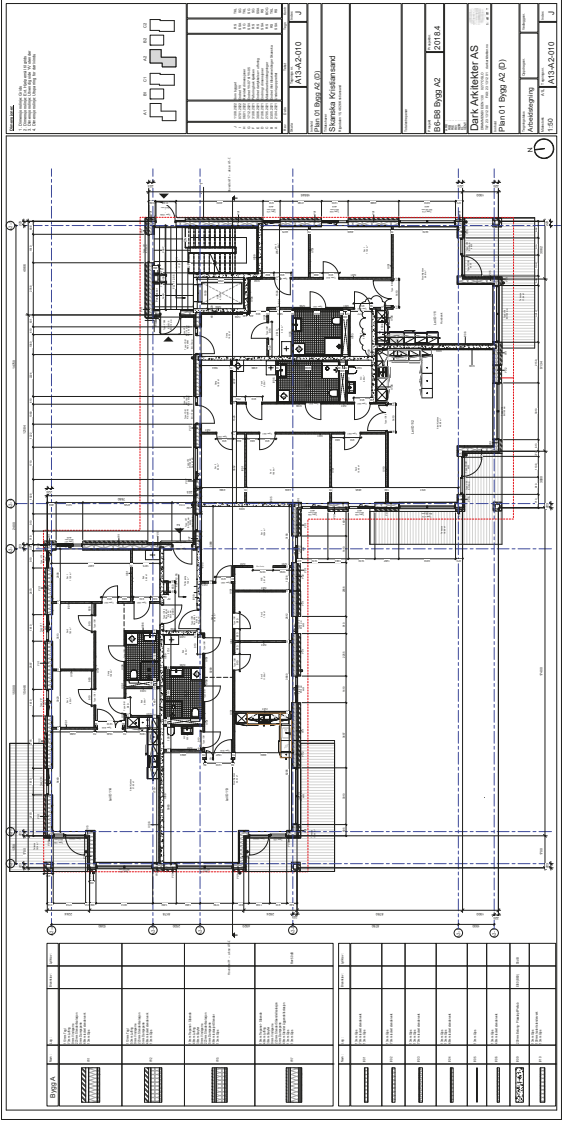
Dark Arkitekter AS
Skanska Kristiansand
Bygghet 13.04.2012

Takplan Bygg C2 (F)

Bygghet	Bygghet	Bygghet
Som bygget	Som bygget	Som bygget
1. 50	1. 50	1. 50
A13-C2-010	A13-C2-010	A13-C2-010



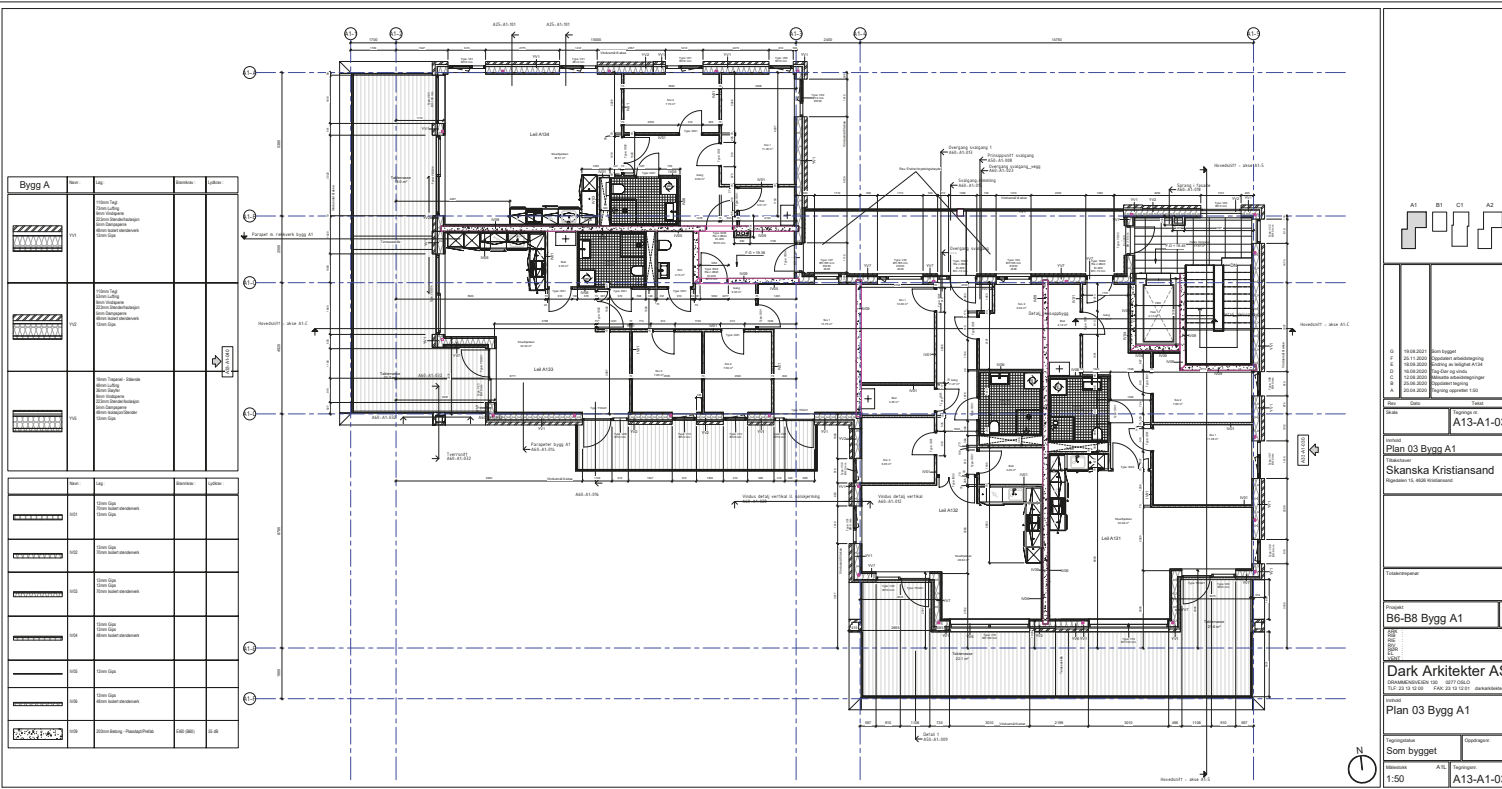


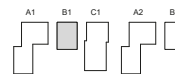




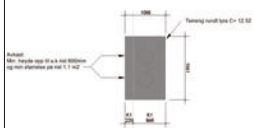






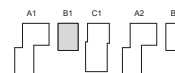
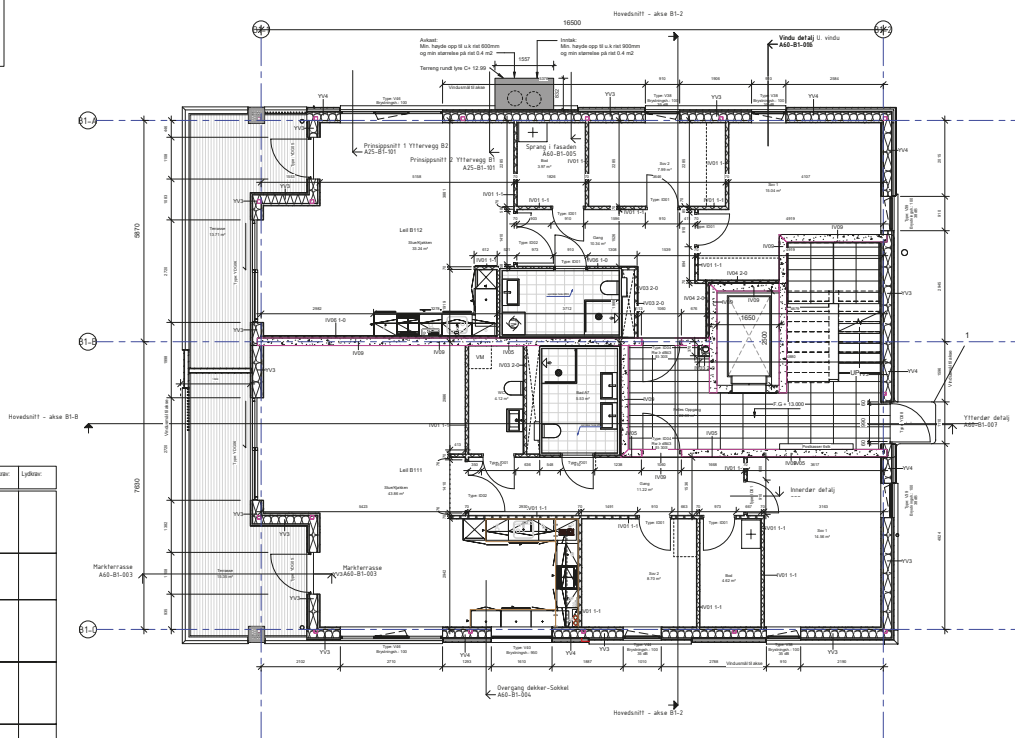


Målestokk	A1	Tegningsnr.
1 : 50		A13-B1-0T0



Bygg B	Namn:	Lag:
	17/3	20mm Tia - Liggerpanel - Lys 30mm Luff 8cm Vindpapp 22mm Brandteknings 5cm Dampspärr 48cm Isulagsin/Sander 13cm Gips
	17/4	20mm Stående Ispanel 48cm Luff 48cm Ispanel 8cm Vindpapp 22mm Brandteknings 5cm Dampspärr 48cm Isulagsin/Sander 13cm Gips

	Naam:	Lag:	Brandstof:	Lijfstof:
	IV01 1-1	13mm Gips 70mm isolat standaard 13mm Gips		
	IV02 1-0	13mm Gips 70mm isolat standaard		
	IV03 2-0	13mm Gips 13mm Gips 70mm isolat standaard		
	IV04 2-0	13mm Gips 13mm Gips 48mm isolat standaard		
	IV05	13mm Gips		
	IV05 1-0	13mm Gips 48mm isolat standaard		
	IV09	20mm Baking / Plasterg/Putze	E80	ES68



G	20.08.2021	Som bygget
F	29.06.2021	Lyre utomhus
E	23.11.2020	Arbeidstegning
D	05.10.2020	Oppdatert underlag
C	13.08.2020	Målsatte arbeidstegninger
B	06.08.2020	Oppdatert tegning
A	24.03.2020	Tegningene opprettet 1-50

Rev	Dato	Teikst
Skala	Tegnings nr. A13-B1-010	

Innhold

Plan 01 Bygg B1

Tiltakshaver
Skanska Kristiansand
Riedalen 15, 4626 Kristiansand

Totalentrepener

Prosjekt	Prosjekt
B6-B8 bygg B1	20

ARK	:
RIB	:
RIE	:
RIV	:
ROR	:
EL	:

Dark Arkitekter AS

DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
 TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 dankarkitekter.no

Innhold

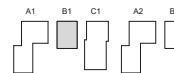
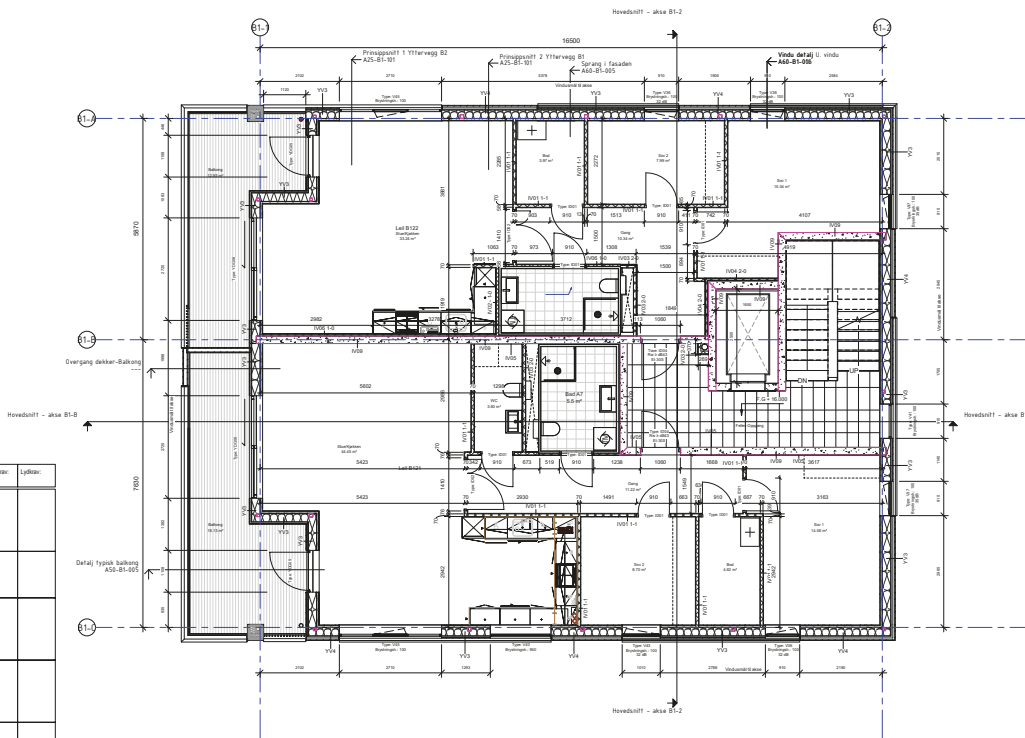
Plan 01 Bygg B1

733

Tegningsstatus Som bygget		Oppdragsnr.
Målestokk 1:50	A1	Tegningsnr. A13-B1-010

Bygg B		Navn	Lag
	V03	20mm Tre - Leggelsespanel - Lys	30mm Luffing
	V04	20mm Tre - Leggelsespanel - Lys	30mm Luffing

Navn	Lag	Størrelse	Lyfthet
V01 1-1	13mm Gips	70mm isolert standard	13mm Gips
V02 1-0	13mm Gips	70mm isolert standard	13mm Gips
V03 2-0	13mm Gips	70mm isolert standard	13mm Gips
V04 2-0	13mm Gips	70mm isolert standard	13mm Gips
V05	13mm Gips		
V06 1-0	13mm Gips	40mm isolert standard	13mm Gips
V09	20mm Betong - Pussingsprofil	600	Skall



G	20.08.2021	Som bygget
F	23.11.2020	Revisjonsgrunnlag
E	05.10.2020	Oppstart undersøkt
D	16.08.2020	Endring av B121
C	13.08.2020	Måltavle arbeidsgrunnlag
B	06.08.2020	Oppstart tegning
A	24.03.2020	Tegning opprettet 1:50

Rev	Dato	Tittel
Skala		A13-B1-020

Prosjekt	Plan 02 Bygg B1
Utskrift	Skanska Kristiansand
	Rigedaten 16.08.2020 Kristiansand

Totalestimer	
--------------	--

Prosjekt	B6-B8 bygg B1
Prosjekt	2018

Prosjekt	Dark Arkitekter AS
	DRAMMENVEIEN 130 0277 OSLO
	TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no

Prosjekt	Plan 02 Bygg B1
----------	-----------------

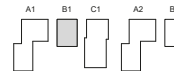
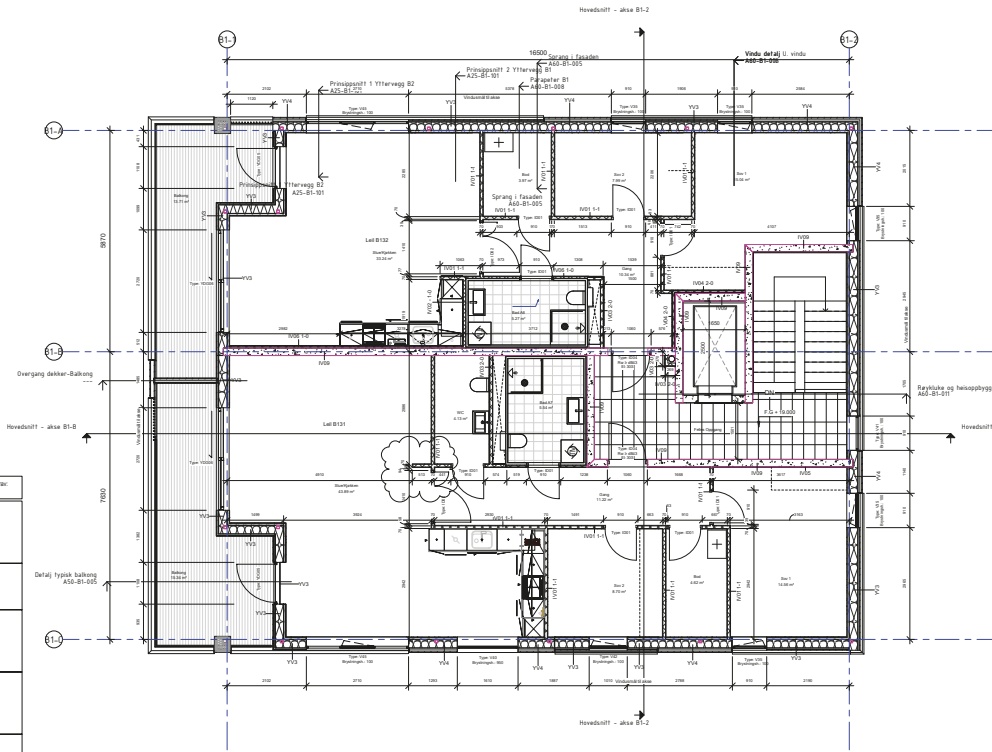
Tegningsstatus	Som bygget
----------------	------------

Målestokk	A1
Tegningsnr.	A13-B1-020



Bygg B	Navn	Lag
	V03	20mm Tis - Løpplapp - Lys 30mm Løpplapp 235mm Standardiseringen 40mm Løpplapp 40mm Isolasjon/Standard 30mm Gips
	V04	20mm Tis - Løpplapp 40mm Løpplapp 235mm Standardiseringen 40mm Løpplapp 40mm Isolasjon/Standard 30mm Gips

Navn	Lag	Størrelse	Lyftelike
V01 1.1	30mm Gips 70mm Isolat standardmark 30mm Gips		
V02 1.0	30mm Gips 70mm Isolat standardmark		
V03 2.0	30mm Gips 70mm Isolat standardmark		
V04 2.0	30mm Gips 70mm Isolat standardmark 40mm Isolat standardmark		
V05	30mm Gips		
V06 1.0	30mm Gips 40mm Isolat standardmark		
V09	200mm Betong - Plassert/Plasert	600	Støt



Rev.	Dato	Endring
H	20.08.2021	Som bygget
G	05.02.2021	Endret vegg B131
F	05.01.2021	Endret bad B132
E	23.11.2020	Arkitekttegning
D	05.10.2020	Oppstartet underlag
C	13.08.2020	Måltakelse utvendinger
B	06.08.2020	Oppstartet tegning
A	24.03.2020	Tegning opprettet 1:50

Rev.	Dato	Endring
B	20.08.2021	Som bygget
G	05.02.2021	Endret vegg B131
F	05.01.2021	Endret bad B132
E	23.11.2020	Arkitekttegning
D	05.10.2020	Oppstartet underlag
C	13.08.2020	Måltakelse utvendinger
B	06.08.2020	Oppstartet tegning
A	24.03.2020	Tegning opprettet 1:50

Rev.	Dato	Endring
B	20.08.2021	Som bygget
G	05.02.2021	Endret vegg B131
F	05.01.2021	Endret bad B132
E	23.11.2020	Arkitekttegning
D	05.10.2020	Oppstartet underlag
C	13.08.2020	Måltakelse utvendinger
B	06.08.2020	Oppstartet tegning
A	24.03.2020	Tegning opprettet 1:50

Rev.	Dato	Endring
B	20.08.2021	Som bygget
G	05.02.2021	Endret vegg B131
F	05.01.2021	Endret bad B132
E	23.11.2020	Arkitekttegning
D	05.10.2020	Oppstartet underlag
C	13.08.2020	Måltakelse utvendinger
B	06.08.2020	Oppstartet tegning
A	24.03.2020	Tegning opprettet 1:50

Rev.	Dato	Endring
B	20.08.2021	Som bygget
G	05.02.2021	Endret vegg B131
F	05.01.2021	Endret bad B132
E	23.11.2020	Arkitekttegning
D	05.10.2020	Oppstartet underlag
C	13.08.2020	Måltakelse utvendinger
B	06.08.2020	Oppstartet tegning
A	24.03.2020	Tegning opprettet 1:50

Rev.	Dato	Endring
B	20.08.2021	Som bygget
G	05.02.2021	Endret vegg B131
F	05.01.2021	Endret bad B132
E	23.11.2020	Arkitekttegning
D	05.10.2020	Oppstartet underlag
C	13.08.2020	Måltakelse utvendinger
B	06.08.2020	Oppstartet tegning
A	24.03.2020	Tegning opprettet 1:50

Rev.	Dato	Endring
B	20.08.2021	Som bygget
G	05.02.2021	Endret vegg B131
F	05.01.2021	Endret bad B132
E	23.11.2020	Arkitekttegning
D	05.10.2020	Oppstartet underlag
C	13.08.2020	Måltakelse utvendinger
B	06.08.2020	Oppstartet tegning
A	24.03.2020	Tegning opprettet 1:50

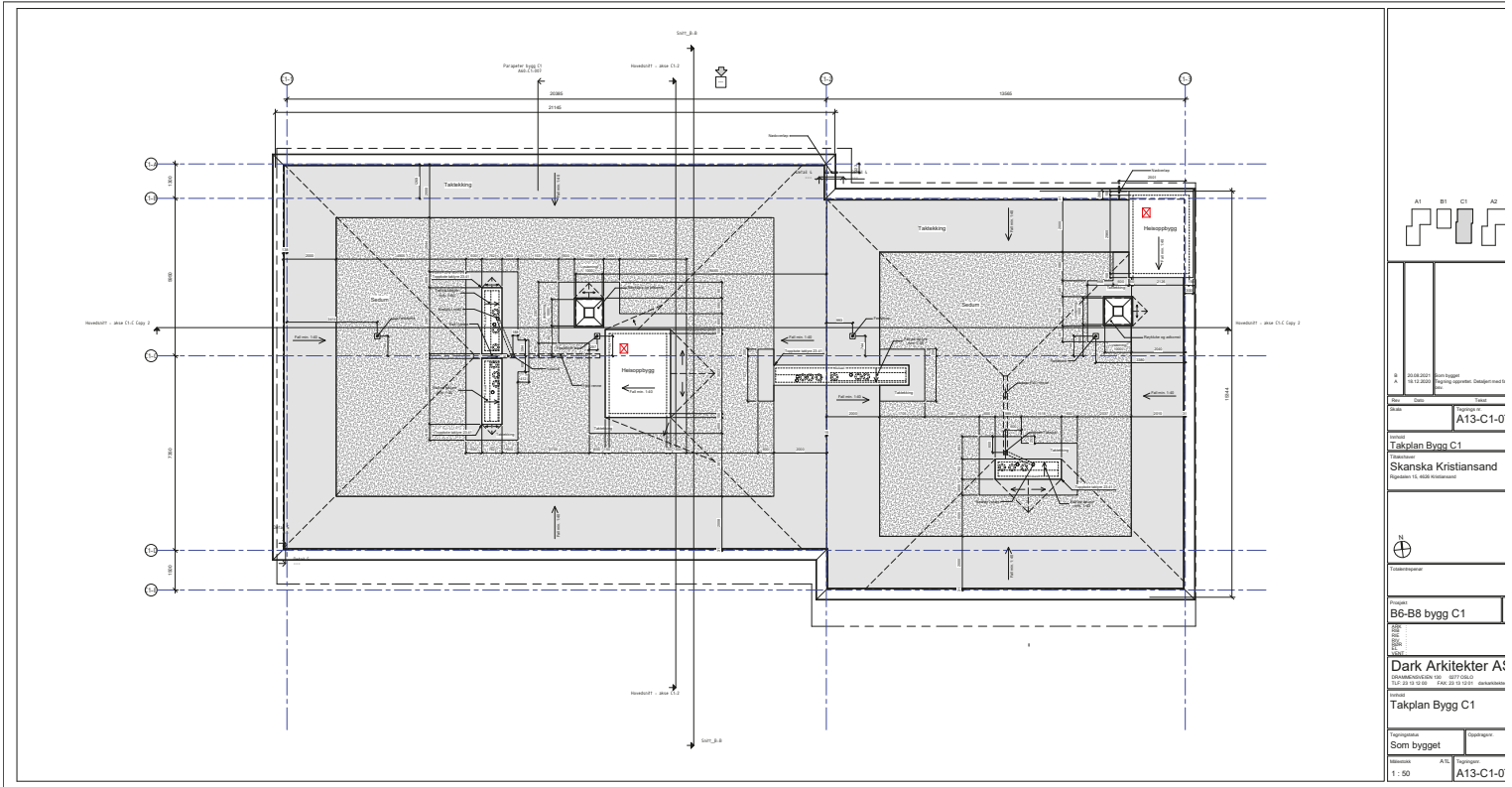
Rev.	Dato	Endring
B	20.08.2021	Som bygget
G	05.02.2021	Endret vegg B131
F	05.01.2021	Endret bad B132
E	23.11.2020	Arkitekttegning
D	05.10.2020	Oppstartet underlag
C	13.08.2020	Måltakelse utvendinger
B	06.08.2020	Oppstartet tegning
A	24.03.2020	Tegning opprettet 1:50

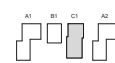
Rev.	Dato	Endring
B	20.08.2021	Som bygget
G	05.02.2021	Endret vegg B131
F	05.01.2021	Endret bad B132
E	23.11.2020	Arkitekttegning
D	05.10.2020	Oppstartet underlag
C	13.08.2020	Måltakelse utvendinger
B	06.08.2020	Oppstartet tegning
A	24.03.2020	Tegning opprettet 1:50

Rev.	Dato	Endring
B	20.08.2021	Som bygget
G	05.02.2021	Endret vegg B131
F	05.01.2021	Endret bad B132
E	23.11.2020	Arkitekttegning
D	05.10.2020	Oppstartet underlag
C	13.08.2020	Måltakelse utvendinger
B	06.08.2020	Oppstartet tegning
A	24.03.2020	Tegning opprettet 1:50

Rev.	Dato	Endring
B	20.08.2021	Som bygget
G	05.02.2021	Endret vegg B131
F	05.01.2021	Endret bad B132
E	23.11.2020	Arkitekttegning
D	05.10.2020	Oppstartet underlag
C	13.08.2020	Måltakelse utvendinger
B	06.08.2020	Oppstartet tegning
A	24.03.2020	Tegning opprettet 1:50

Rev.	Dato	Endring
B	20.08.2021	Som bygget
G	05.02.2021	Endret vegg B131
F	05.01.2021	Endret bad B132
E	23.11.2020	Arkitekttegning
D	05.10.2020	Oppstartet underlag
C	13.08.2020	Måltakelse utvendinger
B	06.08.2020	Oppstartet tegning
A	24.03.2020	Tegning opprettet 1:50





	Model	Age	Estimated	Condition
	1950 1-1	Chevy Coupe Black paint Black steel wheels		
	1950 1-6	Chevy Coupe Black paint Black steel wheels		
	1950 2-2	Chevy Coupe Black paint Black steel wheels		
	1950 2-3	Chevy Coupe Black paint Black steel wheels		
	1950	Chevy Coupe		
	1950 1-2	Chevy Coupe Black paint Black steel wheels		
	1950	2000cc Boring - Flange/Pheno	240	Good

K	20.08.2011	Gem bygget
E	28.08.2011	Lyng skov
J	21.08.2011	Pharokasser
I	05.02.2012	Privatjagt på, vindst på als, dansk
H	05.01.2012	Indstøt bød 6 WC
G	04.12.2010	Stemning af efter gæst alle C1-1
F	05.10.2010	Opfølgning underslag
E	28.08.2010	Skudning af sel C111 og C131
D	28.08.2010	Måske arbedt stigning
C	06.08.2010	Opfølgning begyndt
B	27.08.2010	Skudning af alle C1-1
A	27.08.2010	Følgning operation 1-50
Rev	Dato	Tekst
Sikalo	Følgning nr.	
A13-C1-0		

Innehåll
Plan 01 Bygg C1
Titelark
Skanska Kristiansand
Skanska AB, SE-131 86, Åkersbergsvägen 100

14	Regulation 13, 4026 A-10000000
----	--------------------------------

[illegible][illegible][illegible]

	Totalherzogen
--	---------------

--	--

Projekzt
B6-B8 bygg C1

Age	...
Sex	...
SES	...
SES	...

114

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0877 OSLO
Tlf: 22 23 23 23 23 Fax: 22 23 23 23 epost: info@dark.no

Blatt 04 Blatt 04

Plan 01 Bygg C1

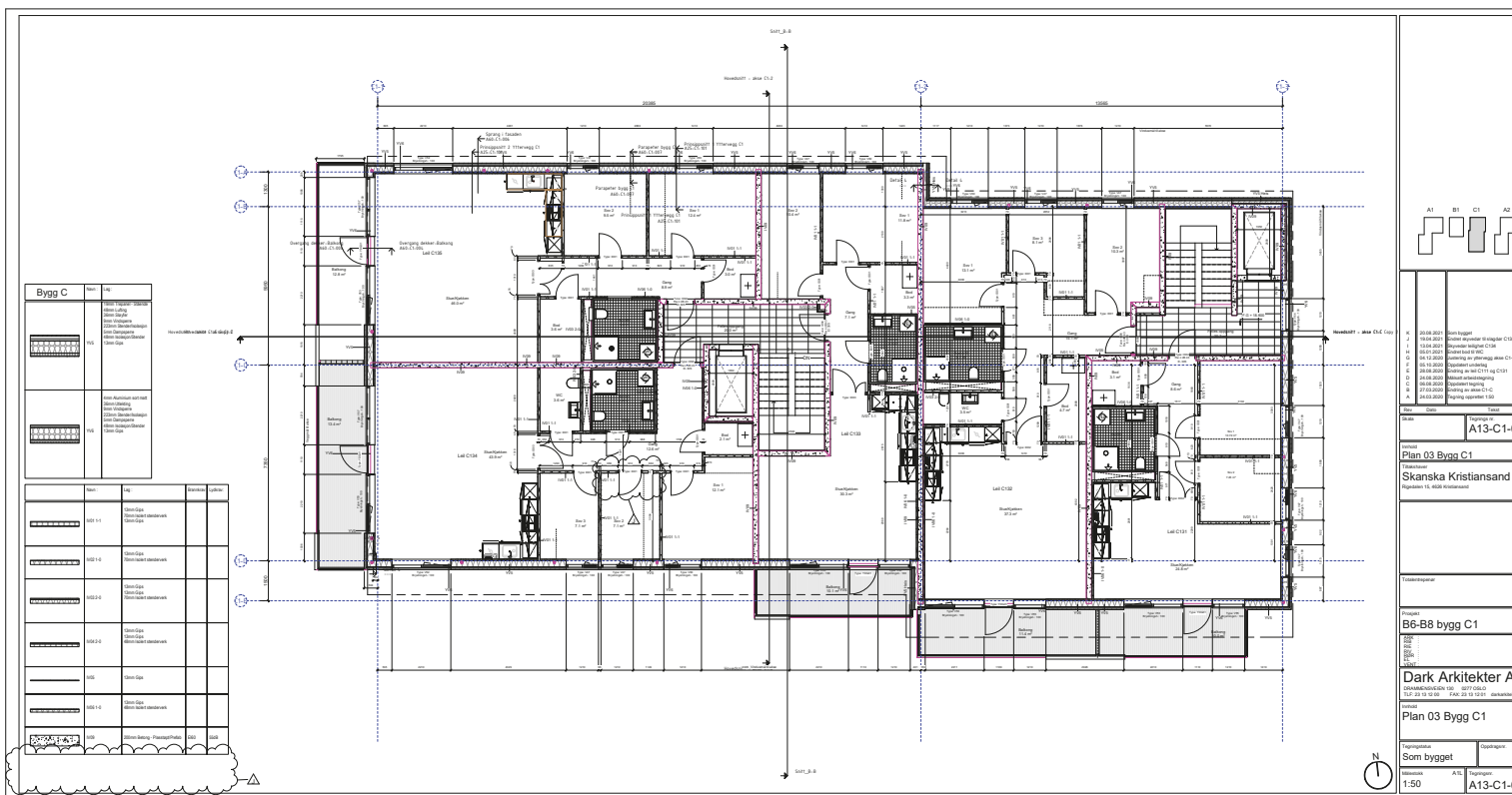
Tegningstatus	Oppdraget.
Sammenheng	

Såm bygget		
titelstikk	A1L	Tegningnr.

1:50	A13-C1-0
------	----------

158

153





Kristiansand
kommune

DARK ARKITEKTER AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00311-45
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
06.12.2022

Bjørndalen allé - 45/192, Dispensasjon erstatter tidligere vedtak 6 leilighetsbygg med felles parkeringskjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	45 / 209 / 0 / 11
Ansvarlig søker:	DARK ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	SKANSKA NORGE AS
Vurdert dispensasjon:	Arealplaner Dispensasjon fra bestemmelse i reguleringsplan
Vurdert dispensasjon:	Arealplaner Dispensasjon fra BRA og formålsgrense
Vurdert dispensasjon:	Arealplaner Disp. fra formålsgrense og byggegrense

Plan og bygg ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Til tidligere gitt rammetillatelse og endringstillatelse foreligger det søknad om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav §9.14 femte ledd «GS2 (øvre del av g/s- vei midt på områder...) Delområdet andel av offentlige lekeområdet,...og hele BL1.2»

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#), jfr. [§ 19-3](#), gis på vilkår, midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav § 9.14 femte ledd på vilkår.

Vilkår er at:

- rekkefølgekravet §9.14 femte ledd skal være oppfylt ved søknad om ferdigattest. GS2 skal være ferdig opparbeidet i sin helhet til krysset med fortau mellom B8 og KF7 ved søknad om ferdigattest.
- Søknad om ferdigattest skal omsøkes innen 31.12.2022.
- Nordre del av GS 2 skal være ferdig opparbeidet før det gis første ferdigattest i B11.

Søknaden gjelder:

Den 05.12.2022 mottok vi søknad om dispensasjon. Søknaden ble tidligere innvilget på vilkår. Det viser seg at et vilkår i tidligere dispensasjonsvedtak ikke la seg oppfylle da det er fortsatt setninger i område GS1 sørlig del jf. geoteknisk rapport 10203761-09-RIG-NOT002.

GS1 er ikke del av rekkefølgekrav for denne byggesaken men var et vilkår i tidligere dispensasjonsvedtak. Byggesak ble derfor enig med utbygger at midlertidig dispensasjon måtte omsøkes på nytt.

Dispensasjonssøknad behandles derfor på nytt uten at det settes vilkår om ferdigstillelse av GS1 for dette byggetrinnet.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelse i gjeldende reguleringsplan rekkefølgekrav § 9.18 annen ledd og tredje ledd og midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelse 8 Fellesområder syvende ledd.

og er avhengig av dispensasjon for å kunne få brukstillatelse.

Plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens [§ 1-8](#) om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Denne foreleggningen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i [§ 1-8](#) når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det **ikke** foretas en ytterligere samlet vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-1](#) er det søkt om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav § 9.14 femte ledd. Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver:

Rekkefølgebestemmelser § 9.14 femte ledd

§9.14 «Før det gis brukstillatelse for mer enn 50 boenheter i B6 – B8 skal følgende være opparbeidet: (...) - GS2 (øvre del av g/s-vei midt i planområdet, fra o_SF2 ved B7 til kryss i nord) - Delområdet andel av offentlige lekeområder definert som minimum 1 offentlig - sandlekeplass per 25 boenheter, samt hele kvartalslekeplass KL1 og hele BL1.2»

Forsinkelser på byggeplass som var forårsaket av dårlige grunnforholdene, har medført at GS2 må forbelastes over en lengere periode enn forventet,

kommentert dette ytterligere i en notat: «Arbeidet med sykkelstien GS1 og GS2 har stoppet midlertidig, pga. setninger. Geolog har her anbefalt oss å vente med topplaget til området på utsiden av KF9 har sluttet å bevege seg.

Utbygger opplyser også at på grunn av nevnte forsinkelser på byggeplassen vil ikke lekeområder: sandlekeplasser, KL1 og BL1.2 stå ferdig ved midlertidig brukstillatelse og det bes om utsettelse av dette krav til søknad om ferdigattest. Det kommenteres at områdene KL1, KL2 og BL1.2 vil være ferdig om ca 3. ukers tid.

Nordere del av GS2 er sikret med tilleggsdel i utbyggingsavtale. GS2 mellom FK7 og FK8 skal være ferdig opparbeidet når det søkes om første ferdigattest i B11.

Hensynet bak denne bestemmelsen er å sikre sikkert gang og sykkelferdsel i området og opparbeidelse av offentlige leke og rekreasjonsområder.

Plan og bygg har etter intern drøfting, vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen **ikke** blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for på gitte vilkår, å kunne gi den omsøkte midlertidige dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#), jfr. [§ 19-3](#) foreligger.

Plan og byggs samlet vurdering:

Plan og bygg vurderer at fordelene med å gi omsøkte midlertidige dispensasjoner på oppgitte vilkår er betydelig større enn ulempene for omkringliggende naboer og brukere av gang og sykkelvei. Reguleringsplanen Bjørndalen har i liten grad tatt høyde for trinnvis utbygging i område og vi mener at midlertidige dispensasjoner fra rekkefølgekrav vil kunne tillate en hensiktsmessig utbygging og framdrift for tiltakene.

Dispensasjonsvedtaket er også en nødvendig forutsetning for at en kan søke om midlertidig brukstillatelse for B6-B8.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Sonja Sjølie
Saksbehandler/arkitekt

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
SKANSKA NORGE AS



Kristiansand
kommune

DARK ARKITEKTER AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00311-43
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
14.09.2022

Bjørndalen allé 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 - 45/209, midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 45 / 209 / /
Ansvarlig søker: DARK ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: SKANSKA NORGE AS
Vurdert dispensasjon: Arealplaner Dispensasjon fra bestemmelse i reguleringsplan
Vurdert dispensasjon: Arealplaner Dispensasjon fra BRA og formålsgrense
Vurdert dispensasjon: Arealplaner Disp. fra formålsgrense og byggegrense

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsseksjonen med virkning fra 01.01.2020. Brukstillatelsen gis etter forespørsel og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2.

Brukstillatelsen gjelder for:

Bjørndalen allé 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23

Ifølge søknad om brukstillatelse er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeid skal være utført innen 02.09.2022. Disse arbeidene er oppgitt som gjenstående ved søknadstidspunktet: Listverk i fellesarealer bygg B2, Terrasse dekker på bygg B2 og C2, Utvendige skillevegger. Innregulering som skal være ferdig innen 02.09.2022. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Gebyr

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

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Brukstillatelse	5092	5 000

Totalt gebyr å betale

5 000

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Vedtaket kan påklages, og vi henviser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Sonja Sjølie
Saksbehandler/arkitekt

Jens Daniel Vinvand
Sidemannskontroll/ Jurist

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi til:
SKANSKA NORGE AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Kristiansand
kommune

DARK ARKITEKTER AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00311-36
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
22.09.2021

Bjørndalen allé - 45/192, Midlertidig brukstillatelse felt B6, B7 og B8 - 3 leilighetsbygg med tilhørende felles parkeringskjeller

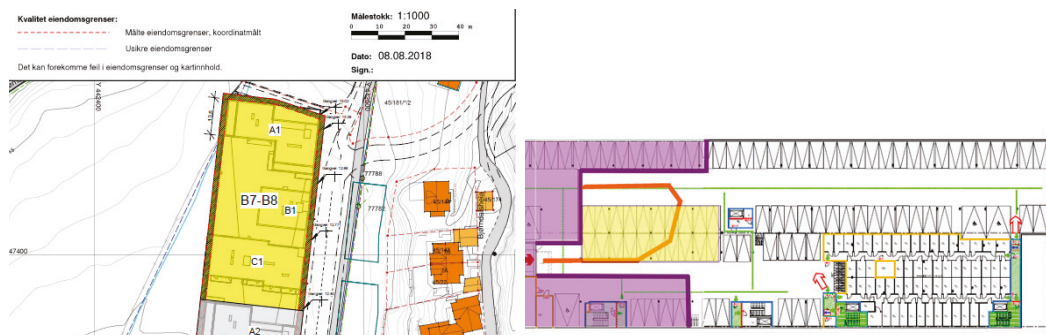
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	45 / 1 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	DARK ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	SKANSKA NORGE AS
Vurdert dispensasjon:	Arealplaner Dispensasjon fra bestemmelse i reguleringsplan
Vurdert dispensasjon:	Arealplaner Dispensasjon fra BRA og formålsgrense
Vurdert dispensasjon:	Arealplane Disp. fra formålsgrense og byggegrense

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

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

Brukstillatelsen gjelder for:

Boligbygg i delfelt B6, B7 og B8 og underliggende deler av parkeringskjeller samt tilhørende utomhusarealer.



Ifølge søknad om brukstillatelse er det registrert at tillatelsen for midlertidig veiforbindelse til Bjørndalengård er utgått.

Det er satt i gang prosess om å søke og opparbeide denne veiforbindelse som en endelig gangforbindelse. Denne veiforbindelsen ivaretar krav om sikker skolevei.

Det settes frist til 21.10.2021 for å sende inn ny søknad for veiforbindelse.

Gjenstående arbeider på dette byggetrinn skal være utført innen 21.10.2021.

Vi minner om at vilkår i endringstillatelse av 09.06.2021 må være oppfylt i tiltaket og at arealoverføring senest er gjennomført ved søknad om ferdigattest.

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

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2020, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2020.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Brukstillatelse	5092	5 000
Totalt gebyr å betale		5 000

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Vedtaket kan påklages, og vi henviser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Sonja Sjølie
Saksbehandler/arkitekt

Mari Gunnerud Haus
Sidemannskontroll

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi til:
SKANSKA NORGE AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette



Kristiansand
kommune

DARK ARKITEKTER AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00311-30
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
09.06.2021

Bjørndalen allé - 45/192, Endringstillatelse og dispensasjon for terrasser i 1. etasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 45 / 1 / 0 / 0
Ansvarlig søker: DARK ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: SKANSKA NORGE AS
Vurdert dispensasjon: Arealplaner Dispensasjon fra bestemmelse i reguleringsplan
Vurdert dispensasjon: Arealplane Dispensasjon fra BRA og formålsgrense

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Til tidligere gitte tillatelser foreligger det søknad om endring. I medhold av plan- og bygningsloven 20-1, 20-2 og 21-4 godkjennes endringssøknaden på vilkår. Dokumentasjon mottatt 20.04.2021 og detaljredegjørelse for høyder vedrørende siktlinjer av 06.05.2021 ligger til grunn for godkjenningen.

Endringssøknaden omfatter endret plassering av terrasser 1. etasje i felt B6 med tilhørende fasadeendringer og dispensasjonssøknad fra byggegrense i felt B8 og B7 og dispensasjon fra formål KL2, kvartalslek for oppføring av terrasser til boligbebyggelsen.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gis på vilkår, dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende plassering av terrasser ved bygg A1 i delfelt B8 og C1 i delfelt B7 fra formål kvartalslek og byggegrense.

Som vilkår er satt:

- Siktaksen i reguleringsplan innmåles av ansvarlig foretak for oppmåling. Utførelse av terrasse ved siktakse kontrolleres før søknad om brukstillatelse av ansvarlig foretak for oppmåling. Kontrollen sendes byggesak.
- Betongkonstruksjon tilhørende terrassen fjernes i siktaksen.
- Om det ikke er mulig å fjerne betongkonstruksjon i siktakse skal kotehøyde på fortau ved bygg A1 i felt B8 tilpasses slik at regulert siktakse opprettholdes. Fortau nord for bygget løftes på min. kote +12,6 m
- møblering i siktakse skal hindres fysisk med rekkverk tilsvarende glass rekkverk på balkonger/terrasser ellers i tiltaket. Omsøkt løsning med

rullestein anses ikke å være god nok.

- Hekkebeplantning som kommer i konflikt med siktakse tillates ikke
- Grensen mot offentlige arealer justeres i samsvar med vedtaket slik at private terrasser ligger på boligbyggets eiendom.
- Detaljert utomhusplan langs B6, B7 og B8 øst for gang og sykkelsti omsøkes. (Vi kan ikke se at detaljene her er avklart med parkvesen)

Med hjemmel i plan- og bygningsloven [§ 21-3](#), har Plan og bygg fritatt endringstiltaket for ordinær nabovarsling da naboers/gjenboers interesser i liten grad blir berørt av tiltaket.

Tidligere situasjonsplan mottatt 05.10.2018 erstattes av tilsvarende mottatt 20.04.2021 for ny plassering av terrasser.

Endringstiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

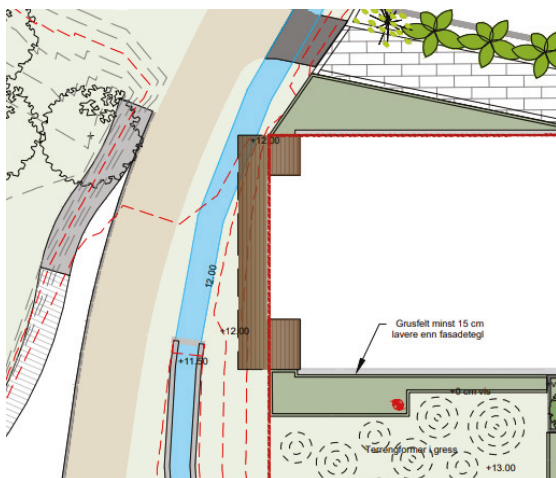
Tidligere gitt tillatelse:

- Rammetillatelse ble gitt 12.04.2019.
- Endringstillatelse og dispensasjon for antall boliger ble gitt 28.02.2020
- Endringstillatelse og dispensasjon for mindre overskridelse av byggegrense og overskridelse av BRA ble gitt 25.01.2021
- Igangsettingstillateles del 1 ble gitt 10.03.2020
- Igangsettingstillateles del 2 ble gitt 02.04.2020
- Igangsettingstillateles del 3 ble gitt 25.03.2021

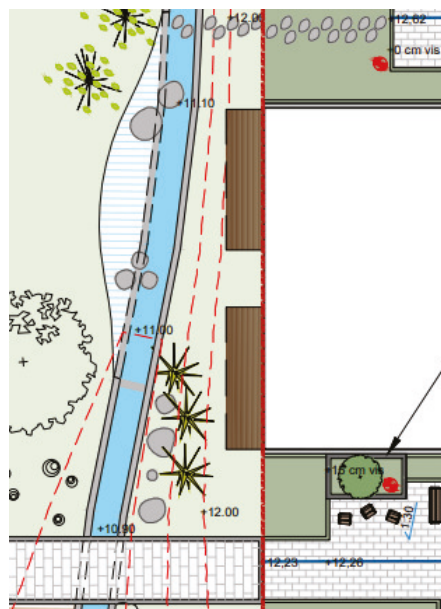
Søknaden:

Søknaden mottatt 20.04.2021 omfatter ny plassering av terrasser i 1.etasje i felt B6, samt søknad om dispensasjon for plassering av terrasser ved bygg A1 og C1 mot vest. Endrete terrasser er markert med blått. Terrasser avhengig av dispensasjon er merket med rødt i vedlagt situasjonskart. BRA er uendret.

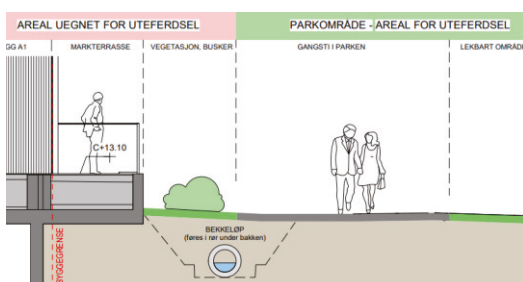




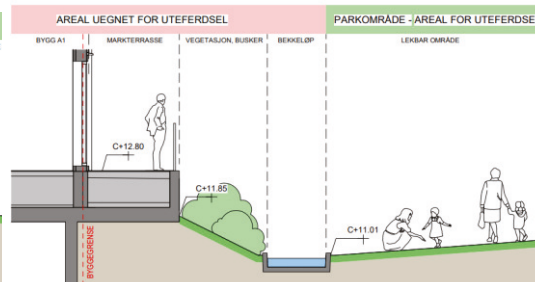
Bygg A1



Bygg C1



Bygg A1



Bygg C1

Spesielle forhold:

Det ble den 21.12.2020 gjennomført en befaring på byggeplass og et møte med Skanska Norge AS og DARK Arkitekter AS, vedrørende avvik fra reguleringsplanens byggegrense, formålsgrense og tomtegrense. Det ble konstatert at markterrasser mot vest er plassert utenfor formål bolig, byggegrense og utenfor eiendomsgrense.

Forholdet til naturmangfoldloven:

Det vises til hovedvedtaket.

Gjeldende plangrunnlag:

Gjeldende plangrunnlag: Reguleringsplan for Bjørndalen plan 1150 Godkjent 21.08.2015. Formål bolig. Mindre vesentlig endring av §1,8 og 9.14 godkjent av Plan og bygningssjefen 16.10.2018.

Byggetomten:

Tomten er tilknyttet Bjørndal allée. Tomtestørrelse blir utvidet noe slik at hele bebyggelsen ligger på egen grunn.

Estetiske krav:

Det vises til hovedvedtaket.

Beliggenhet og høydeplassering:

Se hovedvedtak

Det vises til hovedvedtaket.

Parkering og uteareal:

Det vises til hovedvedtaket.

Fjernvarme:

Det vises til hovedvedtaket.

Uttalelse/godkjenning fra annen myndighet:

Det vises til hovedvedtaket.

Uttalelse fra parkvesen:

Hovedinntensjonen i reguleringsplanen var å åpne bekkeleiet, styrke gangforbindelsene nord- sør og øst-vest og få til et attraktivt sentralt «grønt hjerte» bygget opp langs disse gangstrengene.

I reguleringen var det viktig at det blir brukbare slake snitt på tvers i området som ville sikre tilstrekkelig med plass mellom de forskjellige boligfeltene og parkbeltene.

På omsøkt område var det ansett som helt på grensen til å være prekært smalt og bratt for å få til nok luft og avstand mellom gangveien, bekken og bolig gruppene på begge sider, og samtidig få til et parkliv som skulle bygge opp om «det grønne hjertet».

Tverrsnittet mellom gangveier og bygg/formålsgrenser på begge sider måtte bli så slakt og åpent som mulig, og at bufferområdet mellom bygg og bekk måtte benyttes som buffer og romslig avstand mellom boligbebyggelsen og gangveien. Beplantningen her måtte bli verken for tett eller høy, nettopp for å sikre luft og avstand samtidig med og en viss sosial kontakt mellom bygg og gangvei.

Ved hus A1 ligger det i tillegg en ekstra gangtilgang inn fra øst, slik at behovet her for sikt i alle retninger er stort også ut fra sikkerhets spørsmål.

Det må ikke legges opp til privatisering av regulert friområde med markterrasser her. Snitt A_A viser tydelig at dette kommer for tett på.

Selv om gangveien heves vil ikke dette gjøre noen forskjell i forhold til avstanden til hus A1; så vi ber om at opprinnelig formål med friområde her respekteres og bygd anlegg fjernes.

Når det gjelder hus C1 er Parkvesenet også skeptisk til denne. Snittet B_B viser at skråningen ned til bekken blir for bratt når det legges inn en terrasseflate i friområdet. Friområdet her var tenkt som slak skråning ned mot bekken.

Markterrassene her kommer direkte ut mot lekeplassen, det vil være en viktig kvalitet her som fjernes med markterrassene høyt opp fra terreng.

Vi ber også om en orientering om hvordan heving av gangveien vil påvirke helningsgrad for gangveien slik at denne fremdeles vil ha en god og slak stigning.

Parkvesenet kan derfor ikke anbefale at dispensasjonen godkjennes.

Uttalelse ingeniørvesen:

Ingeniørvesenet ønsker ikke at det etableres markterrasse i siktsonene mellom gang- og sykkelveiene.

Innsendt tegning viser bekken lagt i rør. Vi kan ikke se at dette er behandlet i tekniske planer.

Dispensasjoner:

Tiltaket terrasser mot vest er i strid med formålsgrense/byggegrense i gjeldende reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

likevel ikke gi føringer i vurdering av dispensasjonen og vil heller ikke være avgjørende ved vurdering av fordeler og ulemper av dispensasjonen.

Plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens [§ 1-8](#) om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Denne foreleggningen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i [§ 1-8](#) når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det **ikke** foretas en ytterligere samlet vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-1](#) er det søkt om dispensasjon fra regulert formålsgrænse mellom formål bolig og kvartalslek, for oppføring av terrasser i 1. etasje.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at det i utarbeidet utomhusplan er prosjektert et bekkeløp i sør-nord retning og at arealet mellom bekk og boligblokkens fasade mot vest er smalt og ikke særlig egnet til offentlig friareal. Bekkeløpet var allerede planlagt ført i rør. Selve røret er prosjektert med tilstrekkelig avstand fra markterrassens konstruksjon, slik at det blir ikke nødvendig med inngrep på annenmanns grunn ved evt. inspeksjon/reparasjon. Bekkeløpet skal være åpent syd for bygg A1, og ligger med tilstrekkelig avstand fra markterrasser. Markterrassene vil ikke påvirke reguleringsplanens intensjon om å sikre en god balanse mellom boligers størrelse ift. tomtestørrelse. Brukere av parken vil fortsatt ha tilgang til samme områder for uteferdsel, lek og rekreasjon som er prosjektert og egnet til dette formålet. Markterrassene ligger på samme sted som balkongene over, så evt. sjenanse ifbm. beliggenhet av markterrasser blir ikke større enn for balkonger. Brukere av parken vil fortsatt ha tilgang til samme områder for uteferdsel, lek og rekreasjon som er prosjektert og egnet til dette

og uavhengig av terrassene først komme i dagen sør for bygg A1. De markterrassene det søkes dispensasjon for vil ikke tilsidesette hensynet i reguleringsplanen vesentlig da det fortsatt er en god balanse mellom bebyggelsen, ubebygde arealer og offentlige arealer.

Hensyn

Hensynet bak formål offentlig friområde med underformål kvartalslek er å tilrettelegge for rekreasjon lek og opphold utendørs. Formålet definerer arealene til offentlig bruk og skal skape balanse mellom private og offentlige arealer, i motsetning til arealer som skal benyttes til bebyggelse. Formålsgrense sørger for at det er tilstrekkelig avstand mellom bebyggelsen og for eksempel gang- og sykkelsti.

Hensynet bak byggegrense er å fastsette en mulig plassering av bebyggelse innenfor arealformål bebyggelse. Bygningsdeler som ikke bygger i høyde tilhørende samme bruken vil da kunne plasseres utenfor byggegrense. I foreliggende plan er byggegrense og formålsgrense sammenfallende mot grønndraget i vest.

Vurdering for Bygg A1 i felt B8 nord i området:

Mottatt redegjørelse av arkitekt viser i snitt B-B (Snitt markterrasser mottatt 06.06.2021) at avstand fra gang- og sykkelsti til terrassen blir redusert fra opprinnelig ca. 3,6m til ca.2,0m på det smaleste parti. Terreng er vist med en slak utforming mot gang- og sykkelsti. Arealet mellom gang og sykkelsti og boligblokken anses i liten grad egnet til lek og opphold for allmenheten. Reduksjon av avstanden vil medføre mindre private terrasser men i liten grad påvirke opplevelsen av området for de som beveger seg langs gangstien. I forlengelsen av gangstien mot nord snevres det offentlige arealet mer inn, derfor mener Plan og bygg at plasseringen i liten grad vil endre denne opplevelsen. Beveger en seg på gangstien mot sør åpnes området slik at den noe trange passasjen i begynnelsen bare vil oppleves i noen få meter før område åpner seg.

Plan og bygg vurderer derfor at hensynet bak formålsgrense og formål friareal ikke blir vesentlig tilsidesatt ved bygg A1.

Fordeler og ulemper:

For terrassene ved bygg A1 vil det være i utgangspunktet to mulige plasseringer i 1. etasje, den ene mot nord og den andre slik som omsøkt mot vest. Begge plasseringer vil være avhengig av dispensasjon fra formål slik bygget er plassert i dag. Avstand fra offentlig vei og fortau vil i begge tilfellene være ugunstig nær. Terrassen mot nord vil være inneklemmt mellom Gs2 og gangvei langs nordfasaden. En terrasse mot nord vil antagelig ha dårligere solforhold pga. stigende terreng mot nordvest enn en terrasse mot vest og vil være mindre privat. Alternativt måtte terrassen reduseres kraftig og brukbarheten av terrassen vil være tvilsomt. Fordelen med å plassere denne terrassen mot vest er bedre solforhold og terrassen vil berøre bare en av de offentlige gangveiene. Med de satte vilkårene mener plan og bygg at også de sikkerhetsmessige hensyn ingeniørvesen påpeker vil være i varetatt.

Vurdering for Bygg C1 i felt B7 midt i området:

Mottatt redegjørelse av arkitekt viser i snitt at avstand fra gang- og sykkelsti til terrassen blir redusert fra opprinnelig ca. 12m til ca. 10m der det er smalest. Avstand til den åpne bekken vil være mellom 2 til 4m. Terreng ned mot bekken er vist med en stigning på 1:1 -1:2. Arealet mellom bekk og terrasse er forholdsvis smalt i utgangspunktet lite egnet til lek og opphold for allmenheten. Reduksjon av avstanden vil medføre at terrassene er mindre private men i liten grad påvirke

Plan og bygg vurderer derfor at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved bygg C1.

Fordeler og ulemper:

For terrassene ved bygg C1 vil det være i utgangspunktet to mulige plasseringer for terrassene i 1. etasje, den ene terrassen kunne flyttes mot nord den andre mot sør. Plasseringer mot nord og sør vil ikke være avhengig av dispensasjon men vil redusere fellesuteareal mot sandlek og mot offentlig gangsti o_SF2 som ligger sentralt i området. Denne reduksjonen vil da skje der arealene er godt egnet for allmenheten å oppholde seg på, selv om disse arealene er definert som fellesarealer tilhørende boligbebyggelse. Fordelene med å plassere terrassen mot vest anses å være gode solforhold og større avstand til offentlig gangvei enn mot o_SF2 og felles sandlekearealer internt i boligfeltet.

Plan og bygg har etter intern drøfting, vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen **ikke** blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for på gitte vilkår, å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) foreligger.

Som vilkår er satt:

- Siktaksen i reguleringsplan innmåles av ansvarlig foretak for oppmåling. Utførelse av terrasse ved siktakse kontrolleres før søknad om brukstillatelse av ansvarlig foretak for oppmåling. Kontrollen sendes byggesak.
- Betongkonstruksjon tilhørende terrassen fjernes i siktaksen.
- Om det ikke er mulig å fjerne betongkonstruksjon i siktakse skal kotehøyde på fortau ved bygg A1 i felt B8 tilpasses slik at regulert siktakse opprettholdes. Fortau nord for bygget løftes på min. kote +12,6 m
- møblering i siktakse skal hindres fysisk med rekkverk tilsvarende rekkverk(glass) på balkonger/terrasser ellers i tiltaket. Omsøkt løsning med rullestein anses ikke å være god nok.
- Hekkebeplantning som kommer i konflikt med siktakse tillates ikke
- Grensen mot offentlige arealer justeres i samsvar med vedtaket slik at private terrasser ligger på boligbyggets eiendom.
- Detaljert utomhusplan langs B6, B7 og B8 øst for gang og sykkelsti omsøkes. (Vi kan ikke se at detaljene her er avklart med parkvesen)

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tillates tatt i bruk skal det foreligge ferdigattest eller rent unntaksvis midlertidig brukstillatelse. Ansvarlig søker må skriftlig anmode om ferdigattest vedlagt dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. byggesaksforskriften SAK10 [§ 8-1](#).

Dokumentasjonen må inneholde:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall.
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.
5. Det må innsendes oppdatert gjennomføringsplan.
6. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.

8. Rekkefølgekrav må være oppfylt:

9.3 Før det gis brukstillatelse skal støyvern som sikrer nye boliger, være etablert.

9.8 Før det gis brukstillatelse for nye boliger skal det være sikret sammenheng og trafiksikkerhet i gang-/sykkelvegnettet til skole, busstopp og hoved gangsykkelveg langs E18.

9.15 Før det gis brukstillatelse for mer enn 50 boenheter i B6 – B8 skal følgende være opparbeidet: Delområdets atkomstvei og trafikkområder f_SKV/o_SF Delområdets arealer for kommunaltekniske formål o_BKT Tilhørende felles lekeområder FL/f_BLK Tilhørende felles grøntareal FG/f_BUT GS2 (øvre del av g/s-vei midt i planområdet, fra o_SF2 ved B7 til kryss i nord) Delområdets andel av offentlige lekeområder definert som minimum 1 offentlig sandlekeplass per 25 boenheter, samt hele kvartalslekeplass KL1 og hele BL1.2

9.11 Friområdene BL2.1-2.3 ved Vollevannet og stisystemet i F7 og F8 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan basert på landskapsplan datert KAP 19.05.2008 senest første vekstsesong etter at 200 boenheter er tatt i bruk innenfor planområdet.

9. Vilkår for dispensasjonen i dette og tidligere vedtak skal være oppfylt.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av plan og bygg ved byggesaksavdelingen før de gjennomføres.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2021.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Søknad om endring fasader	5077	6 100
Dispensasjon fra byggegrense	5068	17 000
Dispensasjon fra formål (50% reduksjon)	5068	8 500
Totalt gebyr å betale		31 600

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om endringstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato for opprinnelig rammetillatelse. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Vedtak om del igangsettingstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato for tilhørende rammetillatelse dersom tiltaket ikke er påbegynt utført i samsvar med tidligere igangsettingstillatelser. Dersom tiltaket er påbegynt utført, faller igangsettingstillatelser og tilhørende rammetillatelse bort dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#).
Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Sonja Sjølie
Saksbehandler/arkitekt

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

Q-16 - Situasjonsplan med markterrasser.pdf
Q-17 - Snitt med markterrasser.pdf
Q-18 - Utomhusplan.pdf
A22-071 - Snitt markterrasser A1.pdf

Kopi til:
SKANSKA NORGE AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE-SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 45 Bnr.: 1 Fnr.: Snr.:
Adresse: Bjørndalen Allée 1, 4633 Kristiansand S
Sokkelhøyde:

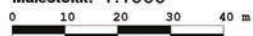
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
----- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 08.08.2018

Sign.:



Tegneforklaring

- Tomt
- Nytt bygg
- Grense for utkragning
- Markterrasser utenfor byggegrense
- Markterrasser flyttet
- Ny vei

E	26.03.2021	Søknad om endring 3	RS
D	18.02.2021	Disp. søknad markterrasser	SG
C	10.12.2020	Søknad om endring 2	SG
B	09.12.2019	Endring	Team
A	22.08.2018	Rammesøknad	RS

Rev	Dato	Tekst	Tegn
1	1:1000	Tegningsnr. A01-001	

Situasjonsplan

Tiltakshaver
Skanska Kristiansand
Rigedalen 15, 4626 Kristiansand

Totalentreprenør

Prosjekt	Prosjektnr.
Bjørndalen B6-B8	2017.1

ARK :	IARK :
RIB :	RIBr :
RIE :	EL :
RIV :	VENT :

Dark Arkitekter AS

DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no

Situasjonsplan

Tegningstatus	Oppdragsnr.	Vedlegg
Rammesøknad		
Skala	A3	Tegningsnr.
1:1000		A01-001



Kristiansand
kommune

DARK ARKITEKTER AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00311-16
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
25.01.2021

Bjørndalen allé - 45/192, Endringstillatelse og dispensasjon- overskridelse av byggegrense bygg c og utnyttelsesgrad i B8 bygg A

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 45 / 1 / 0 / 0
Ansvarlig søker: DARK ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: SKANSKA NORGE AS
Vurdert dispensasjon: Arealplane Dispensasjon fra bestemmelse i reguleringsplan
r

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Til tidligere gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse foreligger det søknad om endringer. I medhold av plan- og bygningsloven [§§ 20-1a](#), [20-2](#) og [21-4](#) godkjennes endringssøknaden. Dokumentasjon mottatt 16.10.2020 supplert 11.12.2020 den ligger til grunn for godkjenningen.

- Den første endringen omhandler at inntrukken fasadedel mot balkong fjernes og areal innlemmes i stueareal i leilighet med leilighetsnummer H0304 i 3. etasje i bygg A.
- Den andre endringen omhandler at det ble oppdaget et avvik på byggeplassen mot byggegrense for fasadeliv i bygg C, det er søkt om ny plassering for tiltaket og dispensasjon for utkragende balkong og overskridelse av byggegrense.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gis dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse for utnyttelsesgrad tillatt BRA, byggegrense og formålsgrense. Med hjemmel i plan- og bygningsloven [§ 21-3](#), har Plan- og bygg tilsluttet seg ansvarlig søkers vurdering å unnlate nabovarsling av endringstiltaket da naboers/gjenboers interesser i liten grad blir berørt av tiltaket. Tidligere tegninger og situasjonsplan utgår og erstattes av tilsvarende mottatt 11.12.2020 og 16.10.2020.

Endringstiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Tidligere gitt tillatelse:

Rammetillatelse ble gitt 11.04.2019 i sak 201824033-3

Endringstillatelse ble gitt 28.02.2020 med dispensasjon for antall boenheter

Igangsettingstillatelse del 1 ble gitt 10.03.2020

Igangsettingstillatelse del 2 ble gitt 02.04.2020

I rammetillatelsen er BRA i B8 er oppgitt med BRA 1329m² maks tillat BRA er 1350m². I rammetillatelsen er i BRA B7 er oppgitt med hustype B med BRA 675m², hustype C med BRA oppgitt med 1516m². BRA i B7 er dermed 2191m² maks tillat BRA er 2150m². Overskredet med 41m². Dette ble ikke opplyst i søknad om rammetillatelse. Nå omsøkt økning er 2m² i B8 og 8m² i B7.

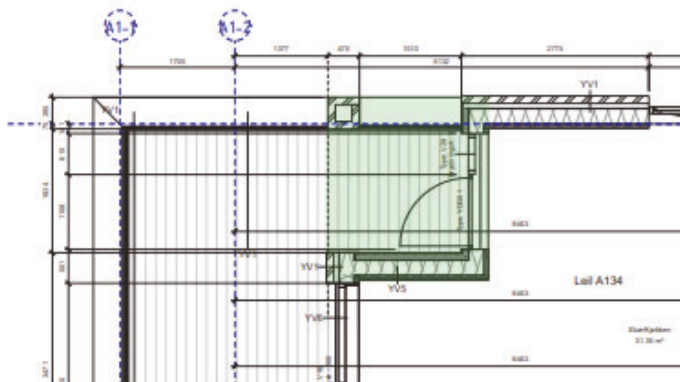
Felt B7: 2191 m² tillatt 2150 m² – overskridelse med 41 m²

Felt B6: 3520 m² tillatt 3500 m² – overskridelse med 20 m²

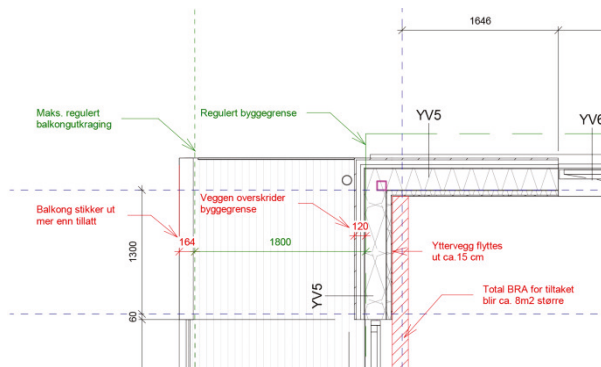
Felt B6- B8 samlet: 7040 m² tillatt 7000m² overskrides med 40m²

Søknaden:

1. endringen innebærer omprosjektering av hjørnebalkong i bygg A1, leil. A134 (H0304). Hjørnedelen av balkong skal bygges inn, slik at den overbygde delen av terrasse blir en del av stue. Dette medfører økning av total **BRA med 2,0 m²**, samt mindre fasadeendring.



2. Endringen innebærer at ytterveggen i bygg C1 skal flyttes ca. 15 cm ut fra akse C1-1, mot vest. Dette medfører økning av **BRA med ca. 8m²**, samt mindre fasadeendring. Denne endringen medfører også at tiltaket vil overskride byggegrensen mot vest med ca. 12 cm, samt at balkongene vil krage ca. 16 cm lengre ut over byggegrensen enn reguleringsplanen tillater.



Spesielle forhold:

Det vises til hovedvedtaket.

Forholdet til naturmangfoldloven:

Det vises til hovedvedtaket.

Gjeldende plangrunnlag:

Gjeldende plangrunnlag: Reguleringsplan for Bjørndalen plan 1150 Godkjent 21.08.2015. Formål bolig. Mindre vesentlig endring av §1,8 og 9.14 godkjent av Plan og bygningssjefen 16.10.2018.

Byggetomten:

Det vises til hovedvedtaket.

Estetiske krav:

I byggesaker skal det inngå redegjørelse for og beskrivelse av tiltakets estetiske sider i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkningen. Tiltak skal i størst mulig grad tilpasses landskapet og eksisterende terreng samt vegetasjon. Hvert enkelt tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det samsvar med sin funksjon, får en god arkitektonisk utforming og at det innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jfr. plan- og bygningsloven [§§ 29-1](#) og [29-2](#). Plan og bygg har lagt tegninger og beskrivelse mottatt 11.12.2020 og 16.10.2020 til grunn for sin vurdering. Endringstiltaket tilfredsstiller etter plan og byggs skjønn, rimelige skjønnhetshensyn i samsvar med sin funksjon, både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Beliggenhet og høydeplassering:

Defineres for alle nybygg, og for tilbygg hvor byggeavstand underskrides, eller kun holder de minimumsavstander som er fastsatt i vegloven [§ 29](#), jernbaneloven [§ 10](#) eller i plan- og bygningsloven [§ 29-4](#) og som ellers har små feilmarginer i forhold til beliggenhet.

Høydeplasseringen definert som 1.etasje ferdig gulv fastsettes for

Bjørndal Allee 31-37 til cote + 13.10. (NN1954 eller NN2000) øverste gesims på cote +22.75

Bjørndal Allee 29 til cote + 12.80. (NN1954 eller NN2000) øverste gesims på cote +22.45

Bjørndal Allee 25-27 til cote + 12.60. (NN1954 eller NN2000) øverste gesims på cote +22.25

Bjørndal Allee 17-21 til cote + 12.40. (NN1954 eller NN2000) øverste gesims på cote +22.05

Bjørndal Allee 11-13 til cote + 12.20 (NN1954 eller NN2000) øverste gesims på cote +21.85

Bjørndal Allee 11-13 til cote + 11.90. (NN1954 eller NN2000) øverste gesims på cote +21.55

Høydeplasseringen med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmål), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Dersom det ved kontroll av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til

og **evt. søknad om endring av tillatelse**. Dersom eventuelle avvik betinger endring av tillatelse, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse>.

Gjennomføringsplan:

Det vises til hovedvedtaket.

Parkering og uteareal:

Det vises til hovedvedtaket.

Fjernvarme:

Det vises til hovedvedtaket.

Avfall:

Det vises til hovedvedtaket.

Dispensasjoner:

Endringstiltaket er i strid med reguleringsplanens bestemmelse om utnyttelse og byggegrense og formålsgrense og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Ansvarlig søker har og sett at tiltaket godkjent i rammetillatelsen bør ha blitt omsøkt med dispensasjon fra utnyttelse areal BRA og søker nå om denne dispensasjonen samtidig.

Plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens [§ 1-8](#) om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Denne foreleggningen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i [§ 1-8](#) når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det **ikke** foretas en ytterligere samlet vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-1](#) er det søkt om dispensasjon fra utnyttelse maks BRA i reguleringsplan for delfelt B7 og B6. Det søkes også om dispensasjon fra byggegrense og formålsgrensen for feilplassert yttervegg i B7. BRA i Felt B7: overskrides med 41 m2 i Felt B6: overskrides med 20 m2. Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

Overskridelse av total BRA for felt B6, B7 og B8 med 40m2 er en konsekvens av diverse justeringer som har skjedd under prosjekteringen av tiltaket. Det viste seg at det var helt nødvendig med økning av areal enkelte steder i tiltaket, for å tilfredsstille minstekrav fra tekniske forskrifter, samt opprettholde god arkitektonisk kvalitet og høy bostandard for beboere. Tiltaket er et BREEAM-prosjekt, noe som

rammesøknad ble sendt til kommunen. Pr. d.d. grad av utnyttning, plantegninger og plassering av tiltak i forhold til byggegrenser er uendret i forhold til den godkjente rammesøknaden.

Etter utført støp av ringmur og betonggulv med innstøpte gulvvarmerør på bygg C1 ble det oppdaget et avvik mellom ARK og RIB tegning. Ringmuren i akse C1-1 har blitt støpt 15cm for langt ut. Det ble foretatt en faglig vurdering av de berørte parter på hvilke tiltak som skal iverksettes for å lukke avviket. Løsning med flytting av yttervegg og tilpasning til den allerede støpte ringmuren innebærer at detaljer for knutepunkter og bæresystemet vil kunne utformes enklere og iht. preaksepterte regler fra Byggforsk. Dette er en fordel mtp. bygningsfysikk, ettersom man unngår kuldebroer, noe som er spesielt viktig å passe på når man ønsker å ivareta passivhus-standard og oppnå BREEAM – «good» sertifisering. Man unngår også kompliserte spesialløsninger som kan ha uforutsigbare konsekvenser for bygget i langsikt.

Ansvarlig søker mener videre at premissene for å dispensere for den aktuelle bestemmelsen er til stede, samt at omsøkt dispensasjon ikke vil tilsideplanens intensjon knyttet til grad av utnyttning, utforming av balkonger og byggegrenser. Samtidig anser vi at fordelene ved å innvilge dispensasjonen er klart større enn ulempene, bl.a. ved at tilpasning av prosjektet til BREEAM-standarder bidrar til utvikling av passivhus i Norge.

Hensynet bak bestemmelsen utnyttelse angitt med maks BRA og byggegrense , er å definere ønsket utnyttelse for byggeområde og konkret plassering av byggevolumer i plan og høyde. Utnyttingsbestemmelsen viser blant annet det offentliges behov for å kunne styre bebyggelse av eiendommen med hensyn på, bebyggelsens volum, bokvalitet, uteoppholdsarealer, barn- og unge, universell utforming, avstander til naboer og estetisk utforming.

Hensynet bak formål anlegg for lek er å tilrettelegge område for lek og rekreasjon.

Plan og byggs vurdering:

Omsøkte økning for B6- B8 er beskjedent. Økning i BRA med total 40m² blir en økning om 0,6% BRA fordelt på 6 boligblokker. Plan- og bygg mener at det er uheldig at overskridelsen med 30m² ikke ble omsøkt med dispensasjonssøknad ved søknad om rammetillatelse og mener at prosjekteringen kunne vært tilpasset det tilgjengelige arealet i reguleringsplanen uten å overskride BRA. BRA for tiltaket ble nå i følge avvik og innlemming av balkong ytterligere økt for B6- B8 total sett. Likevel mener plan- og bygg at overskridelsene BRA ikke vil sette grunnleggende prinsipper i reguleringsplanen vesentlig til side og at reguleringen gjør seg fortsatt gjeldende med styrke.

Overskridelse av byggegrense mot offentlig friareal med 15cm for Bygg C i felt B7 vil i liten grad være fravikende fra opprinnelig tiltenkt plassering.

I godkjent overordnet utomhus plan for område er det vist et bekkeløp med skrånende terreng mot bebyggelsen. Skråningen mot bekkeløp er et bufferareal og vil i liten grad være tilgjengelig for lek, derfor mener Plan- og bygg at overskridelsen i liten grad vil påvirke de offentlige interesser negativt og at reguleringsplanen fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Plan og bygg mener at fordelene med å tillate for en mindre overskridelse av byggegrense har overvekt i forhold til å tvinge fram en dårlig konstruktiv løsning både for overskridelse av byggegrense og overskridelse i BRA.

dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#), foreligger.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tillates tatt i bruk skal det foreligge ferdigattest <driftstillatelse> eller rent unntaksvis midlertidig <drifts> brukstillatelse. Ansvarlig søker må skriftlig anmode om ferdigattest vedlagt dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. byggesaksforskriften SAK10 [§ 8-1](#). Dokumentasjonen må inneholde:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall.
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.
5. Rekkefølgebestemmelser:
 - 9.3** Før det gis brukstillatelse skal støyvern som sikrer nye boliger, være etablert.
 - 9.8** Før det gis brukstillatelse for nye boliger skal det være sikret sammenheng og trafiksikkerhet i gang-/sykkelvegnettet til skole, busstopp og hoved gang-sykkelveg langs E18.
 - 9.15** Før det gis brukstillatelse for mer enn 50 boenheter i B6 – B8 skal følgende være opparbeidet: Delområdets atkomstvei og trafikkområder f_SKV/o_SF Delområdets arealer for kommunaltekniske formål o_BKT Tilhørende felles lekeområder FL/f_BLK Tilhørende felles grøntareal FG/f_BUT GS2 (øvre del av g/s-vei midt i planområdet, fra o_SF2 ved B7 til kryss i nord) Delområdets andel av offentlige lekeområder definert som minimum 1 offentlig sandlekeplass per 25 boenheter, samt hele kvartalslekeplass KL1 og hele BL1.2
 - 9.11** Friområdene BL2.1-2.3 ved Vollevannet og stisystemet i F7 og F8 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan basert på landskapsplan datert KAP 19.05.2008 senest første vekstsesong etter at 200 boenheter er tatt i bruk innenfor planområdet
6. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.
7. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av plan og bygg, byggesaksavdelingen, før de gjennomføres>.

Tilsyn:

Kommunen skal i henhold til plan- og bygningsloven drive tilsyn i byggesaker. Denne type bygg er prioritert med hensyn til tilsyn og det bør derfor påregnes at den kan bli foretatt tilsyn i ett eller flere områder innenfor tiltaket.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Søknad om endring	5077	6 000
Dispensasjon fra utnyttelse 100%	5068	17 000
Dispensasjon fra formålsgrense 50%	5068	8 500
Dispensasjon fra byggegrense 25%	5068	4 250
Totalt gebyr å betale		35 750

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om endringstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato for opprinnelig rammetillatelse. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Vedtak om del igangsettingstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato for tilhørende rammetillatelse dersom tiltaket ikke er påbegynt utført i samsvar med tidligere igangsettingstillatelser. Dersom tiltaket er påbegynt utført, faller igangsettingstillatelser og tilhørende rammetillatelse bort dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Kopi til:
SKANSKA NORGE AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Kommunens saksnr.

201824033-3

Nullstill



Søknad om endring av gitt tillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2

Berører endringen av tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser slik at det må innhentes nytt samtykke fra Arbeidstilsynet?

☐ Ja

☒ Nei

Hvis "ja" må slikt vedtak innhentes før igangsettingstillatelse kan gis. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	45	1					Kristiansand
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Bjørndalen Allée 1						

Beskrivelse av endring(er) av tiltak (dispensasjoner, areal, plassering, formål, bruk)

Det søkes om endring i forhold til gitt rammetillatelse. Søknaden gjelder mindre endring av fasadeuttrykk, planløsning og grad av utnytting.

Endring #1:

Hjørnebalkong i bygg A1, leil. A134 (H0304). Hjørnedelen av balkong skal bygges inn, slik at den overbygde delen av terrasse blir en del av stue. Dette medfører økning av BRA med 2,0 m², samt mindre fasadeendring. Se vedlegg Q-01 for beskrivelse av endring.

Endring #2 (supplering av 09.12.2020):

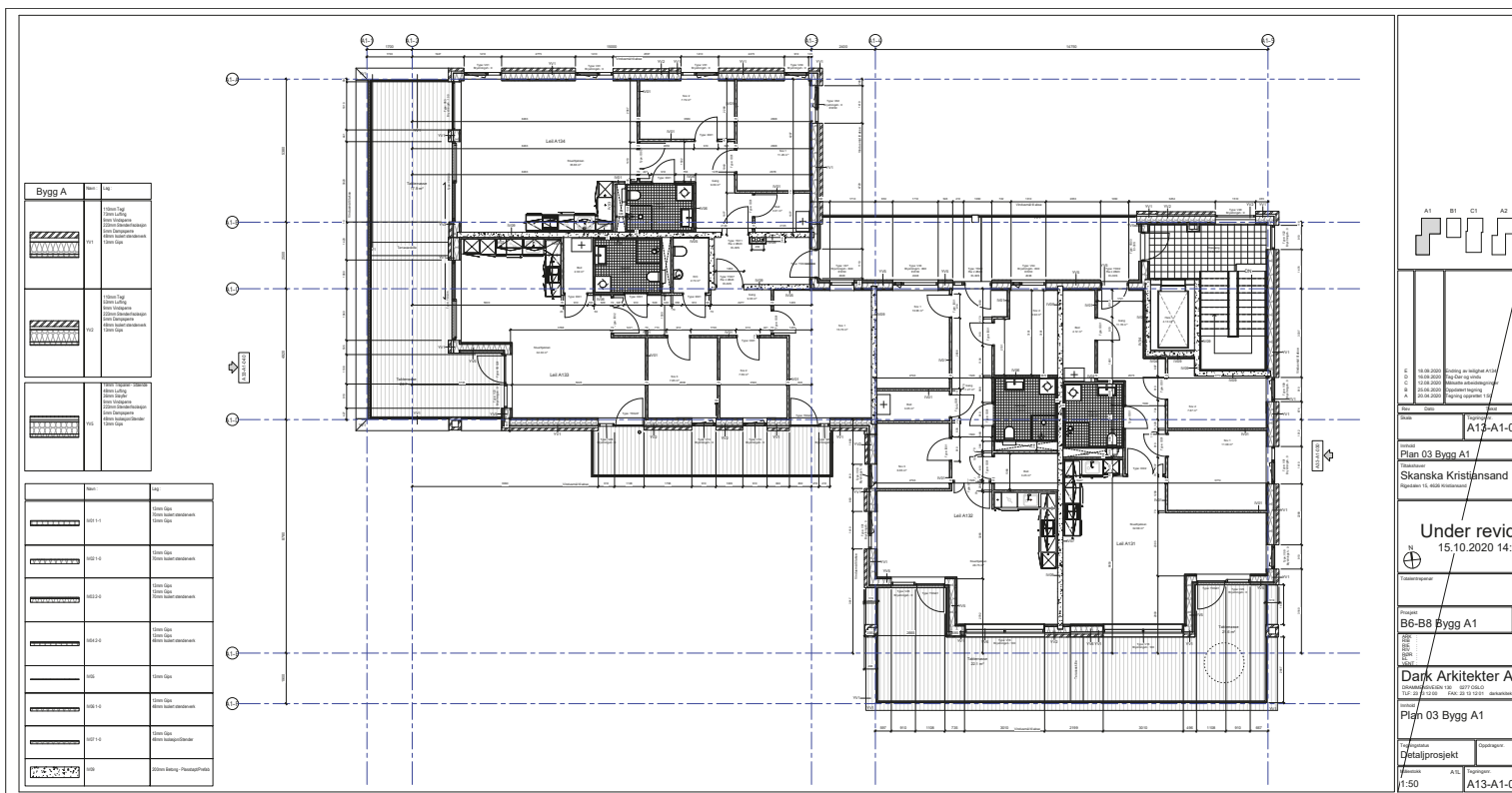
Yttervegg mot vest i bygg C1, alle etasjer. Ytterveggen skal flyttes ca. 15 cm ut fra akse C1-1, mot vest. Dette medfører økning av BRA med ca. 8m², samt mindre fasadeendring. Denne endringen medfører også at tiltaket vil overskride byggegrensen mot vest med ca. 12 cm, samt at balkongene vil krage ca. 16 cm lengre ut over byggegrensen enn reguleringsplanen tillater. Som følge av dette, søkes om dispensasjon fra reguleringsplan. Se vedlegg B-02.

Vedlegg

Nye vedlegg og tidligere vedlegg som endres	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjoner, byggblankett 5175	A	01 – 01	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap 19)	B	02 – 02	☐
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	–	☒
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	01 – 01	☒
Tegninger	E	24 – 31	☐
Redegjørelser/kart	F	06 – 06	☐
Erklæring om ansvarsrett	G	–	☒
Gjennomføringsplan	G	–	☒
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	01 – 01	☐
Uttalelser fra annen offentlig myndighet	I	–	☒
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	☒
Andre vedlegg	Q	00-00 – 13-15	☐

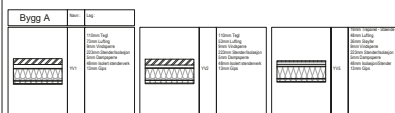
Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)	Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker etter pbl § 20-4)
Foretak Dark Arkitekter AS	Navn
Kontaktperson Sebastian Grzesiak	Kontaktperson
Telefon	Telefon
Mobiltelefon 46810566	Mobiltelefon









Målestykke	A 11	Tegningnr.
1:50		A33-A1-01



FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 45 Bnr.: 1 Fnr.: Snr.:
Adresse: Bjørndalen Allée 1, 4633 Kristiansand S
Sokkelhøyde:

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: 08.08.2018

Sign.:



Tegneforklaring

- Tomt
- Nytt bygg
- Grense for utkragning
- Ny vei

C	10.12.2020	Søknad om endring 2	SG
B	09.12.2019	Endring	Team
A	22.08.2018	Rammesøknad	RS

Rev	Dato	Tekst	Tegn
Skala		Tegnings nr.	
1:1000		A01-001	

Innhold
Situasjonsplan

Tiltakshaver
Skanska Kristiansand
Rigedalen 15, 4626 Kristiansand

Totalentreprenør

Prosjekt	Prosjektnr.
Bjørndalen B6-B8	2017.1

ARK :	IARK :
RIB :	RIBr :
RIE :	EL :
RIV :	VENT :

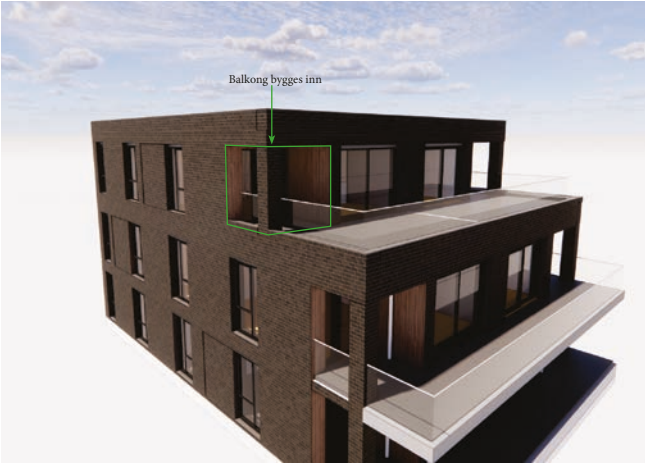
Dark Arkitekter AS

DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no

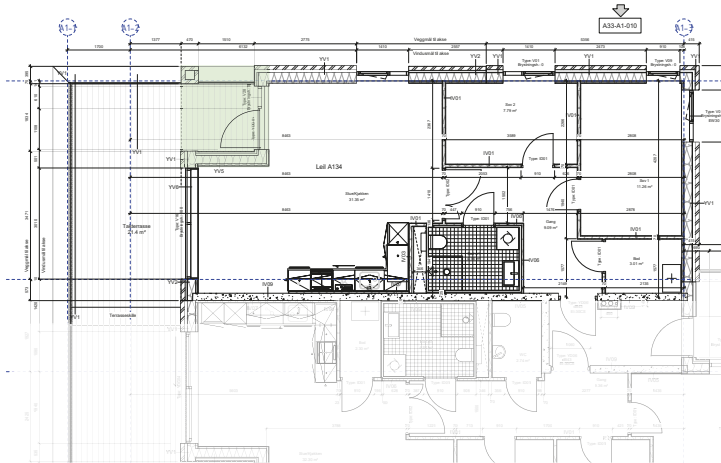
Innhold
Situasjonsplan

Tegningstatus	Oppdragsnr.	Vedlegg
Rammesøknad		
Skala	A3	Tegningsnr.
1:1000		A01-001

Vedlegg Q-13 - Endring av hjørnebalkong i bygg A1, leil.A134 (H0304)
Bjørndalen felt B6-B8
16.10.2020



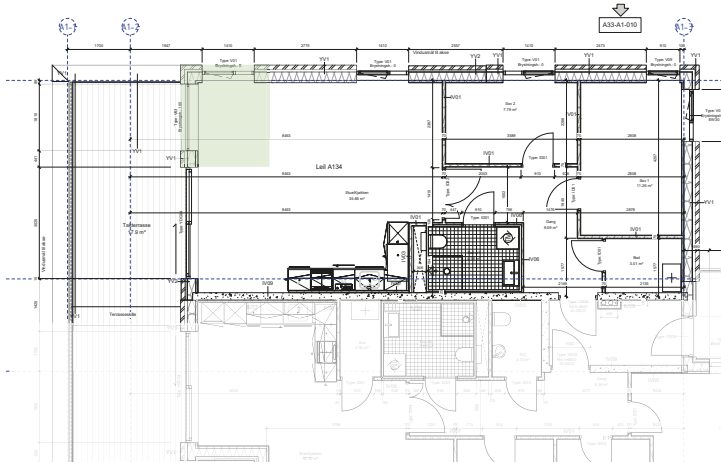
Tidligere løsning 3D



Tidligere løsning Plan



Ny løsning 3D



Ny løsning Plan



Kristiansand
kommune

DARK ARKITEKTER AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00311-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
28.02.2020

Bjørndalen allé - 45/192, Endringstillatelse dispensasjon felt B6, B7 og B8 - 6 leilighetsbygg med felles parkeringskjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 45 / 1 / 0 / 0
Ansvarlig søker: DARK ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: SKANSKA NORGE AS

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 21-3 godkjennes endringssøknaden. Dokumentasjon mottatt 12.12.2019 ligger til grunn for godkjenningen.

Endringssøknaden omfatter økning av antall leiligheter med 4 leiligheter i byggene betegnet med A, fasadeendring for begge bygg A og utvidelse av parkeringskjeller mot KF6. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §2 syvende ledd: «Byggeområde B6- B8, det tillates til sammen maks.63 boenheter».

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har Plan-, bygg- og oppmålingsetaten fritatt endringstiltaket for nabovarsling da naboers/gjenboers interesser i liten grad blir berørt av endringen.

Tidligere tegninger mottatt 05.10.2018 erstattes av tilsvarende mottatt 12.12.2019.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Rammetillatelsens evt. vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for det endrede tiltak.

Tidligere gitt tillatelse:

Rammetillatelse ble gitt 12.04.2019.

Søknaden:

Endringssøknaden omfatter økning av antall leiligheter med 4 leiligheter i de to byggene type A, fasadeendring ved bygg A og utvidelse av parkeringskjeller. Endringen går ut på at totalt fire større leiligheter ble delt i to. Dette medfører at det totalt blir 4 leiligheter mer en opprinnelig omsøkt. Tiltaket krever økning av antall parkeringsplasser i parkeringskjeller med 4 stk. BRA for boliger er uendret.

Forholdet til naturmangfoldloven:

Det vises til hovedvedtaket.

Gjeldende plangrunnlag:

Det vises til hovedvedtaket.

Byggetomten:

Det vises til hovedvedtaket.

Estetiske krav:

Plan og bygningsetaten har lagt tegninger og beskrivelse mottatt 12.12.2019 til grunn for sin vurdering. Tiltaket tilfredsstiller etter Plan-, bygg- og oppmålingsetatens skjønn, rimelige skjønnhetshensyn i samsvar med sin funksjon, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Endringen er liten i forhold til opprinnelig mottatt fasadetegninger og vi mener at estetikk er ivaretatt på en god måte.

Beliggenhet og høydeplassering:

Det vises til hovedvedtaket.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 51 parkeringsplasser i fellesgarasjeanlegg. Disse er vist på tegning, og skal opparbeides slik de er vist. før Det er i tillegg krav om 17 gjesteparkingsplasser. Disse skal opparbeides som gateparkering, og merkes med skilt gjesteparkering før tiltaket tas i bruk. Det skal avsettes 2 sykkelparkingsplasser per boenhet og 0,25 gjestesykkelparkingsplasser per boenhet i felt B6, B7 og B8. Total skal det etableres 148 sykkelparkingsplasser. Uteareal skal være felles for alle boenhetene, og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jf. teknisk forskrift § 8-4.

Fjernvarme:

Det vises til hovedvedtaket.

Avfall:

Det vises til hovedvedtaket.

Dispensasjoner:

Endringstiltaket er i strid med reguleringsbestemmelse §2 syvende ledd og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens [§ 1-8](#) om forbud mot

planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i [§ 1-8](#) når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det **ikke** foretas en ytterligere samlet vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjestående eiendommene.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-1](#) er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §2 syvende ledd, for økning av antall boenheter i delfelt B6-B8. Reguleringsbestemmelsen fastsetter at B6-B8 kan det tillates til sammen 63 boenheter.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at det viste seg å være vanskelig å selge de største leilighetene som var over 150m². De nå omsøkte delte leilighetene er nå mellom 70m² og 100m². Ansvarlig søker mener at overskridelsen av det tillatte antallet med tre boenheter er av liten betydning for området som helhet. Det oppgitt at det i delfelt B9 skal etableres et lavere antall boenheter enn planen tillater. Parkeringsdekning og sykkelparkering for de 4 boenheter er ivare tatt i tiltaket.

Byggesaksenhetens vurdering:

Byggesak har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen **ikke** blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for på gitte vilkår, å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) foreligger. Som vilkår er satt at krav til uteoppholdsareal er ivare tatt for alle boenheter i B6-B8.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnavis igangsetting kan avtales med saksbehandler.

igangsetting.

3. Bekreftelse på avtale om fjernvarme må innsendes.
4. Trasse og kvalitet for midlertidig skolevei avklares ved befaring og tegnes inn i situasjonskartet
5. Rekkefølgekrav må ivaretas før igangsettingstillatelse kan gis:
Før det gis tillatelse til igangsettelse av anleggsarbeider, skal prosjektet gjennomgå av geoteknisk fagkyndig med tanke på kritiske forhold knyttet til anleggs- og byggefasen. Det skal settes klare restriksjoner/retningslinjer for rekkefølge til grave- og fyllingsarbeider, ledningsarbeider og mellomlagring av gravemasser.

Øvrige rekkefølgekrav: Før det gis brukstillatelse for mer enn 50 boenheter i B6 – B8 skal følgende være opparbeidet:

- Delområdets atkomstvei og trafikkområder f_SKV/o_SF
- Delområdets arealer for kommunaltekniske formål o_BKT
- Tilhørende felles lekeområder FL/f_BLK
- Tilhørende felles grøntareal FG/f_BUT GS2 (øvre del av g/s-vei midt i planområdet, fra o_SF2 ved B7 til kryss i nord)
- Delområdets andel av offentlige lekeområder definert som minimum 1 offentlig sandlekeplass per 25 boenheter, samt hele kvartalslekeplass KL1 og hele BL1.2

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 13.12.2017, og betalingssatser for kartgebyr datert 19.12.2018. Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Beløp
Dispensasjon fra plan	15 000
Kartavgift	6 000
Totalt gebyr å betale	21 000

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om endringstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato for opprinnelig rammetillatelse. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Sonja Sjølie
Arkitekt

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få delstat utgifter til advokat, advokatbiro eller reglene om fritt

Søknad om endring av gitt tillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2

Berører endringen av tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser slik at det må innhentes nytt samtykke fra Arbeidstilsynet? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis "ja" må slikt vedtak innhentes før igangsettingstillatelse kan gis. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	45	1	-	-			Kristiansand
Adresse					Postnr.	Poststed	
	Bjørndal Allè 1				4633	Kristiansand S	

Beskrivelse av endring(er) av tiltak (dispensasjoner, areal, plassering, formål, bruk)

Det søkes om endring av rammetillatelse. Søknaden gjelder endring av maks. antall boenheter på feltene B6, B7, B8 og mindre fasadeendring for Hus A1 i Bjørndalen, Kristiansand.

Vedlegg

Nye vedlegg og tidligere vedlegg som endres	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke releva
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjoner, byggblankett 5175	A	01 –	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap 19)	B	01 –	☐
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	–	☒
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	01 –	☐
Tegninger	E	01 – 21	☐
Redegjørelser/kart	F	03 –	☐
Erklæring om ansvarsrett	G	–	☒
Gjennomføringsplan	G	–	☒
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	01 –	☐
Uttalelser fra annen offentlig myndighet	I	–	☒
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	☒
Andre vedlegg	Q	00 – 01	☐

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)				Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker etter pbl § 20-4)			
Foretak Dark Arkitekter AS				Navn			
Kontaktperson		Telefon	Mobiltelefon	Kontaktperson		Telefon	Mobiltelefon
TOM JUUL-GAM			92663330				

D A R K

BJØRNDALEN B6–B8

Endringer av antall leiligheter og
fasadeutrykk
Hus A og P-Kjeller

Bjørndalen B6 - B8

D A R K

Endring av antall leiligheter og fasadeuttrykk for Hus A og utvidelse av P-Kjeller mot KF6

- Det ble i vedtak av 11.04.2019 gitt rammetillatelse til å bygge 62 leiligheter fordelt på de seks boligbygg innefor felt B6-B8 i Bjørndalen, Kristiansand.
- Av dette er det 10 leiligheter pr. hus i Bygg A. I disse husene var det i utgangspunktet tegnet 2 store leiligheter i etasjeplan 3, men det har vist seg at det er vanskelig å selge disse på grunn av størrelsen. Løsningen har vært å dele disse leilighetene opp i to slik at man i etasjeplan 3, får fire leiligheter pr. bygg mot tidligere to. Dette medfører to ekstra leiligheter pr. hus A og øker antallet leiligheter innefor felt B6-B8 til totalt 66 leiligheter fordelt på de seks boligbyggene A1-B1-C1 og A2-B2-C2.
- Endringen i leilighetsantall medfører mindre endringer i fasade til hus A, heholdsvis mot øst og sør. Balkongen mot øst(mot Bjørndalen Allè) er fjernet, og det er lagt inn ekstra vindu i fasade mot sør og øst. Endringene utføres innenfor dagens bygningsvolum, og vil ikke medføre ytterligere endringer jmf. allerede gitt rammetillatelse.
- På grunn av økt antall leiligheter vil det være krav til flere parkeringsplasser for bil og sykkel jmf.reg.bestemmelser. Henholdsvis 119 p-plasser og 132 sykkelparkeringer og dette løses i felles kjeller. Kjelleren ønskes utvidet mot sør og koblet sammen med kjelleren i bygget KF6, for å oppnå en bedre sambruk. Det er også et ønske å forenkle kjellerens geometri, se tegning s.5

Endringsøknaden vil omfatte:

Søknad om dispensasjon fra reg.plan rp1150, pt.2, *Byggeområde B6-B8 - Det tillates til sammen maks. 63 boenheter.*

Fasadeendring iht. vedtak om rammetillatelse gitt 11.04.2019.

Utvidelse av kjeller, for å oppnå sambruk av kjeller med KF6 feltet.

Ansvarlig søker vurderer endringene til å være mindre vesentlige, at de i liten grad berører naboer eller gjenboeres interesser, og ønsker å søke om denne endringen uten ny nabovarsling. Se redegjørelse for endringer i vedlagte tegningsmateriale s.3-5.

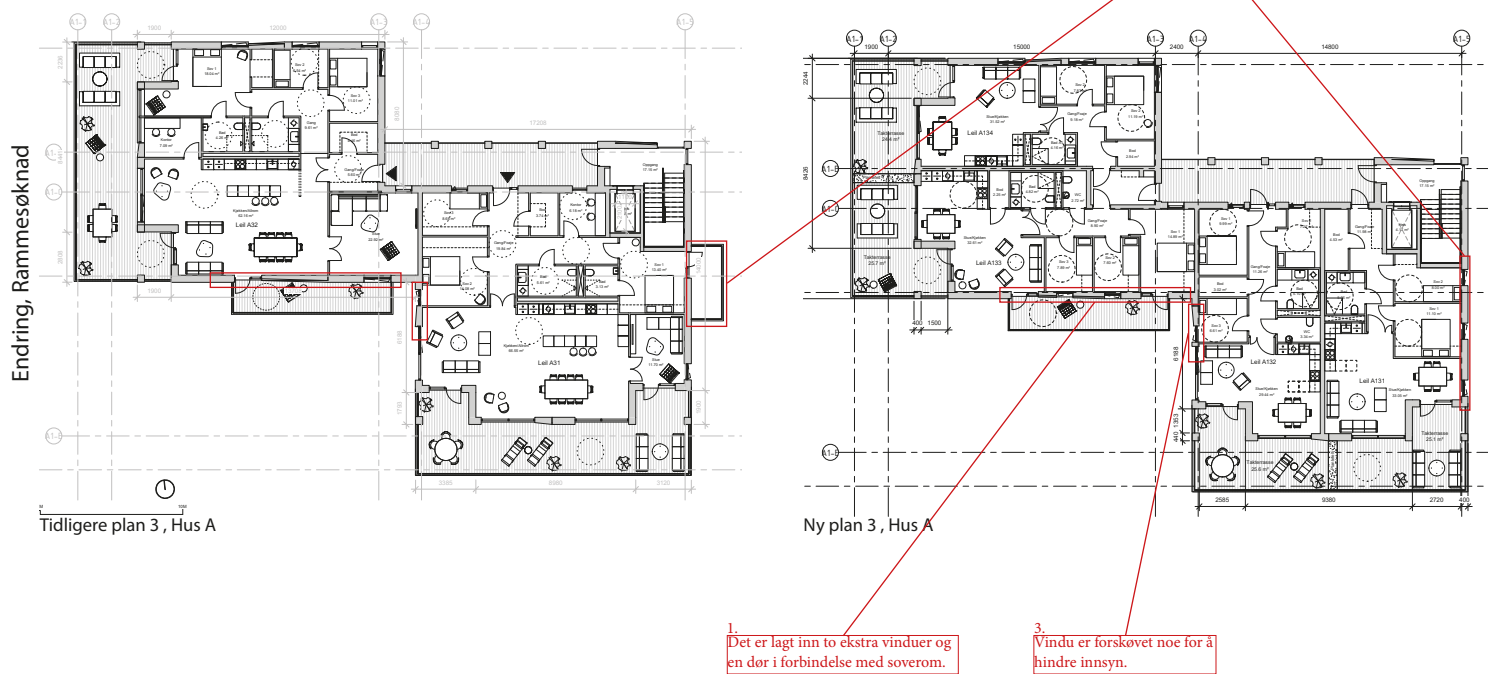
DARK Arkitekter AS



Tom Juul-Gam
25.11.2019

Bjørndalen B6 - B8

D A R K



D A R K



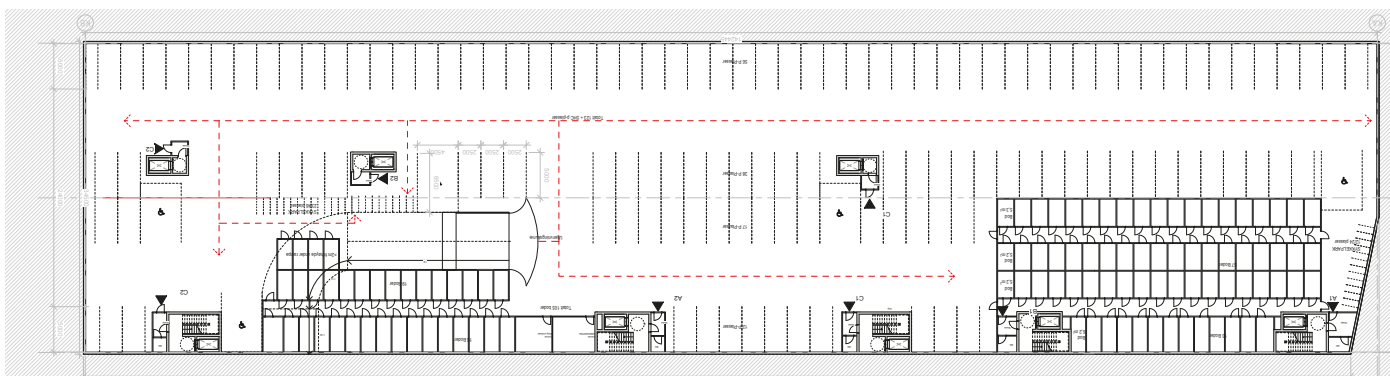
Tidligere fasade , Hus A



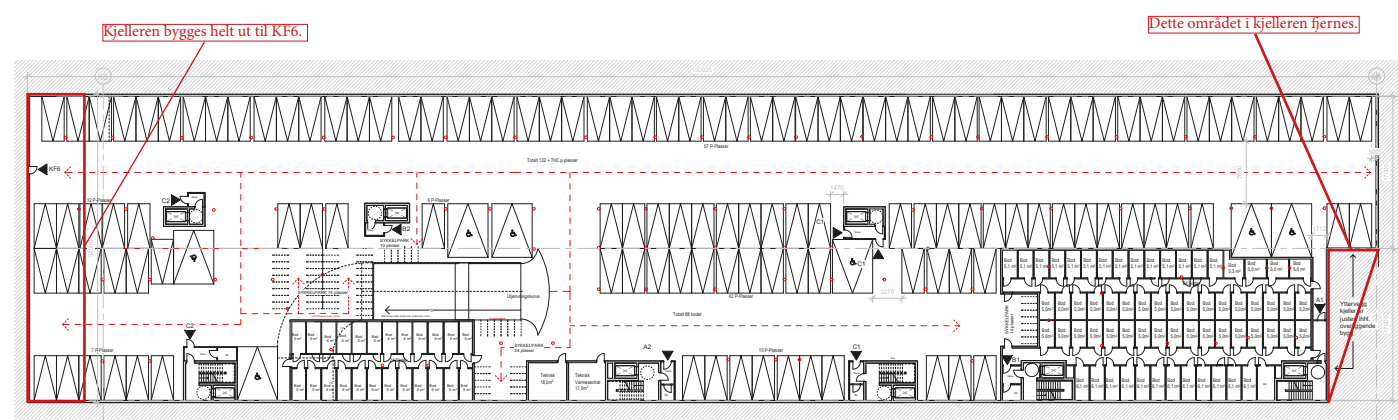
Ny fasade , Hus A

Bjørndalen B6 - B8

D A R K



Tidligere kjellerplan.



Ny kjellerplan

Bjørndalen B6 - B8



Kristiansand
kommune

DARK ARKITEKTER AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00311-23
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
25.03.2021

Bjørndalen allé - 45/192 Igangsettingstillatelse Del 3 leilighetsbygg med felles parkeringskjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 45 / 1 / 0 / 0

Ansvarlig søker: DARK ARKITEKTER AS

Tiltakshaver: SKANSKA NORGE AS

Vurdert dispensasjon: Arealplaner Dispensasjon fra bestemmelse i reguleringsplan

Vurdert dispensasjon: Arealplaner Dispensasjon fra BRA og formålsgrense

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Søknad om igangsettingstillatelse godkjennes, og arbeid i samsvar med rammetillatelse av 11.04.2019 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder murerarbeider og landskapsutforming.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen før det er innsendt erklæring om ansvarsrett for de enkelte deler av tiltaket.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivarettatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Igangsettingstillatelse	5051	5 000
Gebyr ettersendes tiltakshaver.		

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. forskrift om byggesak SAK § 8-1 må innsendes.

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall.
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart som kontroll av plassering.
4. "Som bygget" tegninger (skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
5. Rekkefølgebestemmelser:

9.3 Før det gis brukstillatelse skal støyvern som sikrer nye boliger, være etablert.

9.8 Før det gis brukstillatelse for nye boliger skal det være sikret sammenheng

og trafiksikkerhet i gang-/sykkelvegnettet til skole, busstopp og hoved gangsykkelveg langs E18.

9.15 Før det gis brukstillatelse for mer enn 50 boenheter i B6 – B8 skal følgende være opparbeidet:

Delområdets atkomstvei og trafikkområder f_SKV/o_SF

Delområdets arealer for kommunaltekniske formål o_BKT

Tilhørende felles lekeområder FL/f_BLK

Tilhørende felles grøntareal FG/f_BUT

GS2 (øvre del av g/s-vei midt i planområdet, fra o_SF2 ved B7 til kryss i nord)

Delområdets andel av offentlige lekeområder definert som minimum 1 offentlig

sandlekeplass per 25 boenheter, samt hele kvartalslekeplass KL1 og hele BL1.2

9.11 Friområdene BL2.1-2.3 ved Vollevannet og stisystemet i F7 og F8 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan basert på landskapsplan datert KAP 19.05.2008 senest første vekstsesong etter at 200 boenheter er tatt i bruk innenfor planområdet

6. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av

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

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan og bygg v/ byggesaksenheten før de gjennomføres.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, og vi viser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Sonja Sjølie
Saksbehandler/arkitekt

Heidi Thomassen
Ingeniør/sidemannskontroll

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi til:
SKANSKA NORGE AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt retterråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere



Kristiansand
kommune

DARK ARKITEKTER AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00311-8
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
02.04.2020

Bjørndalen allé - 45/192 Igangsettingstillateles del2 leilighetsbygg med felles parkeringskjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 45 / 1 / 0 / 0
Ansvarlig søker: DARK ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: SKANSKA NORGE AS

Plan og bygg ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Søknad om delvis igangsettingstillatelse godkjennes, og arbeid i samsvar med rammetillatelse av 11.04.2019 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder pæling og resterende arbeider.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen før det er innsendt erklæring om ansvarsrett for de enkelte deler av tiltaket.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2020, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2020.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Gebyr fra IG nr. 2	5051	4800

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Ferdigstillelse:**Ferdigstillelse:**

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes.

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall.
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart som kontroll av plassering.
4. "Som bygget" tegninger (skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
5. Rekkefølgebestemmelser:
 - 9.3** Før det gis brukstillatelse skal støyvern som sikrer nye boliger, være etablert.
 - 9.8** Før det gis brukstillatelse for nye boliger skal det være sikret sammenheng og trafikksikkerhet i gang-/sykkelvegnettet til skole, busstopp og hoved gang-sykkelveg langs E18.
 - 9.15** Før det gis brukstillatelse for mer enn 50 boenheter i B6 – B8 skal følgende være opparbeidet:
 - Delområdets atkomstvei og trafikkområder f_SKV/o_SF
 - Delområdets arealer for kommunaltekniske formål o_BKT
 - Tilhørende felles lekeområder FL/f_BLK
 - Tilhørende felles grøntareal FG/f_BUT
 - GS2 (øvre del av g/s-vei midt i planområdet, fra o_SF2 ved B7 til kryss i nord)
 - Delområdets andel av offentlige lekeområder definert som minimum 1 offentlig sandlekeplass per 25 boenheter, samt hele kvartalslekeplass KL1 og hele BL1.2
 - 9.11** Friområdene BL2.1-2.3 ved Vollevannet og stisystemet i F7 og F8 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan basert på landskapsplan datert KAP 19.05.2008 senest første vekstsesong etter at 200

6. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.
7. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, og vi viser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Sonja Sjølie
Arkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
G-01 Gjennomforingsplan.pdf

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt etterråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesskatter. En advokat kan gi nærmere



Kristiansand
kommune

DARK ARKITEKTER AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00311-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
10.03.2020

Bjørndalen allé - 45/192, Igangsettingstillatelse del 1 B6, B7 og B8 - 6 leilighetsbygg med felles parkeringskjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 45 / 1 / 0 / 0
Ansvarlig søker: DARK ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: SKANSKA NORGE AS
Vurdert dispensasjon: Arealplaner Dispensasjon fra bestemmelse i reguleringsplan

Plan og bygg ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Søknad om delvis igangsettingstillatelse godkjennes, og arbeid i samsvar med rammetillatelse av 11.04.2019 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder grunnarbeider og oppmåling.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen før det er innsendt erklæring om ansvarsrett for de enkelte deler av tiltaket.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivarettatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

VA-tilkobling:

Tilkobling til vann- og avløpsledning skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet før det gis igangsettingstillatelse for rørleggerarbeidene.

Godkjenning må oversendes ved søknad om igangsetting for rørleggerarbeider. Tekniske planer er godkjent i tidligere sak 201807457.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes.

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall.
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger (skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
5. Rekkefølgebestemmelser:
 - 9.3** Før det gis brukstillatelse skal støyvern som sikrer nye boliger, være etablert.
 - 9.8** Før det gis brukstillatelse for nye boliger skal det være sikret sammenheng og trafiksikkerhet i gang-/sykkelvegnettet til skole, busstopp og hoved gang-sykkelveg langs E18.
 - 9.15** Før det gis brukstillatelse for mer enn 50 boenheter i B6 – B8 skal følgende være opparbeidet:
 - Delområdets atkomstvei og trafikkområder f_SKV/o_SF
 - Delområdets arealer for kommunaltekniske formål o_BKT
 - Tilhørende felles lekeområder FL/f_BLK
 - Tilhørende felles grøntareal FG/f_BUT
 - GS2 (øvre del av g/s-vei midt i planområdet, fra o_SF2 ved B7 til kryss i nord)
 - Delområdets andel av offentlige lekeområder definert som minimum 1 offentlig sandlekeplass per 25 boenheter, samt hele kvartalslekeplass KL1 og hele BL1.2
 - 9.11** Friområdene BL2.1-2.3 ved Vollevannet og stisystemet i F7 og F8 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan basert på landskapsplan datert KAP 19.05.2008 senest første vekstsesong etter at 200 boenheter er tatt i bruk innenfor planområdet
6. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.
7. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, og vi viser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Sonja Sjølie
Arkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
SKANSKA NORGE AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendige advokathjelp etter reglene om fritt



DARK Arkitekter AS
Postboks 457 Skøyen

0213 OSLO

Vår ref.:
201824033-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 11.04.2019

**Bjørndalen Alle - 45/192 - Felt B6, B7 og B8 - Rammetillatelse - 6 leilighetsbygg
med felles parkeringskjeller**

Byggeplass:	Eiendommen 45/1/0/0 har ikke adresse.	Eiendom:	45/1
Ansvarlig søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 457 Skøyen 0213 OSLO
Tiltakshaver:	Skanska Norge AS	Adresse:	Postboks 1175 Sentrum 0107 OSLO
Tiltakstype/tiltaksart:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. /Oppføring		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen i vedtak av 10.06.2016.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 a, 20-2 og 21-4 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 05.10.2018 samt revidert takplan med plantedekke mottatt 09.04.2019 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av 6 leilighetsblokker i tre etasjer med parkeringskjeller for B6 B7 og B8. Parkeringskjeller dekker parkeringskrav for felt B9.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 21-2, jf SAK10 § 5-4, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Søknaden mottatt 05.10.2018 omfatter i alt 6 leilighetsbygg i 3 etasjer. Leilighetsbygg er vist med tre forskjellige typer hvor av hustype A er oppgitt med BRA 1329m2, hustype B er oppgitt med BRA 675m2, hustype C er oppgitt med BRA 1516m2. Arealet er angitt inkl. overdekkete balkongarealer. Det skal etableres 62 leiligheter fordelt som følgende:

Bjørndal Allè 17-21 med 10 leiligheter.
Bjørndal Allè 25-27 med 15 leiligheter.
Bjørndal Allè 25-27 med 15 leiligheter.
Bjørndal Allè 29 med 6 leiligheter.
Bjørndal Allè 31-37 med 10 leiligheter.

I tillegg skal det etableres en felles parkeringskjeller under alle 6 blokkene. Parkeringskjeller er oppgitt med areal BTA= 4904m². Felles oppgang med heis og trapp gir direkte adgang til p-kjeller med boder, sykkel- og bil parkering fra alle hustypene.

Hustype C har to oppganger med trapp og heis, hvor den som vender ut mot Bjørndalen Allè skal sikre tilgang til parkeringskjeller for boligene i Felt B9.

Spesielle forhold:

Tomten ligger som beskrevet i reguleringsplan i et område utsatt for kvikkleir og utfordrende grunnvannsforhold. Dette må hensyntas under hele utbyggingen og det må etterkommes anbefalinger gitt i notat «Geotekniske vurderinger - Infrastruktur, bebyggelse og stabiliserende tiltak» datert 17.05.2017 utarbeidet av Multiconsult mottatt i sak 201706291. **Det må avklares inntil igangsettingstillatelse om disse vurderinger er omfattende nok etter dagens krav til utredning og vurdering av grunnforhold.**

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Bjørndalen plan 1150 Godkjent 21.08.2015. Formål bolig.

Mindre vesentlig endring av §1,8 og 9.14 godkjent av Plan og bygningssjefen 16.10.2018.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøvelse etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Adresse:

Matrikelavdelingen har tildelt tiltaket adressene til de forskjellige bygningene Bjørndalen Allè, Nord er mot venstre:



Byggetomten:

Leilighetsbygg skal tilknyttes teknisk anlegg i Bjørndal Allè. Areal utenom byggegrense skal være felles for de enkelte byggeområdene.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jfr. plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2. Nye tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader,

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 05.10.2018 samt takplan mottatt 09.04.2019 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Vi mener at det er vist god arkitektonisk utforming mellom de nye bygningene i seg selv og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som 1.etasje ferdig gulv fastsettes for

Bjørndal Allee 31-37 til cote + 13.10. (NN1954 eller NN2000) øverste gesims på cote +22.75

Bjørndal Allee 29 til cote + 12.80. (NN1954 eller NN2000) øverste gesims på cote +22.45

Bjørndal Allee 25-27 til cote + 12.60. (NN1954 eller NN2000) øverste gesims på cote +22.25

Bjørndal Allee 17-21 til cote + 12.40. (NN1954 eller NN2000) øverste gesims på cote +22.05

Bjørndal Allee 11-13 til cote + 12.20 (NN1954 eller NN2000) øverste gesims på cote +21.85

Bjørndal Allee 11-13 til cote + 11.90. (NN1954 eller NN2000) øverste gesims på cote +21.55

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser.

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Avkjørsel:

Alle 6 leilighetsbygg har felles biladkomst fra Bjørndal Allè.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 47 parkeringsplasser i fellesgarasjeanlegg. Disse er vist på tegning, og skal opparbeides slik de er vist. før Det er i tillegg krav om 16 gjesteparkeringsplasser. Disse skal opparbeides som gateparkering, og merkes med skilt gjesteparkering før tiltaket tas i bruk. Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet og 0,25 gjeste sykkelparkeringsplasser per boenhet i felt B6, B7 og B8. Total skal det etableres 122 sykkelparkeringsplasser.

Uteareal skal være felles for alle boenhetene, og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jf. teknisk forskrift § 8-4.

Fjernvarme:

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsgrense for fjernvarme, og det er tilknytningsplikt, jf. pbl §§ 27-5 jf. 11-9 nr. 5. Bygningen skal i sin helhet utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann, jf TEK10 § 14-8. Ta kontakt med Agder Energi Varmer AS ae@ae.no for å inngå avtale om tilknytning.

VA-tilkobling:

Tilkobling til vann- og avløpsledning skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet før det gis igangsettingstillatelse. Tekniske planer er godkjent i tidligere sak 201807457.

Eiendomsforhold:

Det gjøres oppmerksom på at endringer på seksjonerte eiendommer medfører at eiendommen bør resekjoneres.

Overvann:

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret.

Ved mistanke om dårlig luftkvalitet: Sjekk kommunens Luftsonkart, jf veileder Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, [T-1520](#)

Avfall:

Dette tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan, jf. TEK10 §§ [9-6 og 9-7](#)

Avfallsplan skal utarbeides ved:

Bygging:

- oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygning dersom tiltaket overskrider 300 m² bruksareal
- i tillegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn byggavfall. Gravemasser defineres ikke som byggavfall.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprojekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivarettatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Tilsyn:

Kommunen skal i henhold til plan- og bygningsloven drive tilsyn i byggesaker. Denne type bygg er prioritert med hensyn til tilsyn og det bør derfor påregnes at den kan bli foretatt tilsyn i ett eller flere områder innenfor tiltaket.

Det er planlagt å gjennomføre tilsyn bland annet med følgende: TEK 17 Kapittel 12, Kapittel 4 og Kapittel 3 samt forskrift om dokumentasjon av byggevarer.

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.
3. Bekreftelse på avtale om fjernvarme må innsendes.
4. Trasse og kvalitet for midlertidig skolevei avklares ved befaring og tegnes inn i situasjonskartet
5. Rekkefølgekrav må ivaretas før igangsettingstillatelse kan gis:

Før det gis tillatelse til igangsettelse av anleggsarbeider, skal prosjektet gjennomgå av geoteknisk fagkyndig med tanke på kritiske forhold knyttet til anleggs- og byggefasen. Det skal settes klare restriksjoner/retningslinjer for rekkefølge til grave- og fyllingsarbeider,

Delområdets atkomstvei og trafikkområder f_SKV/o_SF
Delområdets arealer for kommunaltekniske formål o_BKT
Tilhørende felles lekeområder FL/f_BLK
Tilhørende felles grøntareal FG/f_BUT
GS2 (øvre del av g/s-vei midt i planområdet, fra o_SF2 ved B7 til kryss i nord) Delområdets andel av offentlige lekeområder definert som minimum 1 offentlig sandlekeplass per 25 boenheter, samt hele kvartalslekeplass KL1 og hele BL1.2

Gyldighet:

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. Pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene søkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr (kr. 26.000.- for den første leiligheten 61x kr 9000.- for de påfølgende leiligheter) + Gebyr for avslag dispensasjon kr. 15.000.- + kartavgift kr 1000,- til sammen kr 591.000,-

Reduksjon av gebyr:

Jmf. Gebyrregulativ for byggesaksbehandling i Kristiansand kommune kan plan- og bygnings sjefen fastsette et passende gebyr i spesielle tilfeller der regulativet slår urimelig ut og reduserer dermed gebyret for omsøkt tiltak til kr. 420.000.-.

Kr.420.000.- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Sonja Sjølie
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Skanska Norge AS, Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan-, bygg og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



1 Plan 1
1:500



3 Plan 3
1:500



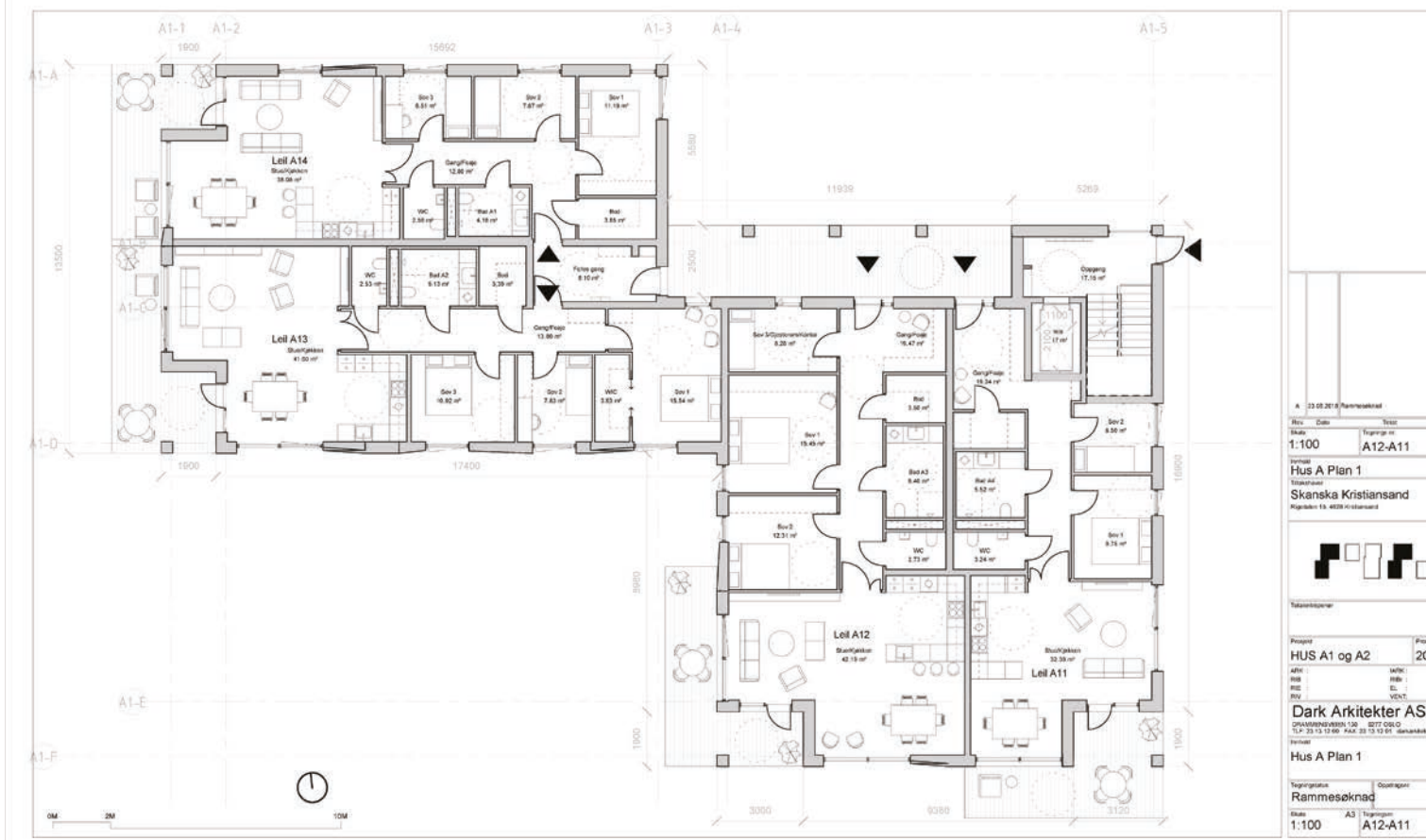
2 Plan 2
1:500

BRA		
Name	Level	Area
BRA - A1		
BRA - A1	Plan 1	486 m ²
BRA - A1	Plan 2	464 m ²
BRA - A1	Plan 3	375 m ²
		1325 m ²
BRA - A2		
BRA - A2	Plan 1	486 m ²
BRA - A2	Plan 2	464 m ²
BRA - A2	Plan 3	375 m ²
		1325 m ²
BRA - B1		
BRA - B1	Plan 1	225 m ²
BRA - B1	Plan 2	225 m ²
BRA - B1	Plan 3	225 m ²
		675 m ²

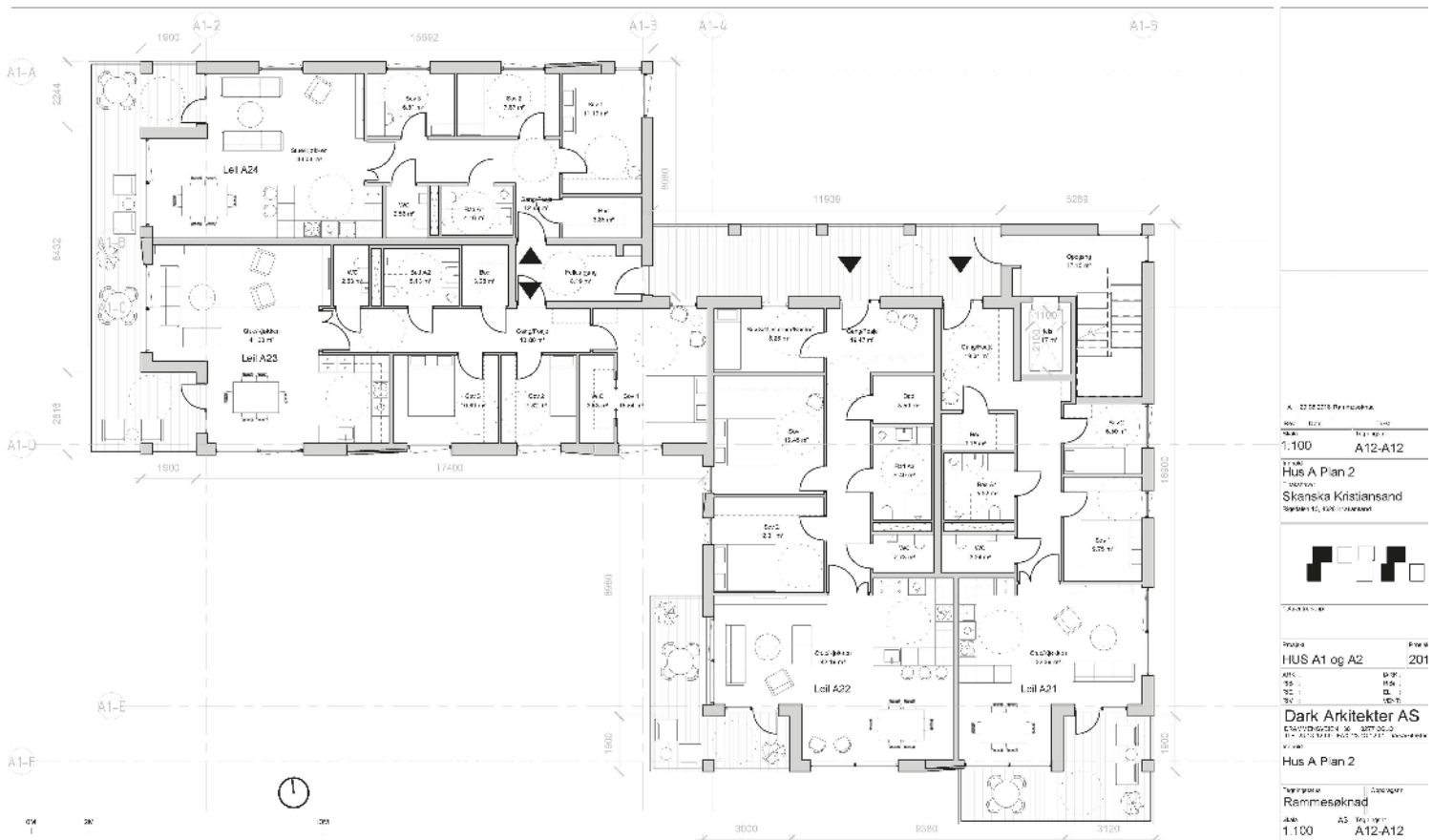
BRA		
Name	Level	Area
BRA - B2		
BRA - B2	Plan 1	225 m ²
BRA - B2	Plan 2	225 m ²
BRA - B2	Plan 3	225 m ²
		675 m ²
BRA - C1		
BRA - C1	Plan 1	517 m ²
BRA - C1	Plan 2	518 m ²
BRA - C1	Plan 3	495 m ²
		1531 m ²
BRA - C2		
BRA - C2	Plan 1	518 m ²
BRA - C2	Plan 2	518 m ²
BRA - C2	Plan 3	495 m ²
		1532 m ²

Total BRA alle bygg inkl. endbare arealer på
hullenger og terrasser: 7058 m²
Totalt: 2004.70 m²

A 2018-01-10 Rammeseknad		
Rev.	Dato	Utskrift
1:500		A76-010
BRA		
Skanska Kristiansund		
Bygghet 10-1010-1010		
Bjardalen B5-B8		
Dark Arkitekter		
Dark Arkitekter AS, Bjardalen 10-1010-1010		
BRA		
Rammeseknad		
Rev.	Dato	Utskrift
1:500		A76-010

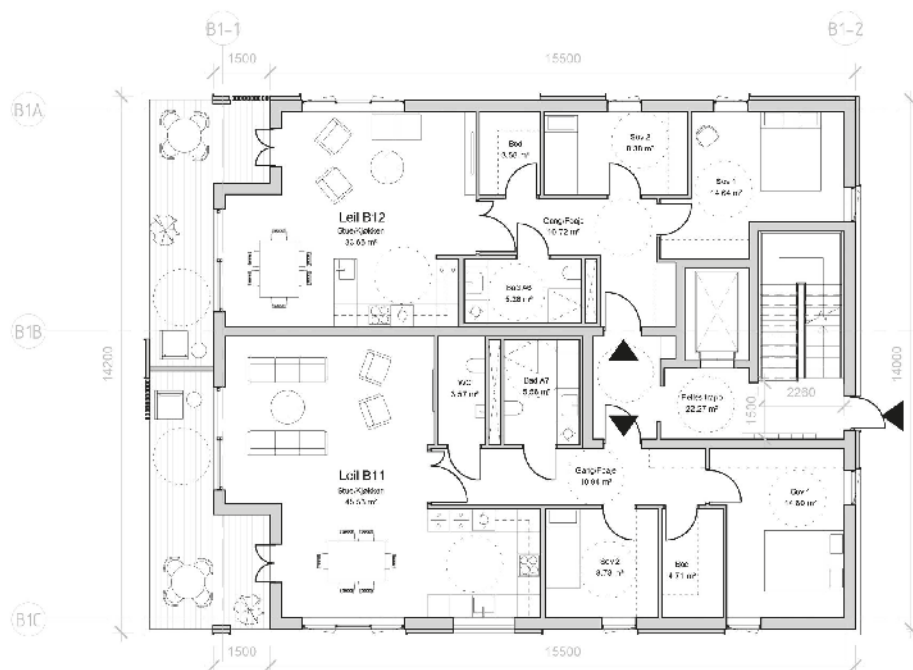


A 23.05.2016 Rammesøknad			
Rev.	Dato	Skrevet av	Skrevet av
1:100			A12-A11
Hus A Plan 1			
Skanska Kristiansand			
Fogedaktvei 19, 4028 Kristiansand			
			
Tilstandsrapport			
Prosjekt		Prosjekt	
HUS A1 og A2		201	
Arb.	WVK		
Rev.	Rev.		
Rev.	Rev.	Dark Arkitekter AS ØKSTADVEIEN 120 8177 ØSLO TLF: 22 13 13 88 FAX: 22 13 13 85 ark@dark.no	
Hus A Plan 1			
Tegningsstatus		Grunnlag	
Rammesøknad			
Skala	A3	Tegningsnummer	
1:100		A12-A11	



22.05.2016 Revusjona		
Rev.	Rev.	Rev.
1.100	A12-A12	
Hus A Plan 2		
Skanska Kristiansand		
Tegning 10, 100% - 100%		
		
A. 22.05.2016 Revusjona		
Gruppe		Pris
Hus A1 og A2		201
APC	100%	
SS	100%	
SC	100%	
SV	100%	
Dark Arkitekter AS		
Etableringsnr. 16. 100% - 100%		
Hus A Plan 2		
Tegning		100%
Rammeskrad		100%
Ark.	AS	
1.100	A12-A12	





A	21.03.2018	Rammesøknad	R
Rz	Sak	Festl	Til
Status	Toppings n.		
1 : 100	A12-B11		

Tittel:
Hus B Plan 1
 Tiltaksnavn:
Skanska Kristiansand
 Prosjekt nr.: 4823-B, standard



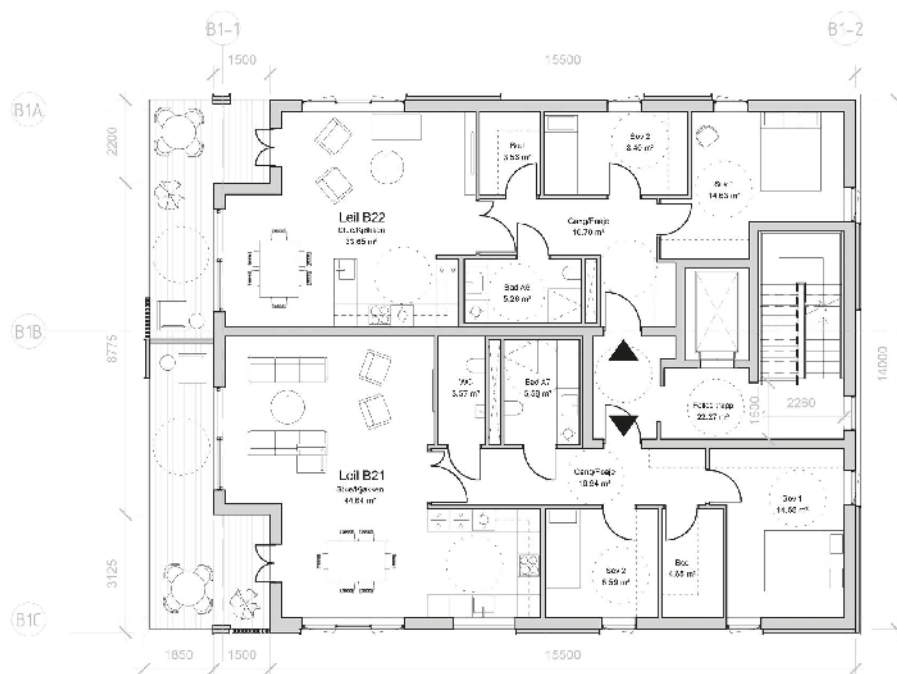
Tekniker/ansvar:

Prosjekt	Prosjekt nr.
HUS D1 og B2	2018.4
ARK :	ARK :
PIB :	PIB :
RIE :	RIE :
REV :	REV :

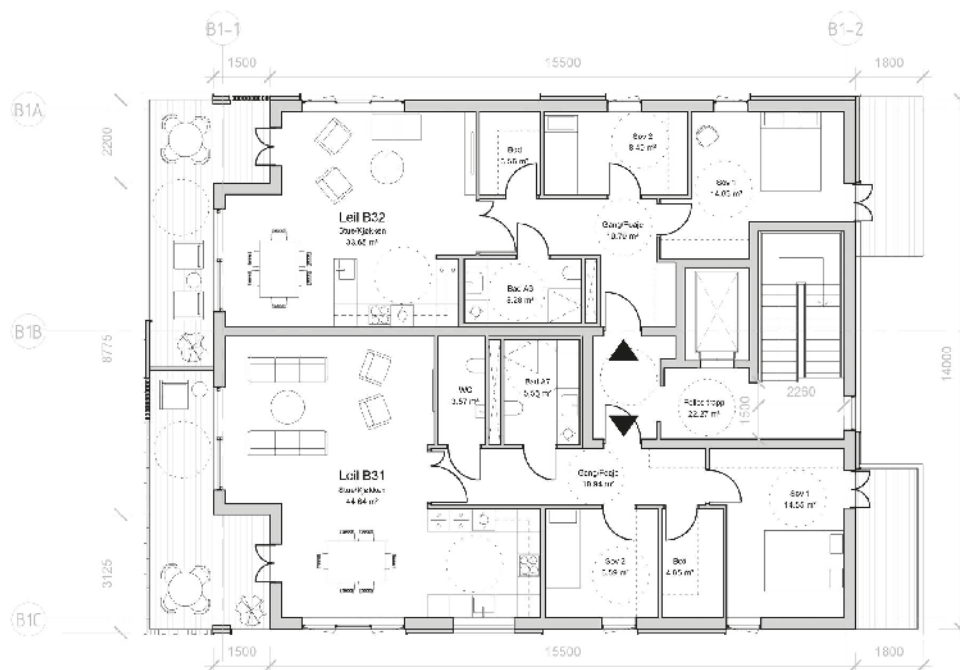
Dark Arkitekter AS
 2004 WILHELMSEN 19 4077 OSLO
 Tlf: 23 13 19 10 Fax: 23 13 19 11 darkarkitektur.no

Tiltaksnavn:
Hus B Plan 1

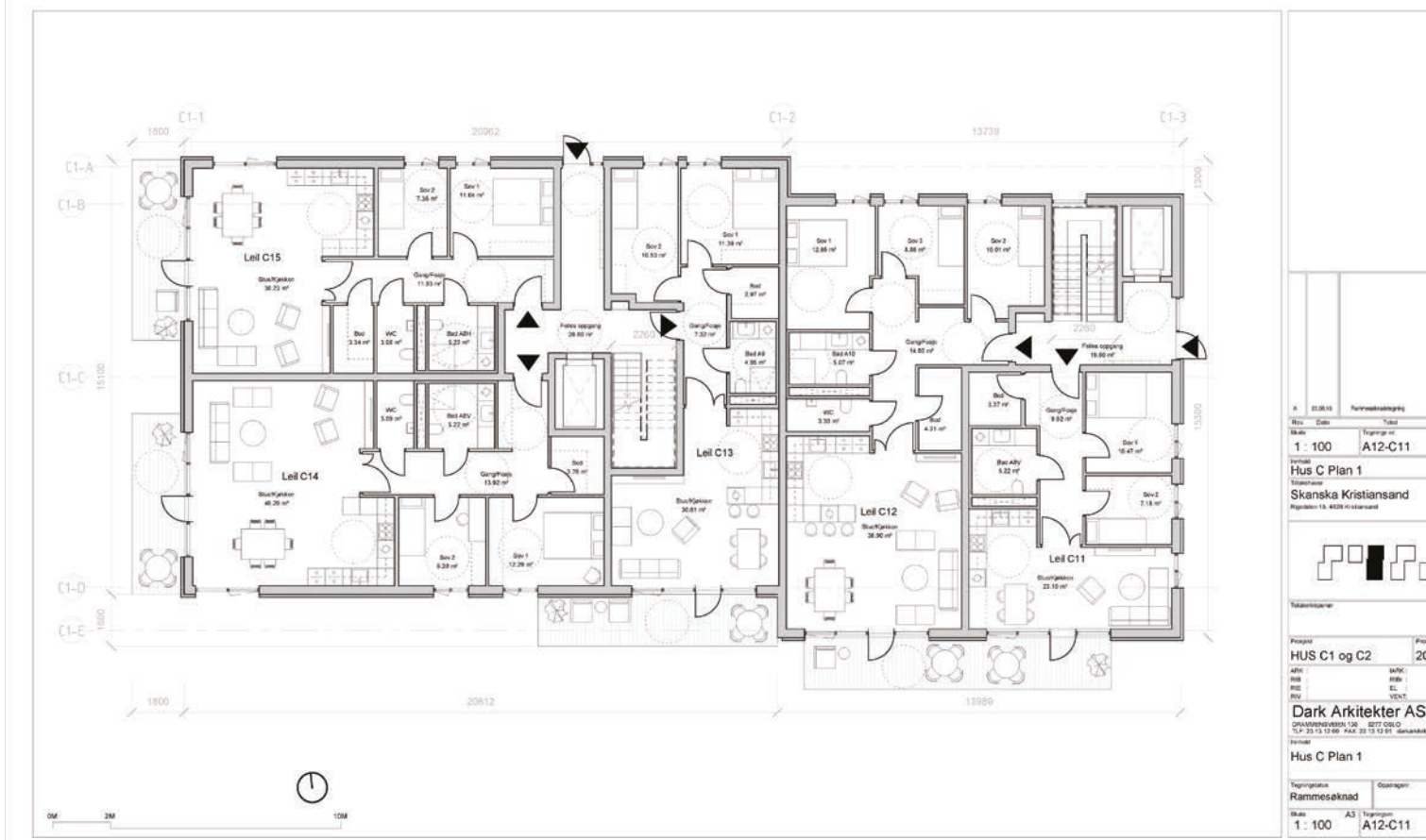
Tegningsstatus	Oppdragsnr.	Vg
Rammesøknad		E-
Status	A3	Toppings n.
1 : 100	A12-B11	



A 21.03.2018 Rammesøknad				Rt
Rz	Sak	Festl		Tilg
Skala		Tegningsnr.		
1 : 100		A12-B12		
Tittel				
Hus B Plan 2				
Tilaksnavn				
Skanska Kristiansand				
Kontaktnr. 12.482316 standard				
				
Tilaksnummer				
Prosjekt		Prosjektnr.		
HUS D1 og B2		2018.4		
ARK :	ARK :			
PIB :	PIB :			
PIE :	PIE :			
PIV :	PIV :		E1M	
Dark Arkitekter AS				
2004 Wendenstr. 10 4017 OSLO				
Tlf: 23 13 19 10 Fax: 23 13 19 11 darkarkitektur.no				
Tegning				
Hus B Plan 2				
Tegningsleder		Oppdragsnr.		Nr.
Rammesøknad				E-
Skala		Tegningsnr.		
1 : 100		A12-B12		



A 21.03.2018 Rammesøknad				
Rz	Skr	Teist		T
Skala		Tegnings n .		
1 : 100		A12-B13		
Tittel				
Hus B Plan 3				
Tilaksnavn				
Skanska Kristiansand				
prosjekt 12.4823-B standard				
				
Tilaksnummer				
Prosjekt			Prosjekt nr.	
HUS D1 og B2			2018.4	
ARK :	ARK :			
RIK :	RIK :			
RIK :	RIK :			
RIK :	RIK :			
Dark Arkitekter AS				
2004 WILHELMSEN 19 4077 OSLO				
Tlf: 23 13 19 10 Fax: 23 13 19 11 darkarkitektur.no				
Tittel				
Hus B Plan 3				
Tegningsnavn		Oppdragsgiver		V
Rammesøknad				E
Skala		Tegnings n .		
1 : 100		A12-B13		





Fasade mot Vest



Fasade mot Nord



Fasade mot Øst



Fasade mot Sør

A. 30.06.2017 Prosjektstart	
Ark.	Ark.
1.100	A32-G
Fasade Hus A.	
Skanska Kristiansa	
Rammesekne	
HUS A1 og A2	
Dark Arkitekter	
Fasade Hus A.	
Rammesekne	
1.100	A32-G

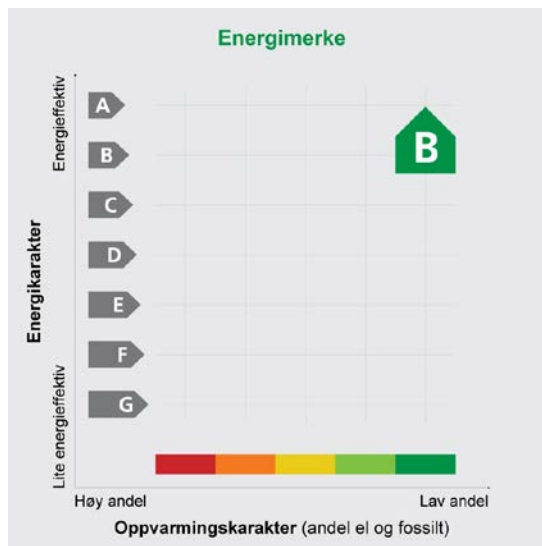


Arkiv		Dato		Rammeseskjæp	
1:100		Tegning nr.		A32-020	
Prosjekt					
Fasade Hus B					
Tilstandsop					
Skanska Kristiansand					
Rgskt. 15. 40220 m² skansand					
Tilstandsop					
Prosjekt		Hus B1 og B2		Pris	
40%		40%		20%	
Dark Arkitekter AS Rammeseskjæp 15 40220 m² skansand Tlf. 22 13 1200 Kalle 22 13 1210 Sørensen					
Prosjekt					
Fasade Hus B					
Tegning nr.		Quadrant			
Rammeseskjæp					
Skala		A3		Tegning nr.	
1:100		A32-020			

[illegible]

Adresse	Bjørndalen Allé 33
Postnr	4633
Sted	Kristiansand
Leilighetsnr.	A111
Gnr.	45
Bnr.	209
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1321091
Dato	06.10.2021

Innmeldt av Skanska Norge AS v/ Karina M. Lystad



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

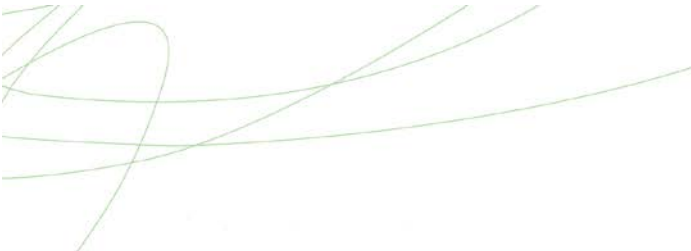
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

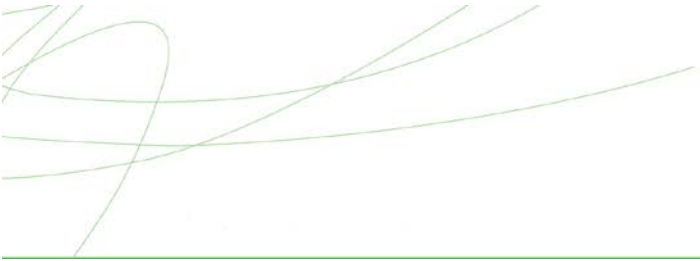
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

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

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2021
BRA: 87,0

Dato for lekkasjetallmåling: 27.04.2021

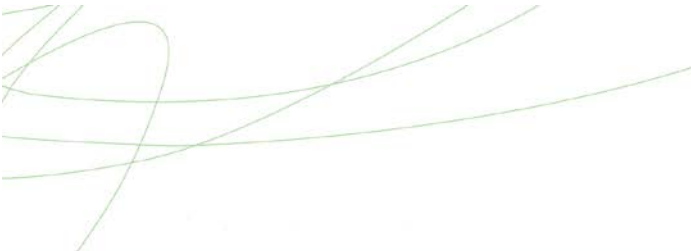
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)

Adresse: Bjørndalen Allé 33

Gnr: 45

Postnr/Sted: 4633 Kristiansand

Bnr: 209

Leilighetsnummer: A111

Seksjonsnr: 1

Bolignr: H0101

Festenr:

Dato: 06.10.2021 16:08:27

Bygnnr:

Energimerkenummer: A2021-1321091

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Skanska Norge AS v/ Karina M. Lystad

Generell informasjon

Nytt bygg

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Bjørndalen Allé 33
Postnr/Sted: 4633 Kristiansand
Leilighetsnummer: A111
Bolignr: H0101
Dato: 06.10.2021 16:08:27
Energimerkenummer: A2021-1321091
Ansvarlig for energiattesten:

Gnr: 45
Bnr: 209
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr:

Energimerking er utført av: Skanska Norge AS v/ Karina M. Lystad

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	34 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	87 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	26 m ²
Oppvarmet BRA	87 m ²
Totalt BRA	87 m ²
Oppvarmet luftvolum	231 m ³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,06 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,79 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	30,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	103,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,56 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	27.04.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,35 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,35 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,86 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,20 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,48
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,64
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming

MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,17
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,830
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Klimastasjon / kilde	Kristiansand (Kjevik) (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.10.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Skanska Norge AS
Navn person	Karina M, Lystad

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	20,7
Ventilasjonsvarme	4,2
Varmtvann	29,8
Vifter	6,1
Pumper	0,1
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonkjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	89,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8291 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	95,30 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5238 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	87,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7627 kWh/år

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3472 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4819 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8291 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,2 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Bjørndalen allé 33 - Nabolaget Bjørndalen/Presteheia - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bjørndalssletta	5 min
Totalt 23 ulike linjer	0.4 km
Kristiansand stasjon	6 min
Linje F5	3.4 km
Kristiansand Kjevik	17 min

Skoler

Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.)	10 min
99 elever, 9 klasser	0.9 km
Presteheia skole (1-7 kl.)	13 min
375 elever, 22 klasser	1 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	15 min
191 elever, 11 klasser	1.3 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	15 min
429 elever, 21 klasser	1.3 km
Oddemarka skole (8-10 kl.)	14 min
454 elever, 32 klasser	1.2 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	15 min
Kvadraturen Skolesenter	7 min
1200 elever	3.1 km

Ladepunkt for el-bil

Prestheia - Kristiansand Kommune	13 min
Kristiansand Katedralskole Gimle - A...	14 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100



Opplevd trygghet

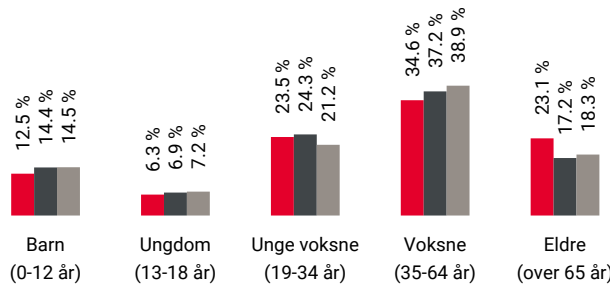
Veldig trygt 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bjørndalen barnehage (1-5 år)	3 min
71 barn	0.2 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	10 min
32 barn	0.9 km
Presteheia barnehage (1-5 år)	12 min
109 barn	1 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørndalssletta	3 min
PostNord	0.3 km
Meny Albert	15 min
PostNord	1.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



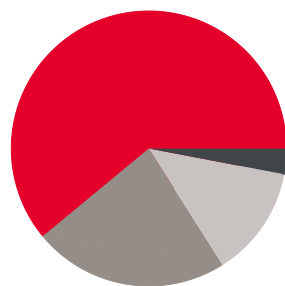
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

	Prestheia kunstgressbane - 11er Fotball	12 min 1 km
	Vigeveien balløkke Ballspill	13 min 1.1 km
	Spicheren Treningssenter	16 min
	Fresh Fitness Lund	22 min

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Slotts Quartalet

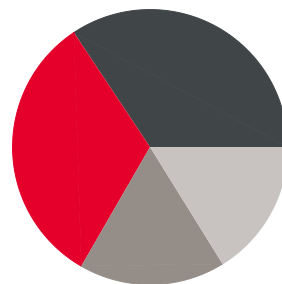
7 min



Apotek 1 Lund

19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



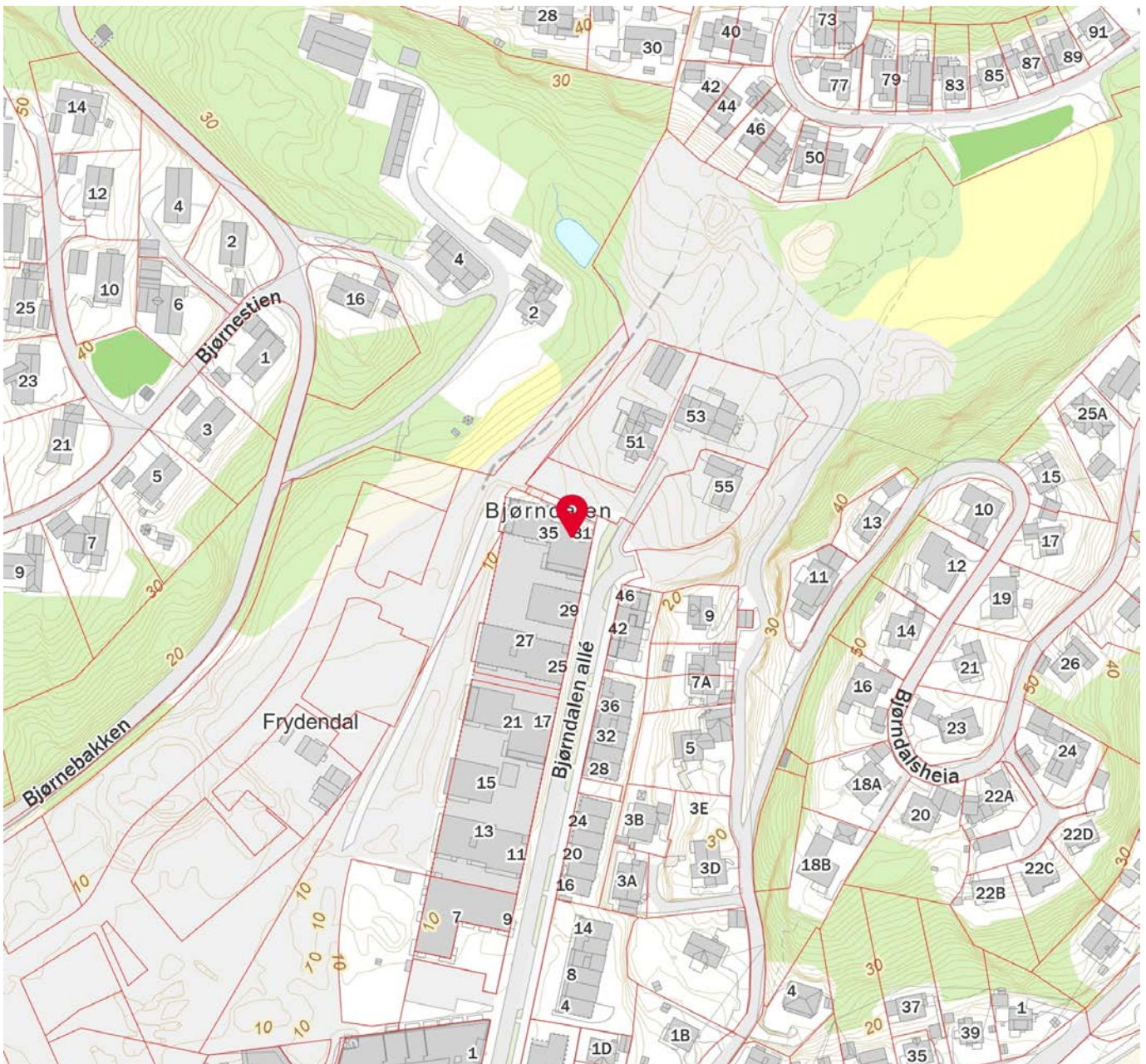
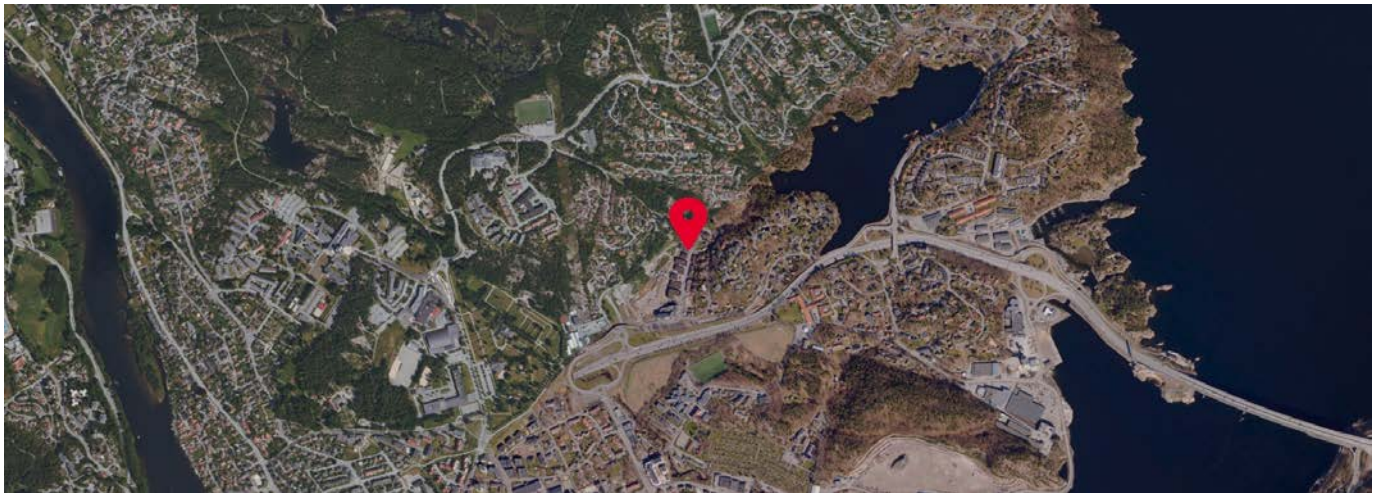
0%

45%

Bjørndalen/Presteheia
 Kristiansand
 Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bjørndalen allé 33
4631 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre