





Eiendomsmeglerfullmektig

Simon Aarhus

Mobil 918 86 234

E-post simon.aarhus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 98 640,-
Total ink omk.: Kr 3 988 640,-
Felleskostn.: Kr 2 237,-
Selger: Kristine Egeland
Stian Refsland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 63/68 kvm
Tomtstr.: 5211.4 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 209
Snr. 19
Oppdragsnr.: 1411260029

Lækker 3-roms selveierleilighet | Terrasse på 9m² | Gjennomgående høy standard | Lave FK

Velkommen til Bjørndalen Allé 25! Her får du en lekker 3-roms leilighet med gjennomgående høy standard, beliggende i et attraktivt og sentralt område. Leiligheten er på 63 m² og har en solrik balkong på 9 m² – perfekt for hyggelige stunder utendørs.

Ved inngang møtes du av en romslig gang med gode oppbevaringsmuligheter. Leiligheten byr videre på to gode soverom og et flott bad med moderne utførelse. Det oppmerksomme øyet vil kunne se muligheten for å bruke boden som en walk-in garderobe! Hjertet av boligen er den åpne stue- og kjøkkenløsningen, som gir rikelig med plass til både hverdagsliv og sosiale sammenkomster med venner og familie.

Verdt å merke seg:

- Solrik terrasse på 9m²
- Gjennomgående høy standard
- Nyoppført i 2021
- Fjernvarme
- Bod på 5m²

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	52
Energiattest	171
Nabolagsprofil	181
Budskjema	189

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 68 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod.

1. etasje

BRA-i: 63 kvm Gang, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5211.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en pent opparbeidet tomt med asfalterte internveier og velstelte fellesområder. Området fremstår ryddig og tiltalende, med kort vei til dagligvarebutikk, turstier og øvrige fasiliteter i nærområdet.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i attraktive Bjørndalen – en nyere og populær bydel med svært sentral beliggenhet og kort vei til det aller meste. Her bor du med gangavstand til

Kvadraturen, samtidig som du har flotte friområder og rekreasjonsmuligheter like i nærheten.

Området har kort avstand til Universitetet i Agder, samt barnehager og barne- og ungdomsskole, noe som gjør beliggenheten attraktiv både for studenter, familier og utleiere. Kollektivtilbudet er godt, med bussforbindelse og sykkelvei rett utenfor døren, som gir enkel adkomst til sentrum og øvrige bydeler.

For den som setter pris på friluftsliv, finnes det en rekke flotte områder innen kort avstand. Berteskukta og Jegersberg ligger i sykkelavstand og byr på populære badeplasser, turstier og rekreasjonsmuligheter året rundt. I tillegg ligger Vollevannet kun en kort spasertur unna – et yndet sted for bading og avslapning på solfylte dager.

Dagligvarehandel er enkelt tilgjengelig med Rema 1000 like i nærheten, og den sentrale beliggenheten gjør hverdagen både praktisk og effektiv.

Dette er en beliggenhet som kombinerer byliv, studiemuligheter og naturopplevelser på en svært god måte – perfekt for deg som ønsker nærhet til både sentrum, universitet og flotte friluftsområder.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

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

INNENDIG

- Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater og malt betong.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- 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 nyere stålsluk 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- Leiligheten har balansert ventilasjon.
- Jevnlig bytte av filter må påregnes.
- Bygget har sentral oppvarming av varmtvann.
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen negative funn i leiligheten.
- I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja

Beskrivelse: Dårlig fuging i dusjen så dette er blitt gjort på nytt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Parmarine

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel fuging i dusj og la ny.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja

Beskrivelse: Sprekker i maling i hjørnene på ytterveggene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Jan Willy Ramse

Beskrivelse av arbeidet: La ny sparkel i sprekkene og malte over. Dette er igjen sprekt opp. Skanska ville kun fikse sprekker på kjøkken/stue. De avviste reklamasjon i gang og soverommene.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets

fellesarealer eller i andres enheter? Ja

Beskrivelse: Sett sølvkre.

Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

Boligen går over 1 plan og inneholder følgende:

1.etasje: Gang, 2 soverom, 1 bad og åpen stue/kjøkkenløsning.

Bod på 5m² i kjeller.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Boligen har ingen tilstandsgrad 2 eller 3.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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 og er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Solforhold

Eiendommen byr på gode solforhold.

Forsikringsselskap og Polisenummer

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet ved bruk av fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

A

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 890 000

Omkostninger kjøper

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

98 640 (Omkostninger totalt)

110 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 988 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 000 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 003 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inngår i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 4 456 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4.456,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 988 969 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 988 969 for år 2024

Informasjon om 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 om 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

64/10304

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer vaktmester, kabel-tv, felles byggforsikring, kommunale avgifter, renhold fellesareal og revisjons- og styrehonorar.

Fellekostnadene er fordelt på følgende måte:

Driftskostnader = kr. 1.516,-

Vedlikehold = kr. 192,-

Telia = kr. 529,-

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 237

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bjørndalen Allé

Organisasjonsnummer

828484842

Om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Bjørndalen Allè. 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 har en Facebook gruppe hvor det blir publisert relevant informasjon til beboerne. Her blir det også lagt ut informasjon dersom det kommer parkeringsplasser til leie.

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

Bosør Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 209, seksjonsnummer 19 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:

4204/45/209/19:

13.01.1912 - Dokumentnr: 900310 - Utsifting

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: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 64/8004

10.06.2025 - Dokumentnr: 650599 - Sammenslåing av eierseksjonssameier

Ny seksjon:

Knr:4204 Gnr:45 Bnr:209 Snr:19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 64/10304

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Bjørndalen allè - 45/192, ferdigattest felt B6, B7 og B8 - 6 leilighetsbygg med felles parkeringskjeller datert 29.12.2022.

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.

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

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

Adgang til utleie

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

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som

boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris basert vederlag tilsvarende 45.000kr for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

1 500 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

2 629 Opplysninger fra forretningsfører

1 990 Styling

18 500 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

870 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) 290,- pr stk

Totalt kr: 102 574

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland

Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistår av

Simon Aarhus

Eiendomsmeglerfullmektig

simon.aarhus@aktiv.no

Tlf: 918 86 234

Oppdragstaker

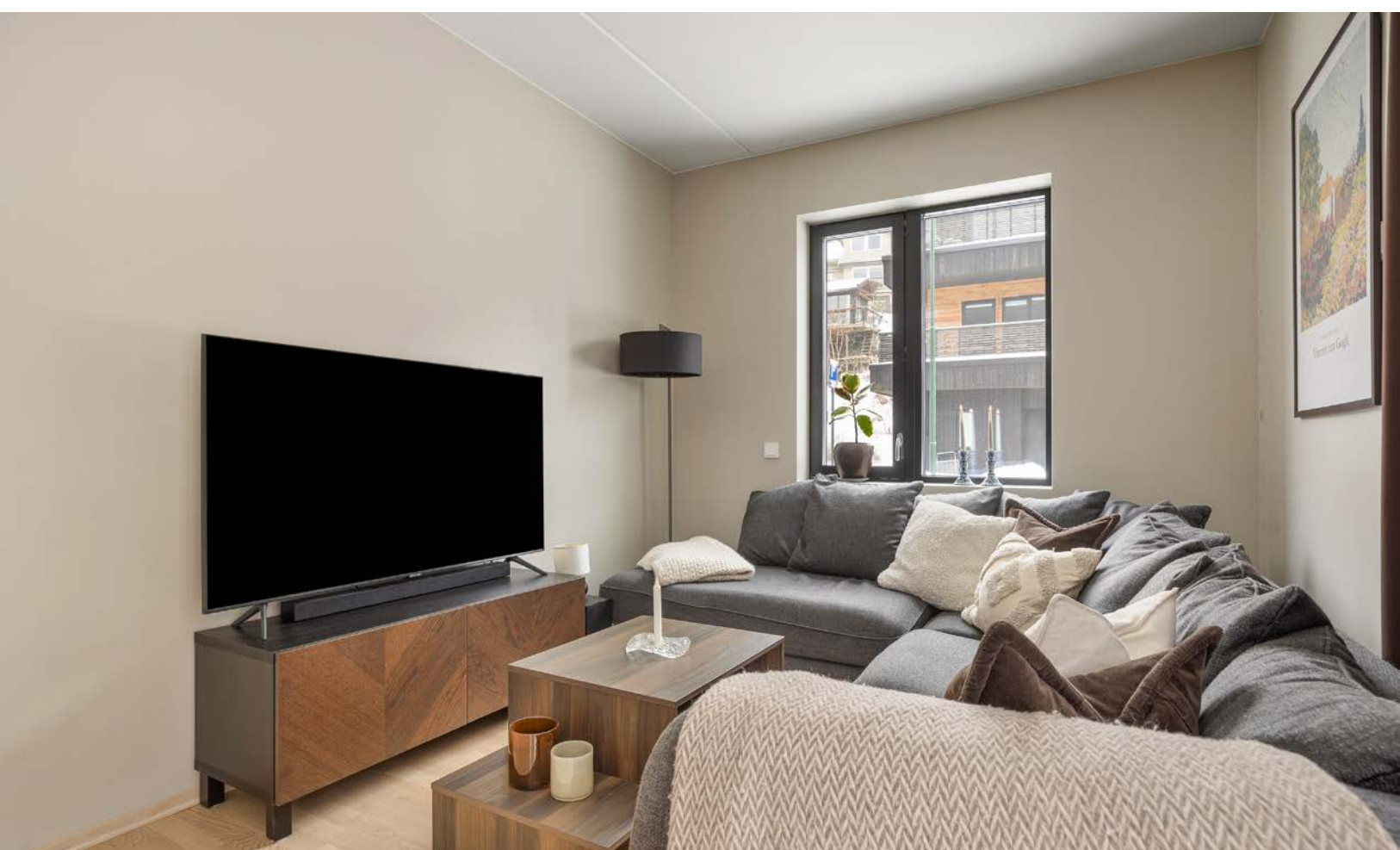
Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

27.02.2026

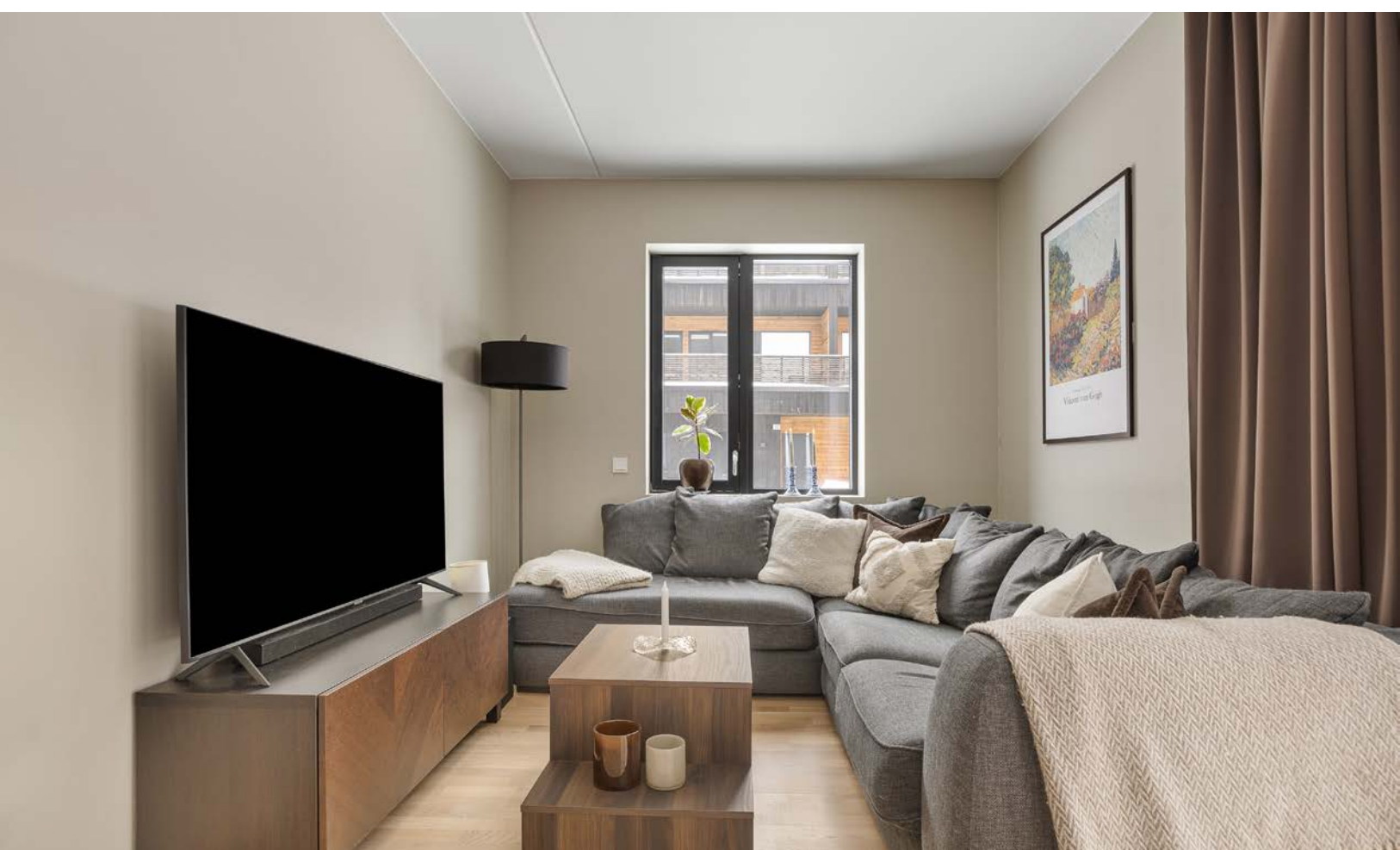






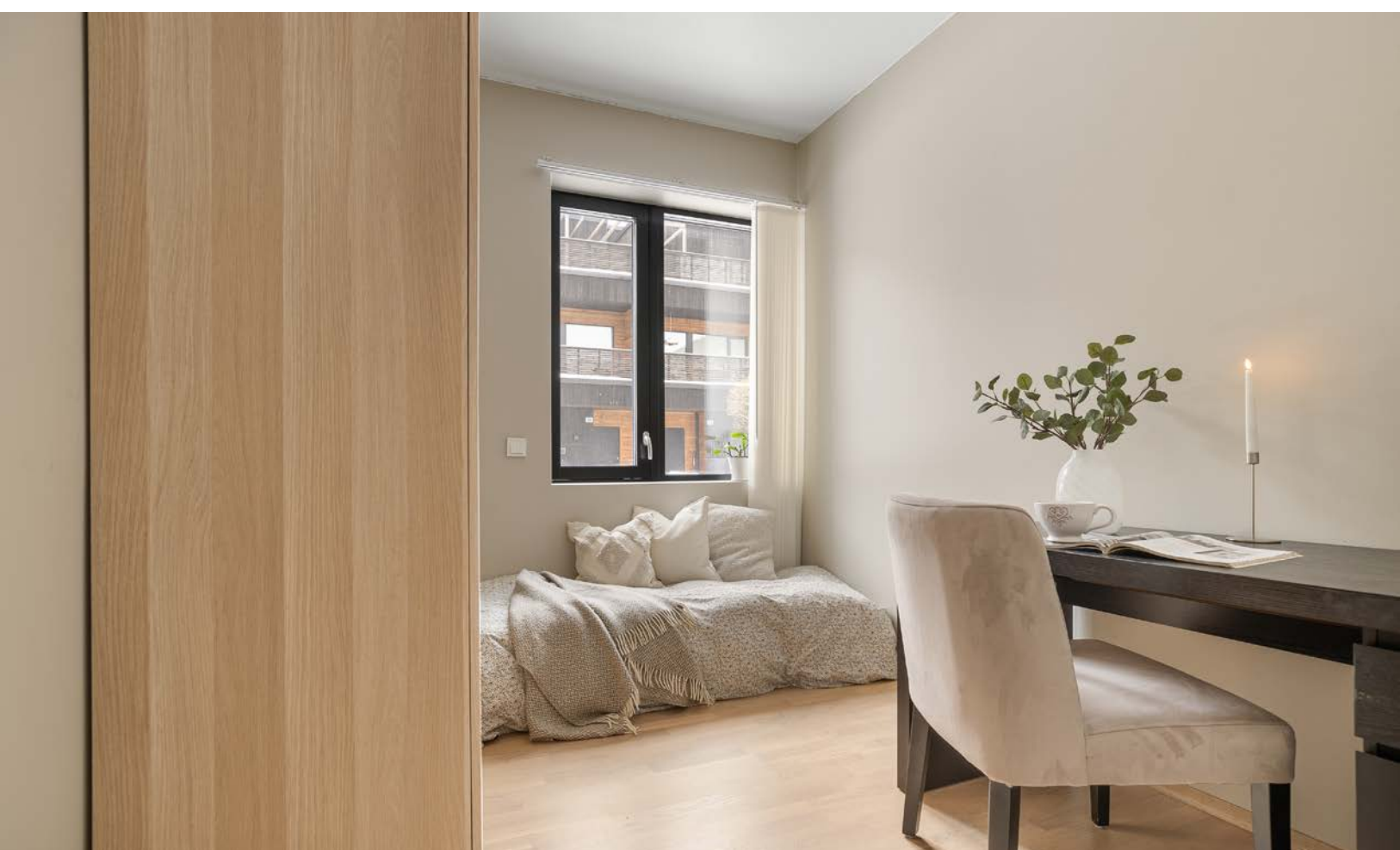






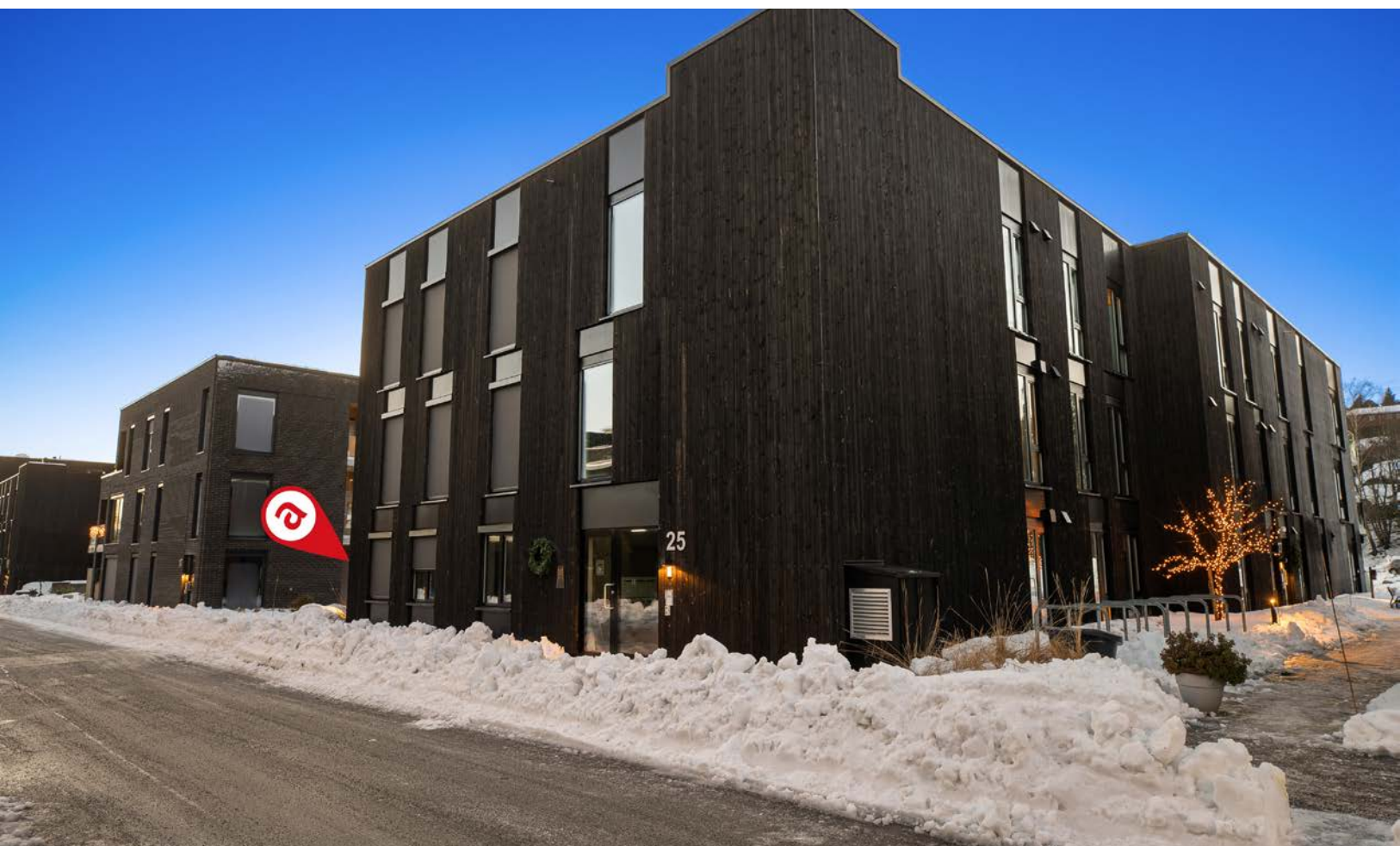




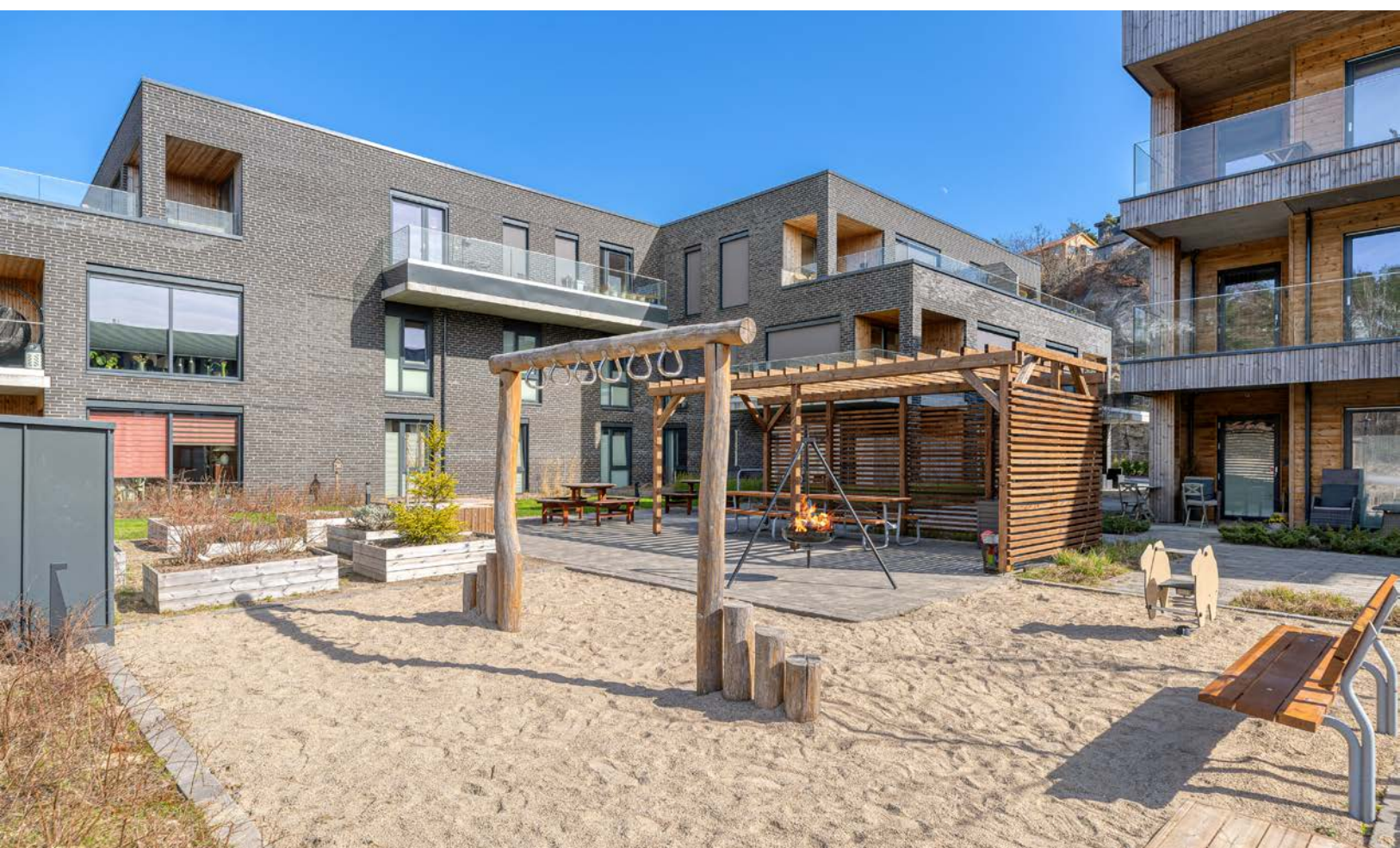


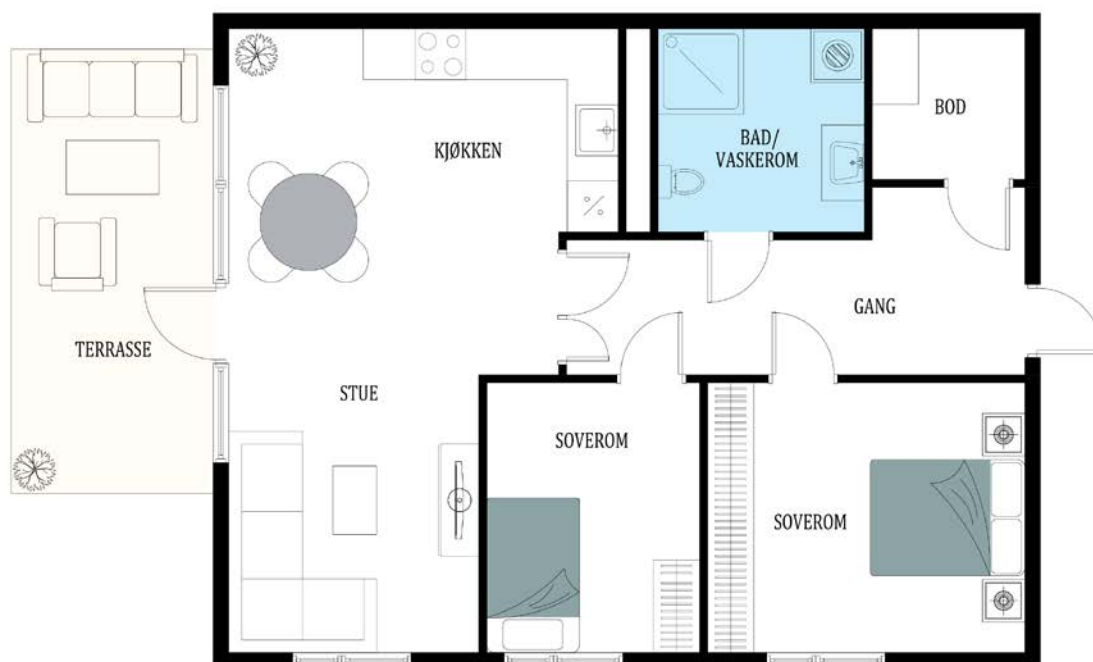












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bjørndalen allé 25, 4631 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 45, bnr. 209, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 20924-2739

Referansenummer: MI3032

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater og malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
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 nyere stålsluk 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Jevnlig bytte av filter må påregnes.
Bygget har sentral oppvarming av varmtvann.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen negative funn i leiligheten.
I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

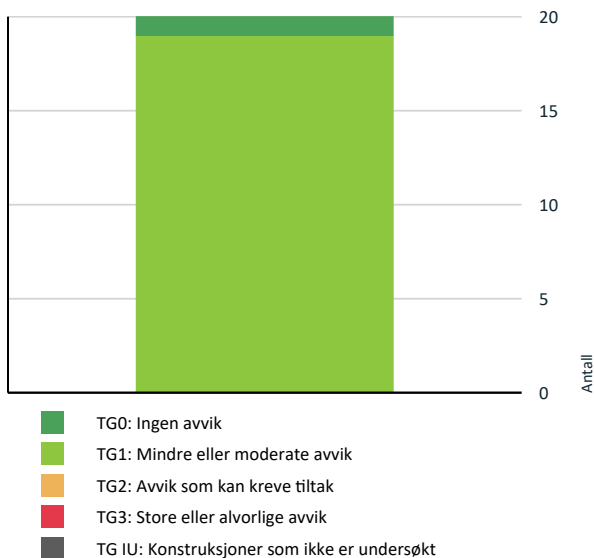
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 12.2.2026 Klokka 15.30

Det var skyer/sol og -5 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.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring. Byggeår er oppgitt fra kommunale mottatte dokumenter eller eiendomsverdi.

Byggeår kan være satt da tillatelse ble gitt eller når bygget ble ferdigstilt, eventuelt når det ble gitt midlertidigbrukstillatelse.

Det kan derfor forekomme noe forskjell i byggeår fra hva som opplyses i prospekt eller fra kommunen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

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.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt betong.

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 leilighet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Tilstandsrapport

Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard, ± 5 mm over en avstand mindre enn 2 meter og ± 7 mm gjennom hele rommet.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 35 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen. Dusjnisen er nedsenket med 10 mm.

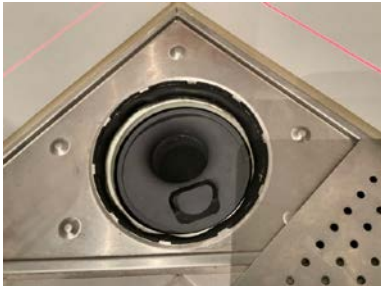


ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på teknisk rom.
Jevnlig bytte av filter må påregnes.



TG 1 Varmesentral

Bygget har sentral oppvarming av varmtvann.
Anlegget er plassert i fellesareal og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i synlige deler av anlegget, anlegget som helhet er ikke funksjonstestet.
Årlig kontroll av denne typen anlegg anbefales.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen negative funn i leiligheten.

Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme

I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, 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.



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.

Tilstanden 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 boden.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2020

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

Tilstandsrapport

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?

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Punktet skal beskrive avvik som kun skal opplyses om og ikke videre vurderes.

Det er ikke funnet vesentlig avvik fra byggeforskrift på oppføringstidpunktet og dagens krav og/eller standard.

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

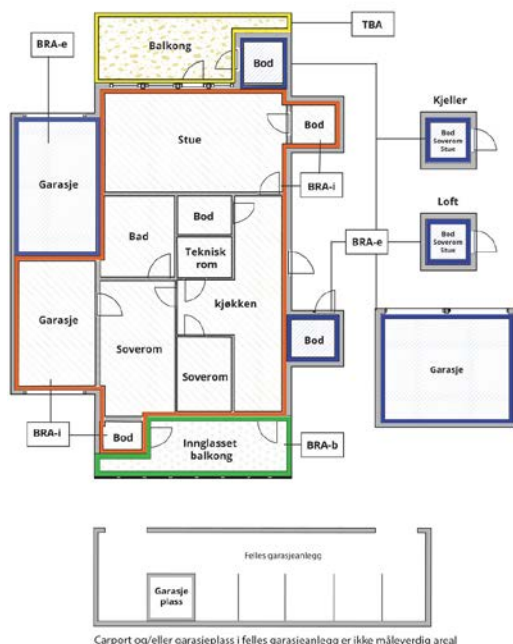
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	63			63	9
Kjeller		5		5	
SUM	63	5			9
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom, teknisk rom, gang		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Stian Refsland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	45	209		19	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Bjørndalen allé 25							
Hjemmelshaver Egeland Kristine, Refsland Stian							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	11.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	16.02.2026		Gjennomgått	112	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	16.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Stian Refsland

Kristine Egeland

Boligen

4631 KRISTIANSAND S

4204-45/209/0/19

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Dårlig fuging i dusjen så dette er blitt gjort på nytt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Parmarine

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel fuging i dusj og la ny.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Sprekker i maling i hjørnene på ytterveggene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Jan Willy Ramse

Beskrivelse av arbeidet: La ny sparkel i sprekke og malte over. Dette er igjen sprekt opp. Skanska ville kun fikse sprekker på kjøkken/stue. De avviste reklamasjon i gang og soverommene.

Drenering, fukt og lekkasje



7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Sett sølvkre

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 16.02.26 Side 1 av 2

Sameiet Bjørndalen	V³ r ref.: 289/19	Fødselsdato eier: 13.07.1999
Bjørndalen all 25	Type: Sameie	
4633 KRISTIANSAND	Eiere: Stian Refsland	
Organisasjonsnr: 828 484 842	Seksjonsnr: 19	

1: Felleskostnader

Tot. innv. m³ ned: 2 237

Felleskostnader:	Driftskostnader	1 516
	Vedlikehold	192
Tilleggsytelser:	Telia	529

Varmtvann og fjernvarme faktureres m³ nedlig etter forbruk.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (P³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.: 0
Klient ajourf. P³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.: 0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 16.02.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	120
Annen formue:	4 646	Utgifter:	22		

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 19		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 45/209 - seksjon:19
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 16.02.26 Side 2 av 2

Sameiet Bjørndalen	V³ r ref.: 289/19	Fødselsdato eier: 13.07.1999
Bjørndalen allé 25	Type: Sameie	
4633 KRISTIANSAND	Eiere: Stian Refsland	
Organisasjonsnr: 828 484 842		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003638813
--------------	------------------------	-----------	--------------



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

SAMEIET BJØRNDALEN ALLÉ
CO SØRLANDETS BOLIGBYGGELAG
RÅDHUSGATA 14 B
4611 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501164048

Kundenr. 4071520
Fakturadato 28.10.2025

Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04071520500000164
Fakturabeløp NOK 121705,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 45/209/0/0/1 - BJØRNDALEN ALLÉ 11-37
Eier SAMEIET BJØRNDALEN ALLÉ

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 66	1,00	stk	7396,62	1/1	011025-311025		7396,62	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 66	1,00	stk	7396,62	1/1	011125-301125		7396,62	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 66	1,00	stk	7396,62	1/1	011225-311225		7396,62	15%
FORBRUK VANN, 15% MVA	1751,00	m³	13902,94	1/1	300925-311225		13902,94	15%
VANNMÅLERGEBYR 40 MM, 15% MVA 1	1,00	stk	53,93	1/1	011025-311025		53,93	15%
VANNMÅLERGEBYR 40 MM, 15% MVA 1	1,00	stk	53,93	1/1	011125-301125		53,93	15%
VANNMÅLERGEBYR 40 MM, 15% MVA 1	1,00	stk	53,93	1/1	011225-311225		53,93	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 66	1,00	stk	13701,60	1/1	011025-311025		13701,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 66	1,00	stk	13701,60	1/1	011125-301125		13701,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 66	1,00	stk	13701,60	1/1	011225-311225		13701,60	15%
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	1751,00	m³	28471,26	1/1	300925-311225		28471,26	15%
			Netto				105830,65	
			MVA				15874,59	
			Øreavrunding				-0,24	
			Å betale NOK				121705,00	

Grunnlag MVA middel sats: 105830,65, MVA: 15874,59

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

SAMEIET BJØRNDALLEN ALLÉ
CO SØRLANDETS BOLIGBYGGELAG
RÅDHUSGATA 14 B
4611 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501114835

Kundenr. 4071520
Fakturadato 14.07.2025

Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04071520500000149
Fakturabeløp NOK 121705,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 45/209/0/0/1 - BJØRNDALLEN ALLÉ 11-37
Eier SAMEIET BJØRNDALLEN ALLÉ

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 66	1,00	stk	7396,62	1/1	010725-310725		7396,62	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 66	1,00	stk	7396,62	1/1	010825-310825		7396,62	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 66	1,00	stk	7396,62	1/1	010925-300925		7396,62	15%
FORBRUK VANN, 15% MVA	1751,00	m ³	13902,94	1/1	300625-300925		13902,94	15%
VANNMÅLERGEBYR 40 MM, 15% MVA 1	1,00	stk	53,93	1/1	010725-310725		53,93	15%
VANNMÅLERGEBYR 40 MM, 15% MVA 1	1,00	stk	53,93	1/1	010825-310825		53,93	15%
VANNMÅLERGEBYR 40 MM, 15% MVA 1	1,00	stk	53,93	1/1	010925-300925		53,93	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 66	1,00	stk	13701,60	1/1	010725-310725		13701,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 66	1,00	stk	13701,60	1/1	010825-310825		13701,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 66	1,00	stk	13701,60	1/1	010925-300925		13701,60	15%
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	1751,00	m ³	28471,26	1/1	300625-300925		28471,26	15%
Netto							105830,65	
MVA							15874,59	
Øreavrunding							-0,24	
Å betale NOK							121705,00	

Grunnlag MVA middel sats: 105830,65, MVA: 15874,59

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

SAMEIET BJØRNDALLEN ALLÉ
CO SØRLANDETS BOLIGBYGGELAG
RÅDHUSGATA 14 B
4611 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501064949

Kundenr. 4071520
Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04071520500000123
Fakturabeløp NOK 132377,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 45/209/0/0/1 - BJØRNDALLEN ALLÉ 11-37
Eier SAMEIET BJØRNDALLEN ALLÉ

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 66	1,00	stk	7396,62	1/1	010425-300425		7396,62	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 66	1,00	stk	7396,62	1/1	010525-310525		7396,62	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 66	1,00	stk	7396,62	1/1	010625-300625		7396,62	25%
FORBRUK VANN	571,00	m3	4533,74	1/1	310525-300625		4533,74	25%
FORBRUK VANN	590,00	m3	4684,60	1/1	300425-310525		4684,60	25%
FORBRUK VANN	571,00	m3	4533,74	1/1	310325-300425		4533,74	25%
VANNMÅLERGEBYR 1 1/2" 1	1,00	stk	53,93	1/1	010425-300425		53,93	25%
VANNMÅLERGEBYR 1 1/2" 1	1,00	stk	53,93	1/1	010525-310525		53,93	25%
VANNMÅLERGEBYR 1 1/2" 1	1,00	stk	53,93	1/1	010625-300625		53,93	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 66	1,00	stk	13701,60	1/1	010425-300425		13701,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 66	1,00	stk	13701,60	1/1	010525-310525		13701,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 66	1,00	stk	13701,60	1/1	010625-300625		13701,60	25%
FORBRUK AVLØP	571,00	m3	9284,46	1/1	310525-300625		9284,46	25%
FORBRUK AVLØP	590,00	m3	9593,40	1/1	300425-310525		9593,40	25%
FORBRUK AVLØP	571,00	m3	9284,46	1/1	310325-300425		9284,46	25%
FORSINKELSESRENTE	Gjelder faktura 501015781, periode 21.03.2025-27.						664,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

SAMEIET BJØRNDALLEN ALLÉ
CO SØRLANDETS BOLIGBYGGELAG
RÅDHUSGATA 14 B
4611 KRISTIANSAND S

Eiendom 45/209/0/0/1 - BJØRNDALLEN ALLÉ 11-37
Eier SAMEIET BJØRNDALLEN ALLÉ

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501064949
Kundenr. 4071520
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04071520500000123
Fakturabeløp NOK 132377,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
Rentesats 21.03.2025 - 27.03.2025	12,50% - NOK 664,00				
Grunnlag MVA høy sats: 105370,85, MVA: 26342,74					
		Netto		106034,85	
		MVA		26342,74	
		Øreavrunding		-0,59	
		Å betale NOK		132377,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

SAMEIET BJØRNDALLEN ALLÉ
CO SØRLANDETS BOLIGBYGGELAG
RÅDHUSGATA 14 B
4611 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501015781

Kundenr. 4071520
Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04071520500000107
Fakturabeløp NOK 322972,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 45/209/0/0/1 - BJØRNDALLEN ALLÉ 11-37
Eier SAMEIET BJØRNDALLEN ALLÉ

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 66	1,00	stk	7396,62	1/1	010125-310125		7396,62	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 66	1,00	stk	7396,62	1/1	010225-280225		7396,62	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 66	1,00	stk	7396,62	1/1	010325-310325		7396,62	25%
FORBRUK VANN	6419,00	m3	47564,79	1/1	301124-121224		47564,79	25%
FORBRUK VANN	362,00	m3	2682,42	1/1	121224-311224		2682,42	25%
FORBRUK VANN	-315,00	m3	-2334,15	1/1	301124-311224		-2334,15	25%
FORBRUK VANN	590,00	m3	4684,60	1/1	280225-310325		4684,60	25%
FORBRUK VANN	590,00	m3	4684,60	1/1	311224-310125		4684,60	25%
FORBRUK VANN	533,00	m3	4232,02	1/1	310125-280225		4232,02	25%
VANNMÅLERGEBYR 1 1/2" 1	1,00	stk	53,93	1/1	010125-310125		53,93	25%
VANNMÅLERGEBYR 1 1/2" 1	1,00	stk	53,93	1/1	010225-280225		53,93	25%
VANNMÅLERGEBYR 1 1/2" 1	1,00	stk	53,93	1/1	010325-310325		53,93	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 66	1,00	stk	13701,60	1/1	010125-310125		13701,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 66	1,00	stk	13701,60	1/1	010225-280225		13701,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 66	1,00	stk	13701,60	1/1	010325-310325		13701,60	25%
FORBRUK AVLØP	-315,00	m3	-5140,80	1/1	301124-311224		-5140,80	25%

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

SAMEIET BJØRNDALLEN ALLÉ
CO SØRLANDETS BOLIGBYGGELAG
RÅDHUSGATA 14 B
4611 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501015781
Kundenr. 4071520
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04071520500000107
Fakturabeløp NOK 322972,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 45/209/0/0/1 - BJØRNDALLEN ALLÉ 11-37
Eier SAMEIET BJØRNDALLEN ALLÉ

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
FORBRUK AVLØP	6419,00	m3	104758,10	1/1	301124-121224		104758,08	25%
FORBRUK AVLØP	362,00	m3	5907,84	1/1	121224-311224		5907,84	25%
FORBRUK AVLØP	590,00	m3	9593,40	1/1	280225-310325		9593,40	25%
FORBRUK AVLØP	590,00	m3	9593,40	1/1	311224-310125		9593,40	25%
FORBRUK AVLØP	533,00	m3	8666,58	1/1	310125-280225		8666,58	25%
FORSINKELSESENTE	Gjelder faktura 500908889, periode 20.11.2024-21.11.2024						36,00	
Rentesats 20.11.2024 - 21.11.2024 12,50% - NOK 36,00								
Netto							258385,23	
MVA							64587,33	
Øreavrounding							-0,56	
Å betale NOK							322972,00	
Grunnlag MVA høy sats: 258349,23, MVA: 64587,33								

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

REFSLAND STIAN
BJØRNDALEN ALLÉ 25
4631 KRISTIANSAND S

Eiendom 45/209/0/19/1 - BJØRNDALEN ALLÉ 25
Eier REFSLAND STIAN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501164067
Kundenr. 4068532
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04068532500000156
Fakturabeløp NOK 1114,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL FRA-TIL DATO	TERMINBELØP MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	2217600,00 kr	2,01 1/1 011025-311225	1114,25
		Netto	1114,25
		MVA	0,00
		Øreavrunding	-0,25
		Å betale NOK	1114,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04068532 AvtaleGiroreferanse 04068532500000156



Kristiansand
kommune

REFSLAND STIAN
BJØRNDALLEN ALLÉ 25
4631 KRISTIANSAND S

Eiendom 45/209/0/19/1 - BJØRNDALLEN ALLÉ 25
Eier REFSLAND STIAN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501114854
Kundenr. 4068532
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04068532500000149
Fakturabeløp NOK 1114,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL FRA-TIL DATO	TERMINBELØP MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	2217600,00 kr	2,01 1/1 010725-300925	1114,25
		Netto	1114,25
		MVA	0,00
		Øreavrunding	-0,25
		Å betale NOK	1114,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04068532 AvtaleGiroreferanse

04068532500000149



Kristiansand
kommune

REFSLAND STIAN
BJØRNDALLEN ALLÉ 25
4631 KRISTIANSAND S

Eiendom 45/209/0/19/1 - BJØRNDALLEN ALLÉ 25
Eier REFSLAND STIAN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501064968
Kundenr. 4068532
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04068532500000131
Fakturabeløp NOK 1114,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL FRA-TIL DATO	TERMINBELØP MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	2217600,00 kr	2,01 1/1 010425-300625	1114,25
		Netto	1114,25
		MVA	0,00
		Øreavrunding	-0,25
		Å betale NOK	1114,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats



Kristiansand
kommune

REFSLAND STIAN
BJØRNDALLEN ALLÉ 25
4631 KRISTIANSAND S

Eiendom 45/209/0/19/1 - BJØRNDALLEN ALLÉ 25
Eier REFSLAND STIAN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501015800
Kundenr. 4068532
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04068532500000123
Fakturabeløp NOK 1114,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL FRA-TIL DATO	TERMINBELØP MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	2217600,00 kr	2,01 1/1 010125-310325	1114,25
		Netto	1114,25
		MVA	0,00
		Øreavrunding	-0,25
		Å betale NOK	1114,00

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04068532 AvtaleGiroreferanse 04068532500000123

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 uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR UTBYGGER/SELGER I UTBYGGINGSPERIODEN.

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

Selger/utbygger kan foreta visninger på 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 et 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.

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 sjanse 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 ekstraordinært årsmøte i SAMEIET BJØRNDALEN

Tirsdag 18.11.2025 kl. 18:00 - Garasjekjelleren.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag: Kristen Strømme

Vedtak:

Kristen Strømme

1.2 Valg av protokollfører

Forslag: Ronny Aas

Vedtak:

Ronny Aas

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag: Linn Fosseli og Ronny Aas

Vedtak:

Linn Fosseli & Ronny Aas

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

- 1 stemme Wenche Simonsen Bjørndalen Alle 7
- 1 stemme Marjorie Rebekka Stenhaug Bjørndalen Alle 11
- 1 stemme Kristen Strømme Bjørndalen Alle 11
- 1 stemme Berit Tønnessen Bjørndalen Alle 13
- 1 stemme Janne Pedersen Bjørndalen Alle 13
- 1 stemme Valgjerd Jorde Bjørndalen Alle 13
- 1 stemme Somporn Sritong-on Bjørndalen Alle 13
- 1 stemme Unni Berge Olsen Bjørndalen Alle 15
- 1 stemme Bjørn Jensen Bjørndalen Alle 15
- 1 stemme Tom Ivar Sørensen Bjørndalen Alle 19
- 1 stemme Eva Arneberg Bjørndalen Alle 29
- 1 stemme Linn Fosseli Bjørndalen Alle 31
- 1 stemme Ronny Aas Bjørndalen Alle 31
- 1 stemme Eivind Grønn Bjørndalen Alle 33

Vedtak:

Antall seksjoner tilstede: 14

Antall fullmakter: 0

Totalt:14

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag: Innkalling godkjent

Vedtak:

Godkjent

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for SØBO. Flertallet av borettslag og revisjonspliktige sameier i SØBO bruker også PWC. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

SØBO/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Forslag til vedtak: Deloitte Spinco AS, org nr 935 416 779 velges som sameiets revisor.

Vedtak:

Deloitte Spinco AS, org nr 935 416 779 ble enstemmig valgt som sameiets revisor.

Protokoll ekstraordinært møte for SAMEIET BJØRNDALEN

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristen Strømme (sign.)	18.11.2025
Sekretær	Ronny Aas (sign.)	18.11.2025
Protokollvitne	Ronny Aas (sign.)	18.11.2025
Protokollvitne	Linn Fosseli (sign.)	19.11.2025

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET BJØRNDALEN ALLÈ

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

1. Konstituering

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

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Trimrom/Treningsmulighet?

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

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

Styrets innstilling: Styret syntes dette er et godt forslag

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

Foreslår at om noen ønsker dette så kontakter de fresh 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
Styrehonorar	2	100 000	90 000	90 000	125 000
Forretningsfjrrerhonorar		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 forskuiddsbetalte 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 uavhengighetsstandarder) 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>.

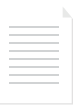
Kristiansand, 6. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613322885
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 820852982 Navn KRISTIANSAND KOMMUNE Adresse Postboks 4, 4685 NODELAND

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr
 4204 45 209

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4204	45	209	0	1	84 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	2	115 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	3	110 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	4	91 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	5	84 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	6	115 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	7	110 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	8	91 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	9	77 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	10	80 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	11	87 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	12	74 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	13	97 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	14	80 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	15	97 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	16	80 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	17	97 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	18	80 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	19	64 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei



01.12.2021 12:57

Side 1 av 3



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4204	45	209	0	20	103 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	21	70 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	22	98 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	23	84 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	24	64 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	25	103 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	26	70 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	27	98 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	28	92 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	29	64 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	30	103 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	31	70 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	32	98 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	33	93 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	34	84 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	35	115 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	36	110 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	37	91 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	38	84 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	39	115 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	40	110 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	41	91 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	42	77 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	43	80 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	44	87 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	45	70 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	46	97 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	47	80 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	48	97 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	49	80 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	50	97 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	51	80 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	52	64 / 8004	Boligeksjon	Nei	Nei

01.12.2021 12:57

Side 2 av 3

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4204	45	209	0	53	103 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	54	69 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	55	98 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	56	84 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	57	64 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	58	103 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	59	69 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	60	98 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	61	92 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	62	64 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	63	103 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	64	69 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	65	98 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	66	92 / 8004	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	45	209	0	67	1632 / 8004	Næringsseksjon	Ja	Nei
4204	45	209	0	68	534 / 8004	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

01.12.2021 12:57

Side 3 av 3

OPDM-21/02660
2021029515

Søknad om seksjonering

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

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

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

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

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

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

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

RETT KOP
Kust
Kristiansand kommune
Plan og bygg

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

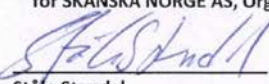
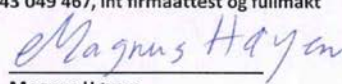
Kristiansand 18/8 -2021

Innsenderens underskrift

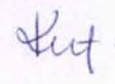
for SKANSKA NORGE AS, V/Magnus Høyem

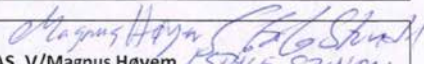
8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig c) Sameiets vedtekter d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

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

10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Kristiansand den 18/8 -2021	for SKANSKA NORGE AS, Org.nr. 943 049 467, iht firmaattest og fullmakt  Ståle Stundal	 Magnus Høyem
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 4204	Kommunens navn KRISTIANSTAD	Gårdsnr. 45	Bruksnr. 209	Festenr.
Dato 6/10-2021	Underskrift 	Stempel Kristiansand kommune Plan og bygg		

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

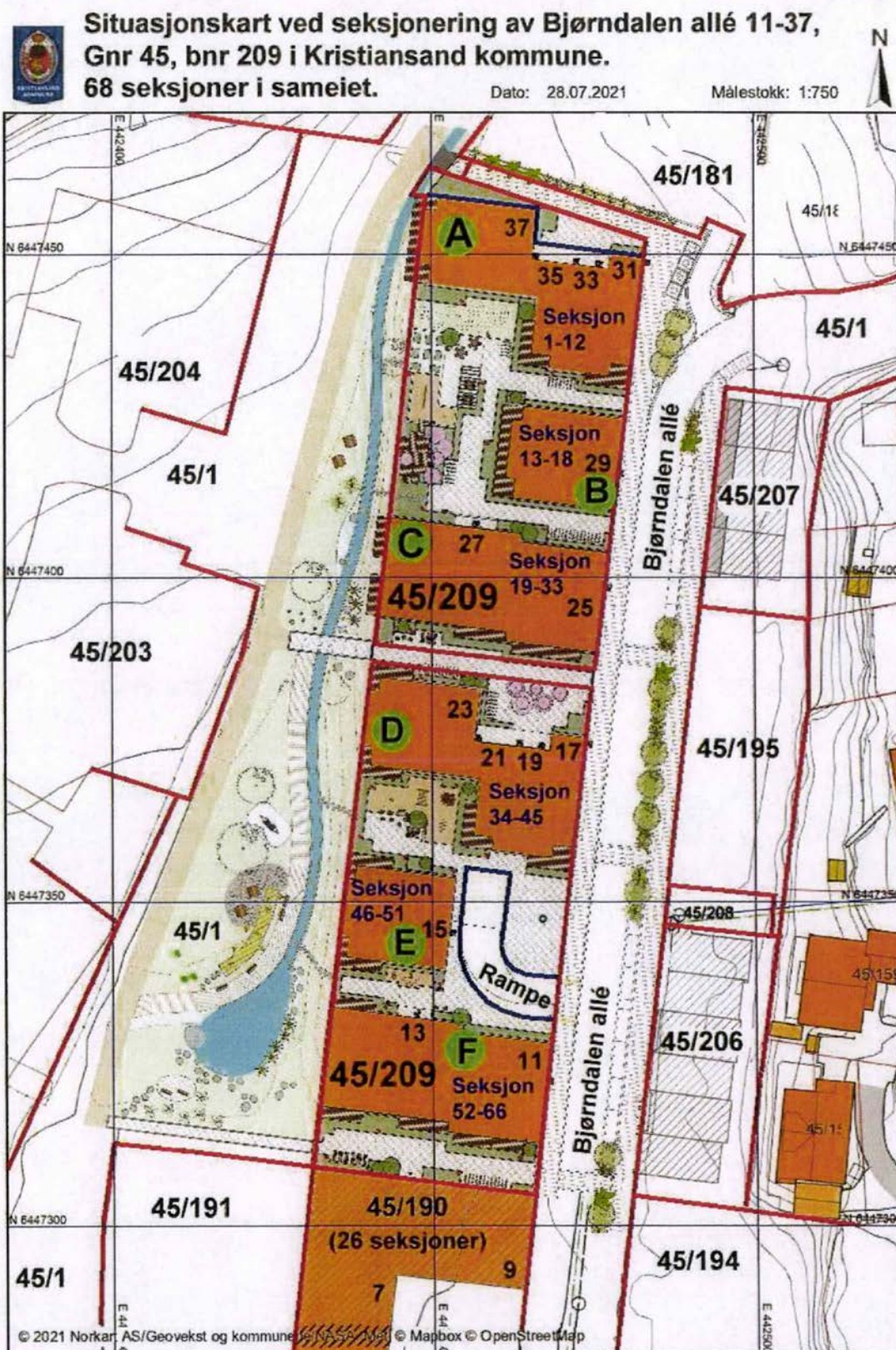
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	92		85				109				133			
62	B	64		86				110				134			
63	B	103		87				111				135			
64	B	69		88				112				136			
65	B	98		89				113				137			
66	B	92		90				114				138			
67	N	1632	B	91				115				139			
68	N	534	B	92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:		8004		Nevner =		8004									

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

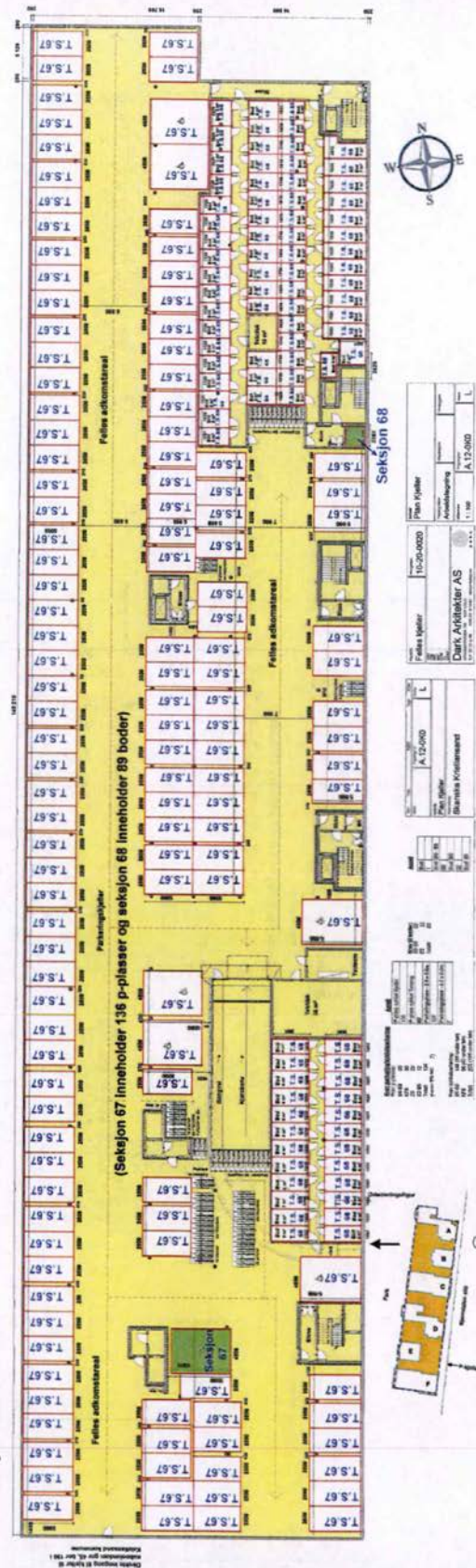
Spørsmål vedrørende utformingen av denne seksjoneringen kan rettes til:

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

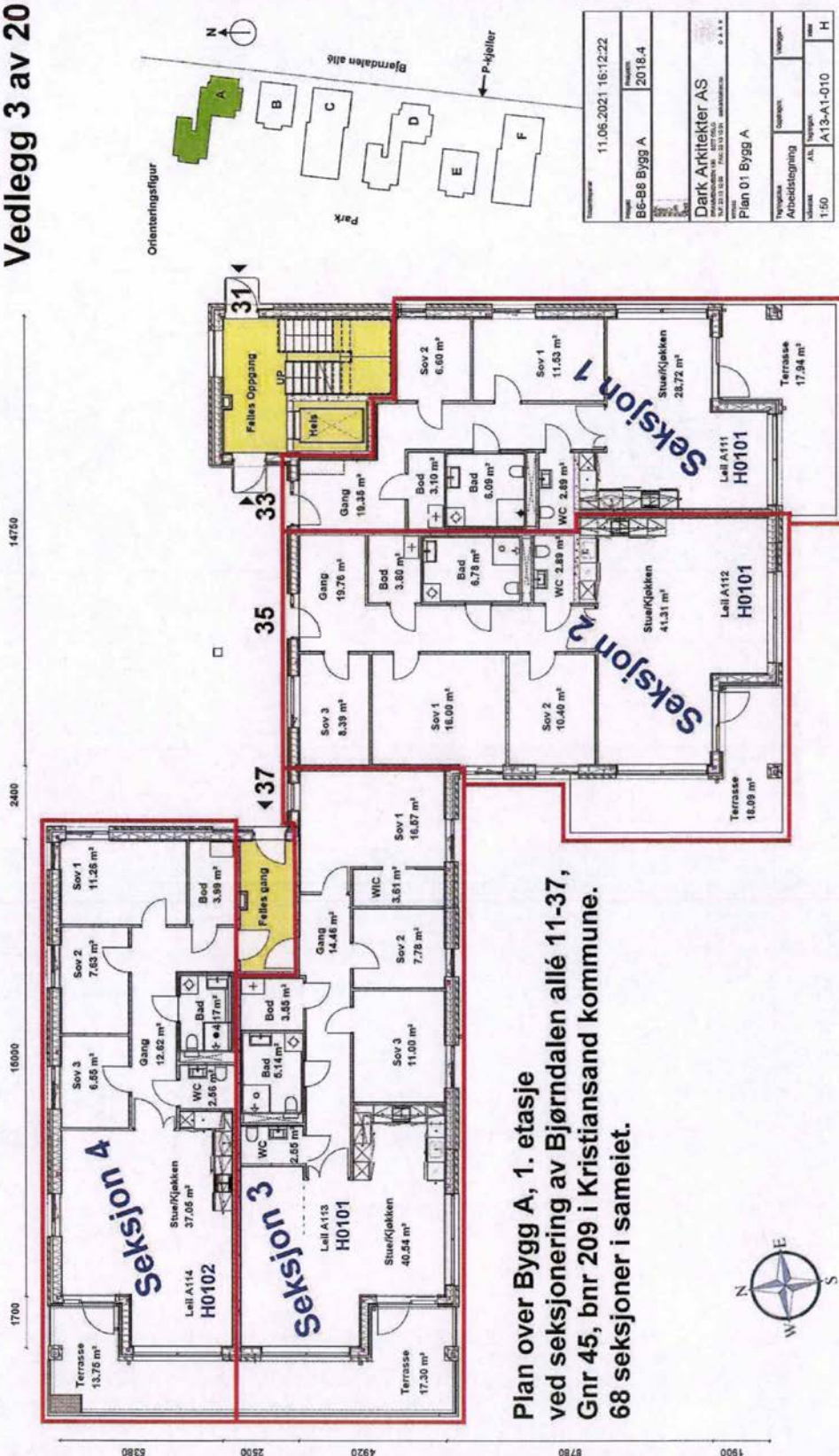


Vedlegg 2 av 20

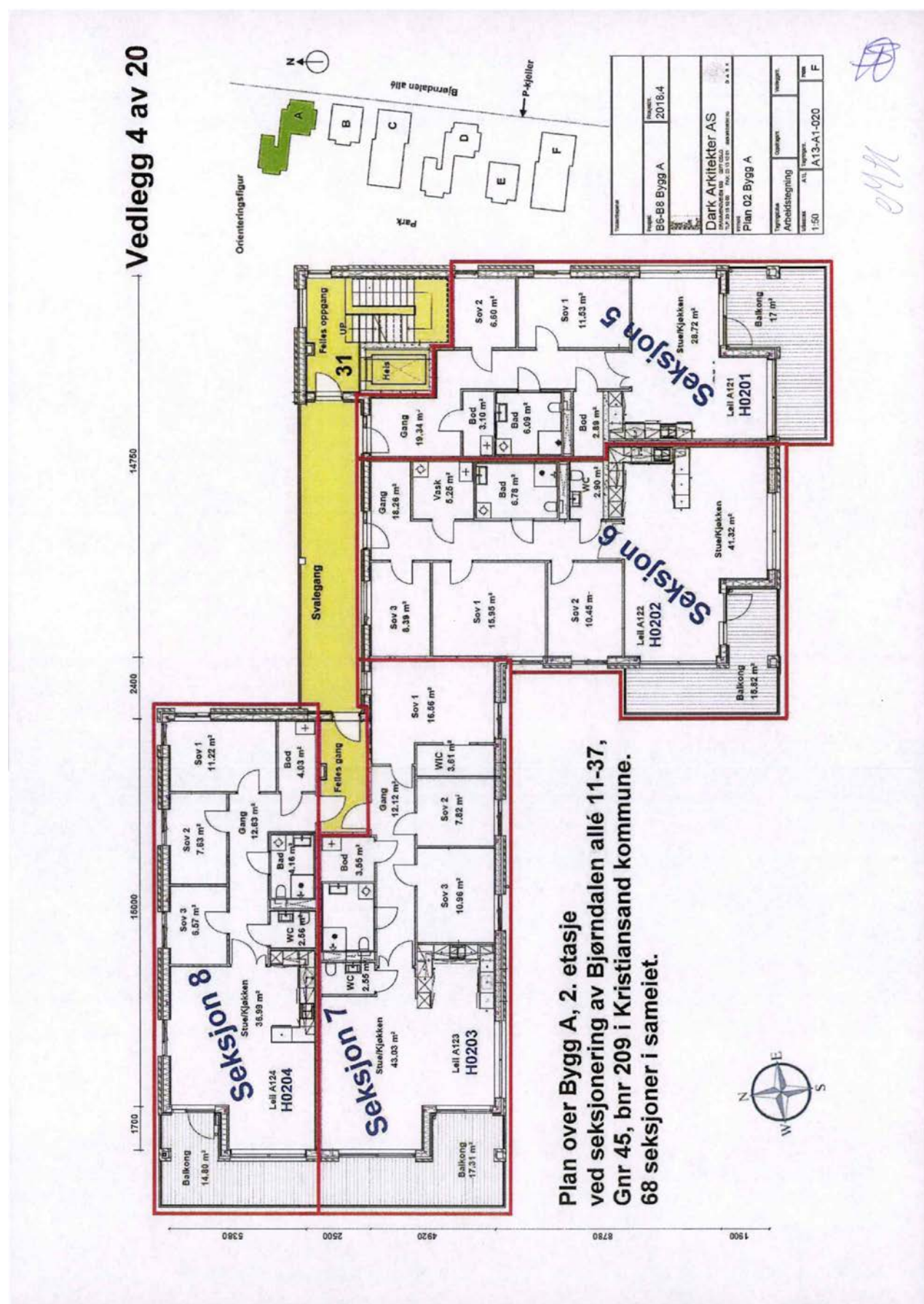
Plan over kjelleretasjen ved seksjonering av Bjørndalen allé 11-37,
Gnr 45, bnr 209 i Kristiansand kommune.
68 seksjoner i sameiet.

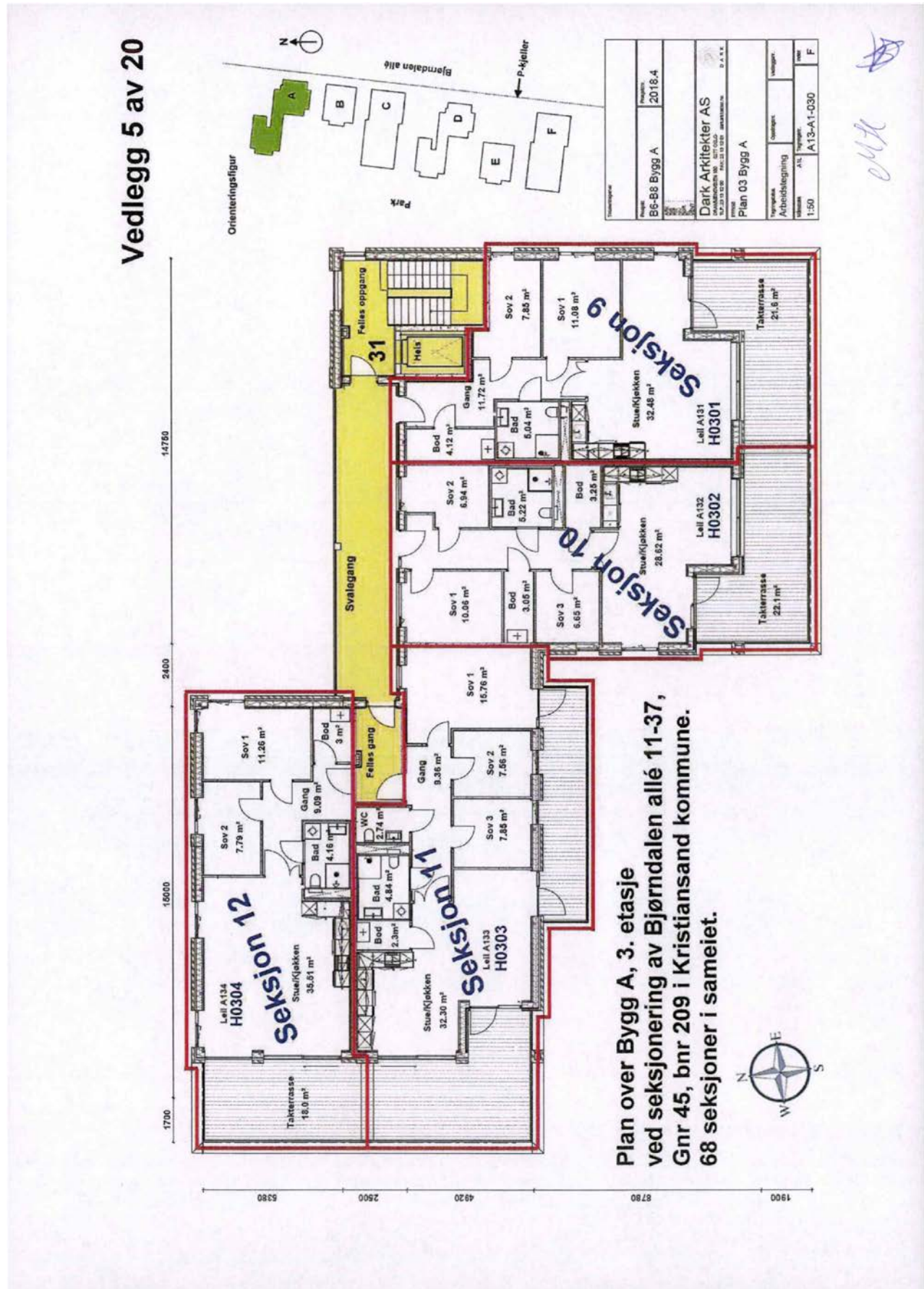


Vedlegg 3 av 20



Plan over Bygg A, 1. etasje
ved seksjonering av Bjørndalen allé 11-37,
Gnr 45, bnr 209 i Kristiansand kommune.
68 seksjoner i sameiet.



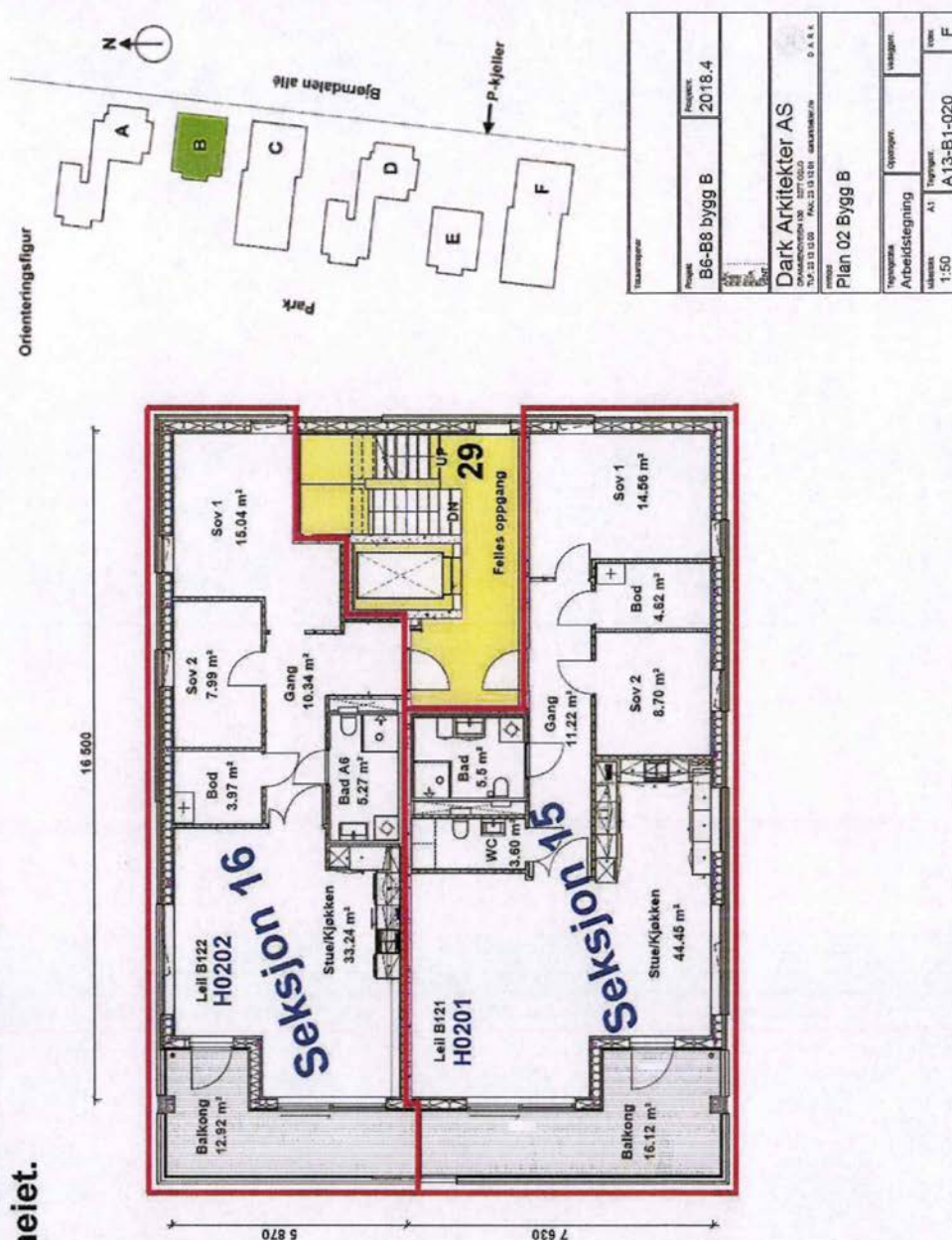


Vedlegg 6 av 20

Plan over Bygg B, 1. etasje
ved seksjonering av Bjørndalen allé 11-37,
Gnr 45, bnr 209 i Kristiansand kommune.
68 seksjoner i sameiet.

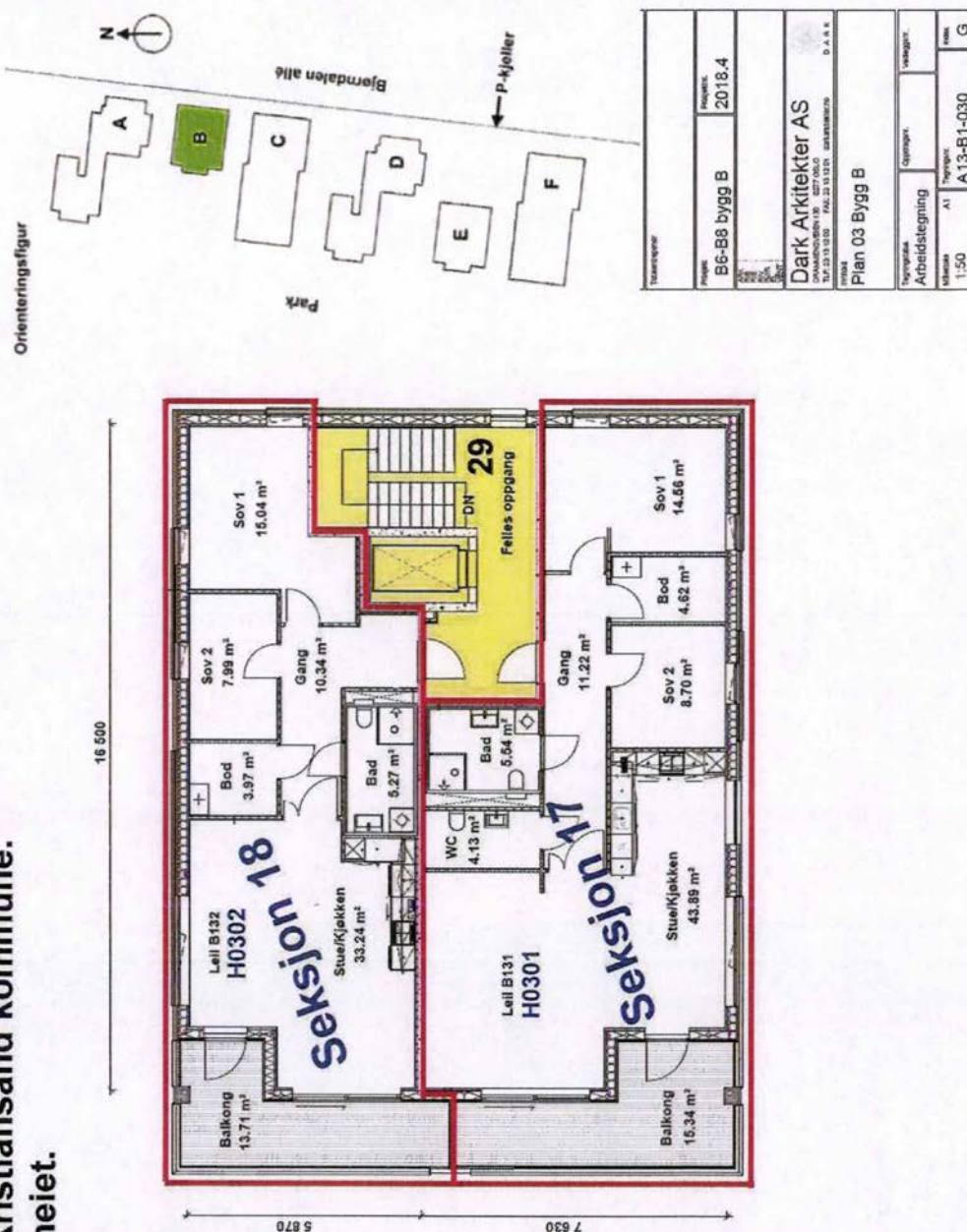


**Plan over Bygg B, 2. etasje
ved seksjonering av Bjørndalen allé 11-37,
Gnr 45, bnr 209 i Kristiansand kommune.
68 seksjoner i sameiet.**



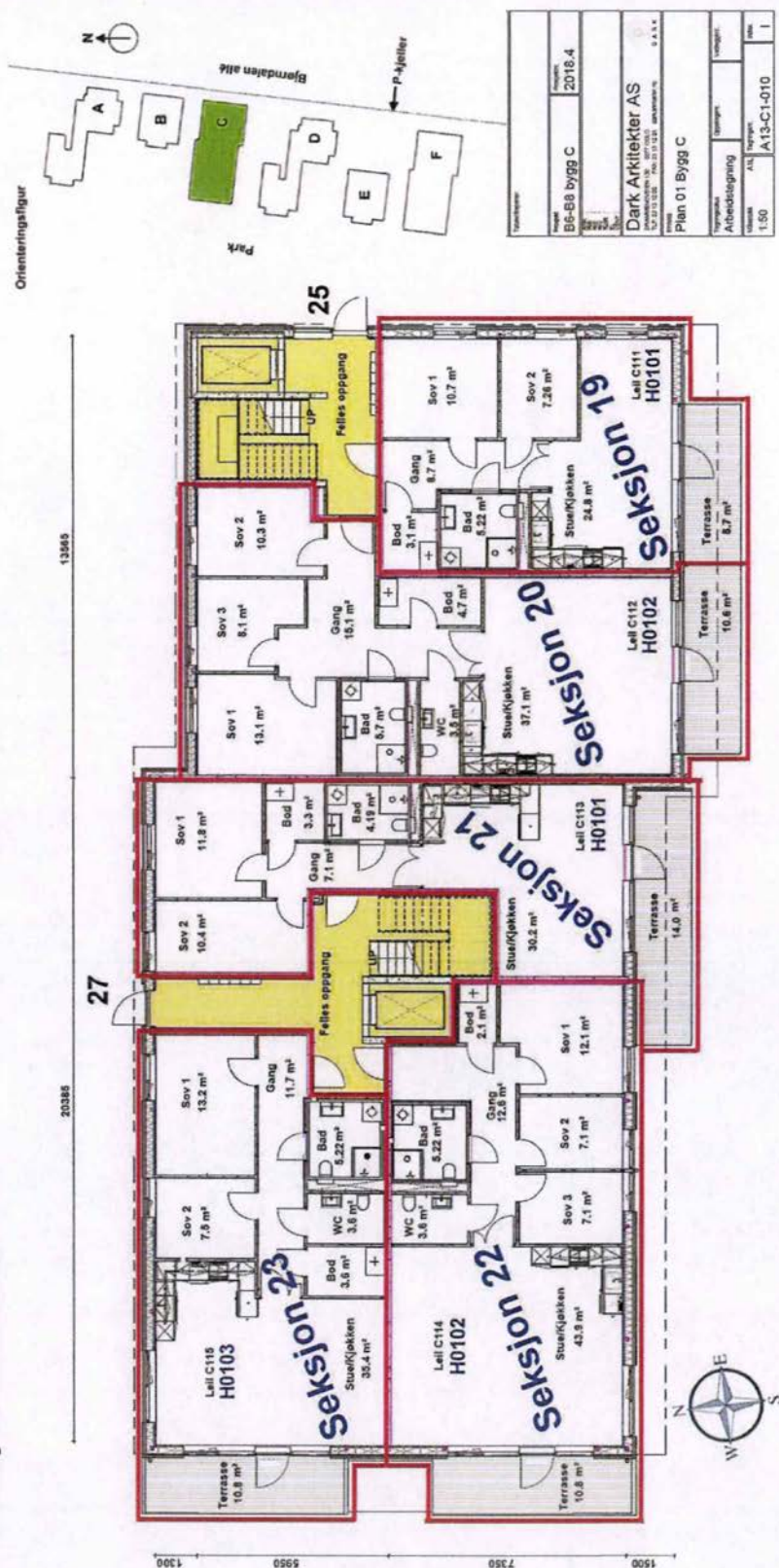
Vedlegg 8 av 20

**Plan over Bygg B, 3. etasje
ved seksjonering av Bjørndalen allé 11-37,
Gnr 45, bnr 209 i Kristiansand kommune.
68 seksjoner i sameiet.**



Vedlegg 9 av 20

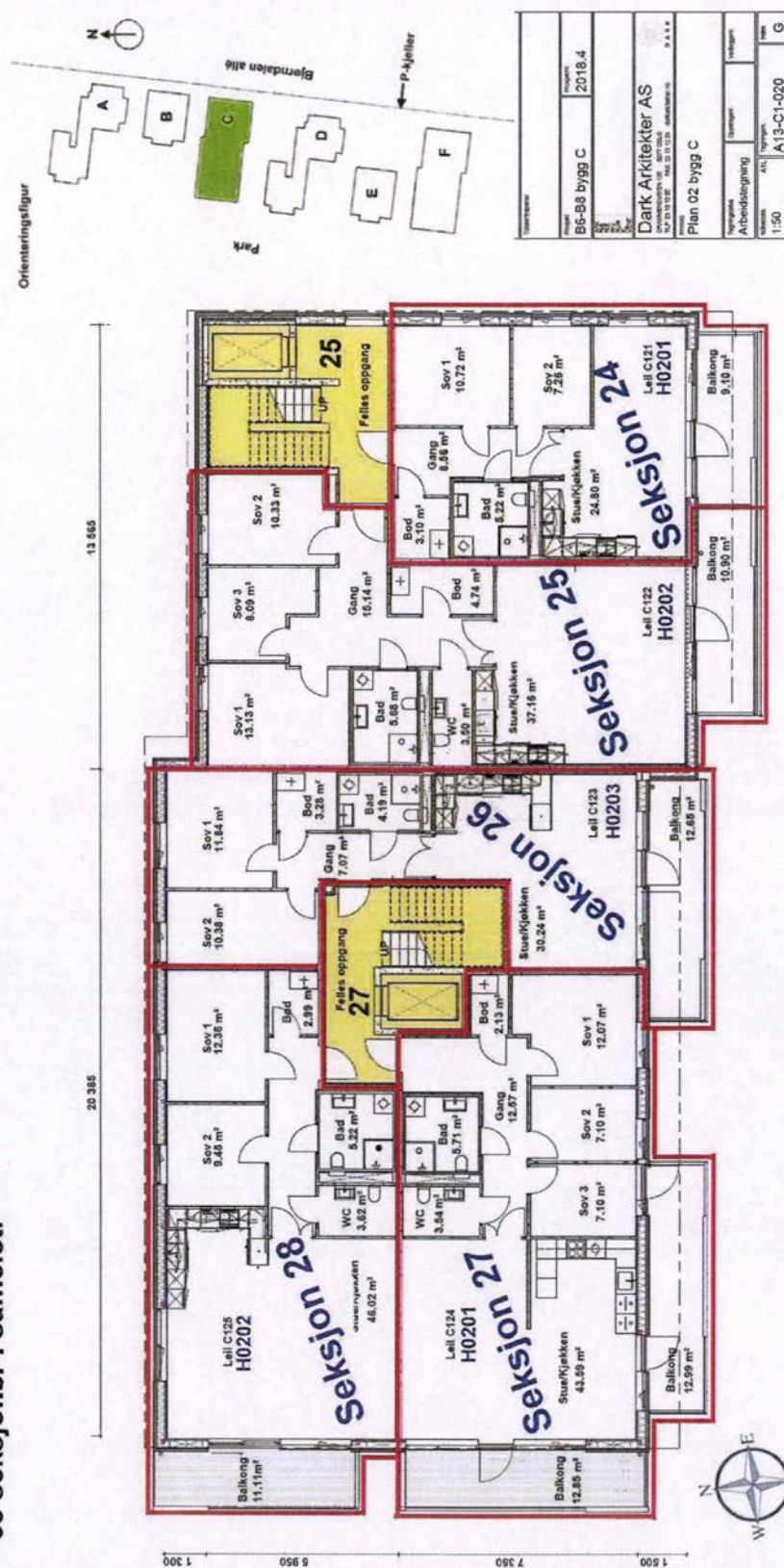
Plan over Bygg C, 1. etasje ved seksjonering av Bjørndalen allé 11-37,
Gnr 45, bnr 209 i Kristiansand kommune.
68 seksjoner i sameiet.



2440

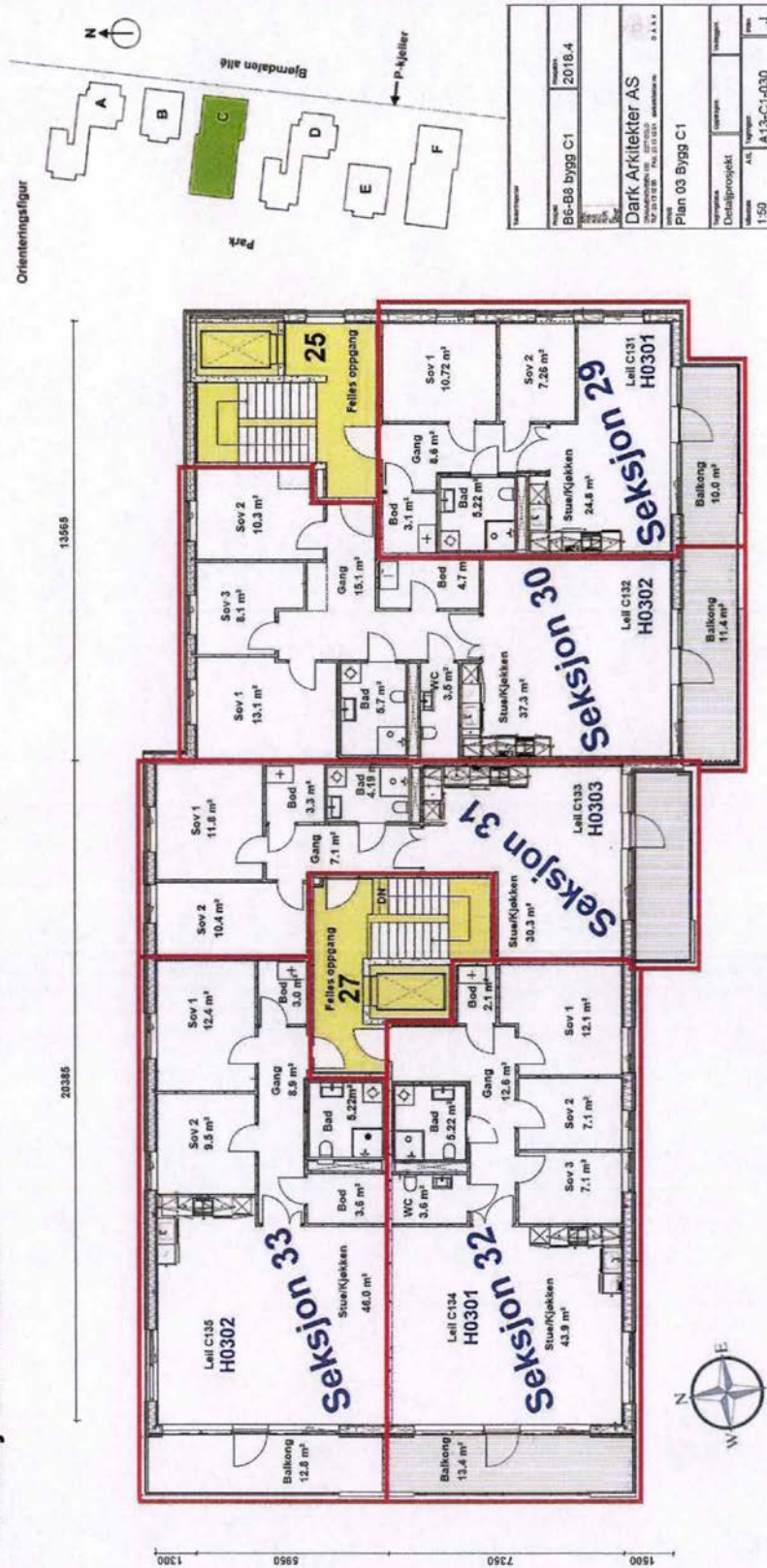
Vedlegg 10 av 20

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

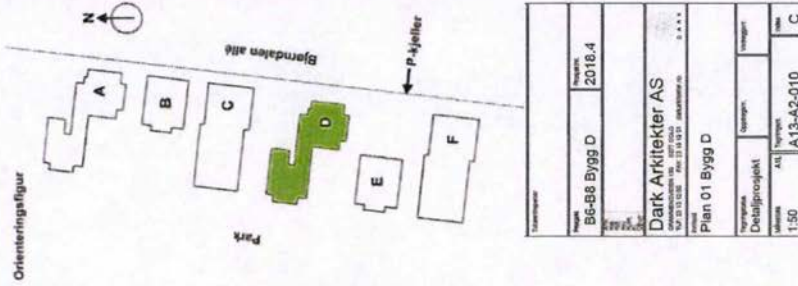
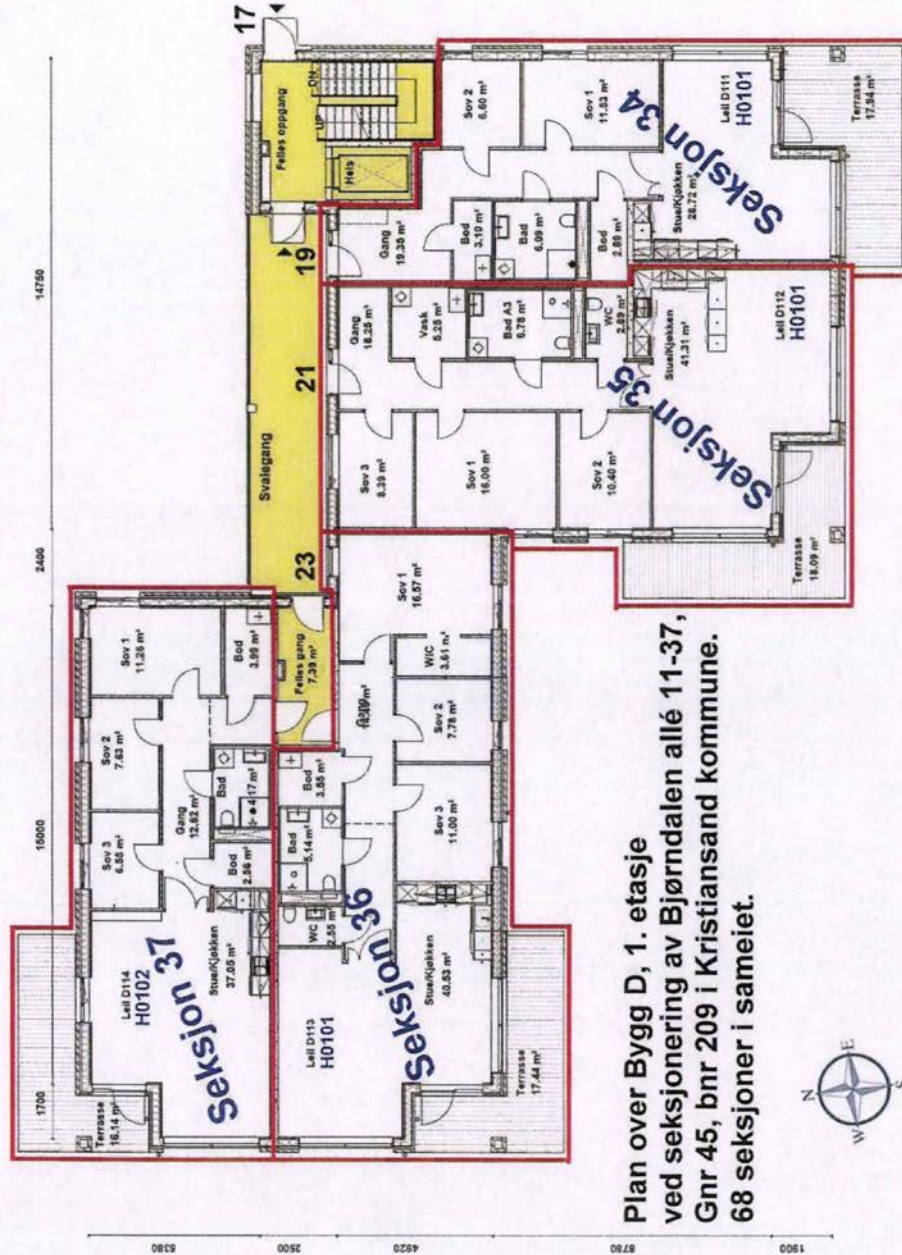


Vedlegg 11 av 20

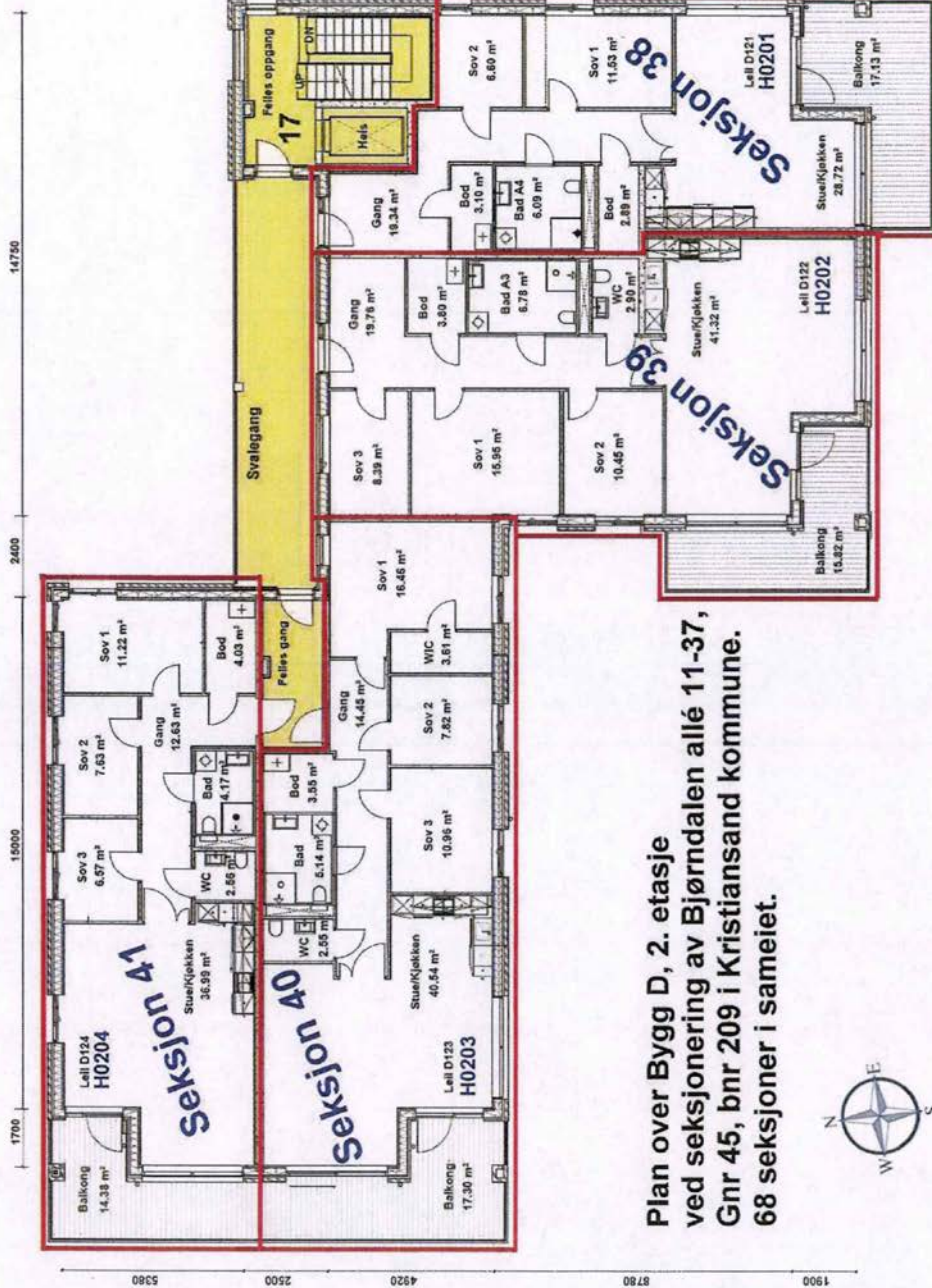
Plan over Bygg C, 3. etasje ved seksjonering av Bjørndalen allé 11-37,
Gnr 45, bnr 209 i Kristiansand kommune.
68 seksjoner i sameiet.



Vedlegg 12 av 20



Vedlegg 13 av 20

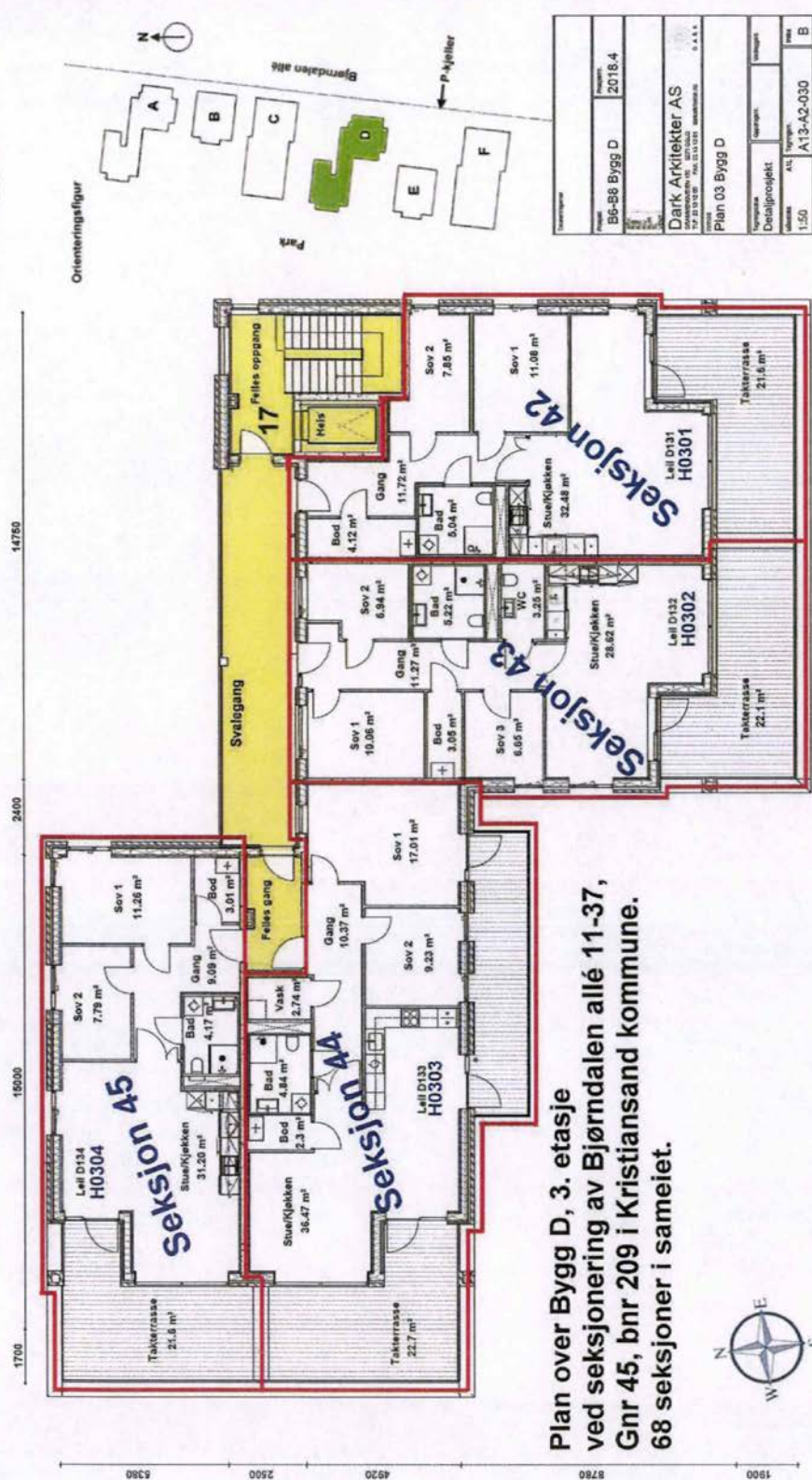


Plan over Bygg D, 2. etasje
ved seksjonering av Bjørndalen allé 11-37,
Gnr 45, bnr 209 i Kristiansand kommune.
68 seksjoner i sameiet.

Byggetype	B6-B8 Bygg D	År	2018.4
Prosjekt	Dark Arkitekter AS	Prosjekt	Dark Arkitekter AS
Plan	Plan 02 Bygg D	Plan	Plan 02 Bygg D
Skala	1:50	Skala	1:50
Utsnitt	A13-A2-020	Utsnitt	A13-A2-020
Blad	C	Blad	C

Handwritten signature and date: 2021

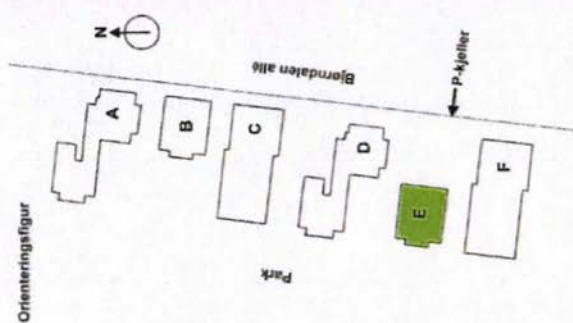
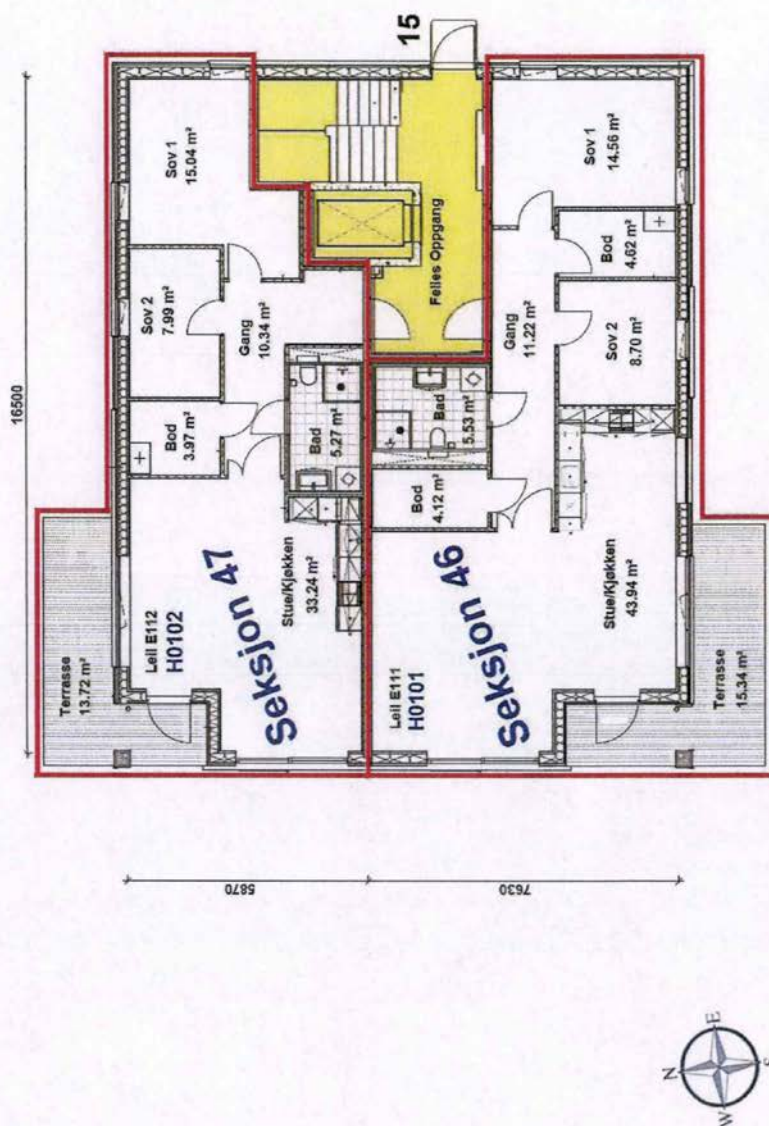
Vedlegg 14 av 20



Plan over Bygg D, 3. etasje
ved seksjonering av Bjørndalen allé 11-37,
Gnr 45, bnr 209 i Kristiansand kommune.
68 seksjoner i sameiet.

Vedlegg 15 av 20

Plan over Bygg E, 1. etasje
ved seksjonering av Bjørndalen allé 11-37,
Gnr 45, bnr 209 i Kristiansand kommune.
68 seksjoner i sameiet.

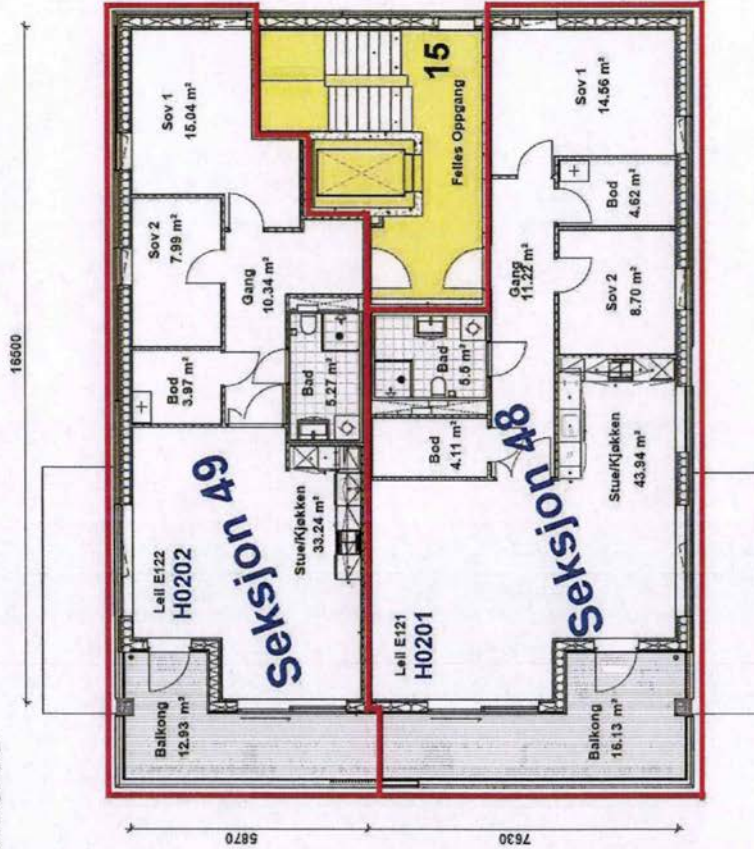
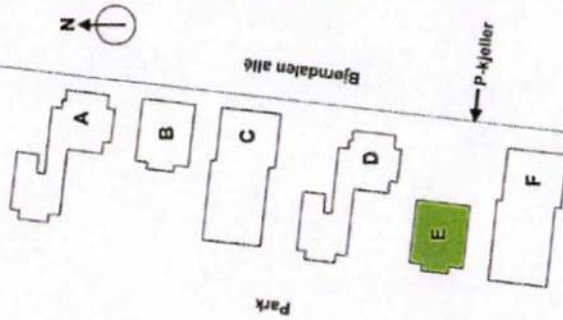


Tattilrettelse 1	Prosjekt BG-58 bygg E	Prosjektozt. 2018.4	D A N N
Dark Arkitekt AS TLF 23 13 328 Fax 23 13 321 ark@dark.no 1000000000	Plan 01 Bygg E	Oppdragsnr. 413.52.010	Dato 15.0
Oppdragsnavn Arbeidsteigning	Oppdragsnr. 413.52.010	Utarbeidet 15.0	Dato 15.0

Vedlegg 16 av 20

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

Orienteringsfigur

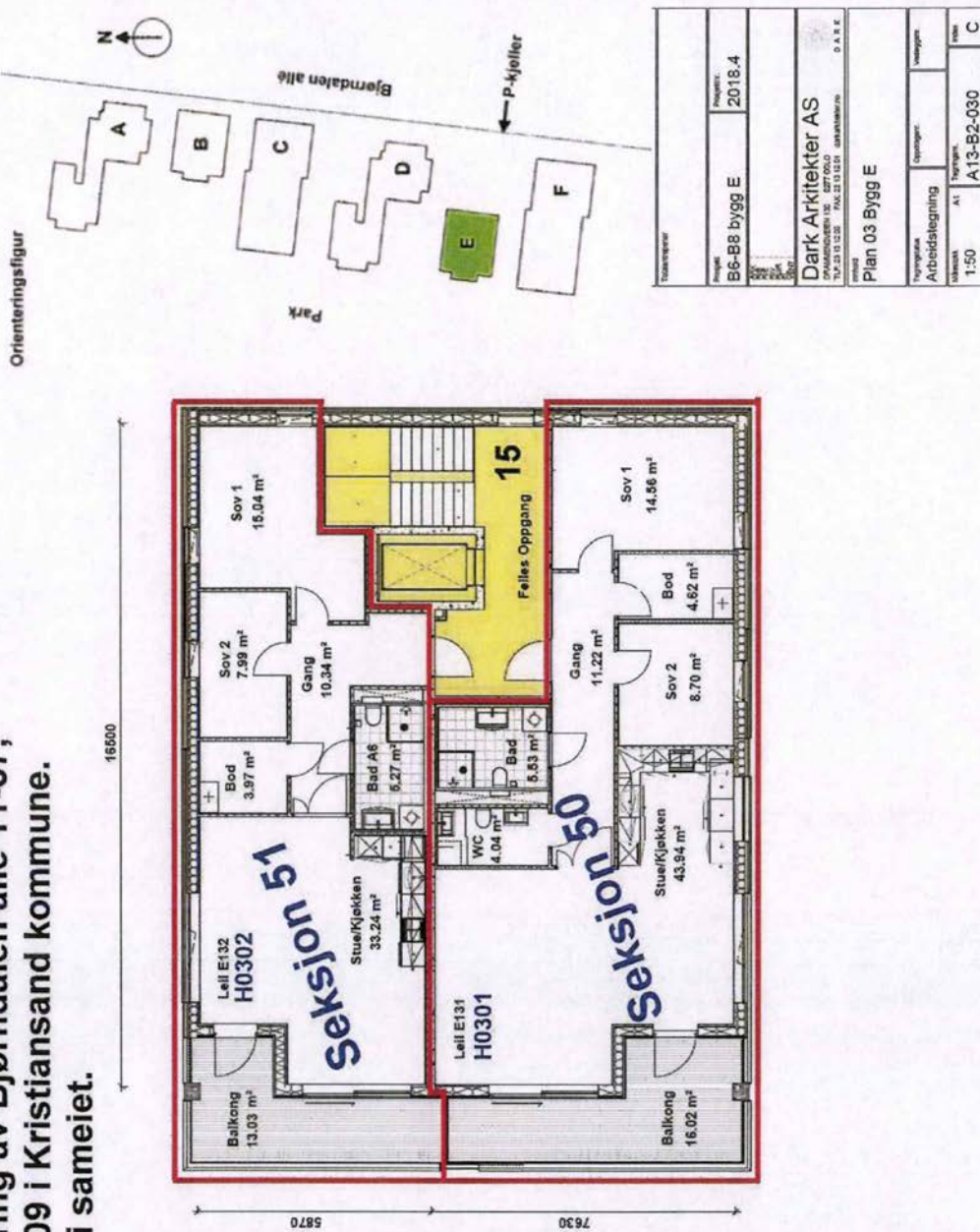


Prosjekt		Bygg E	2018.4
Prosjekt		Dark Arkitekter AS	
Prosjekt		Plan 02 Bygg E	
Arbeidsstegning		A1	
Skala		1:50	
Tegnenummer		A13-B2-020	
Tegnenummer		C	

emf

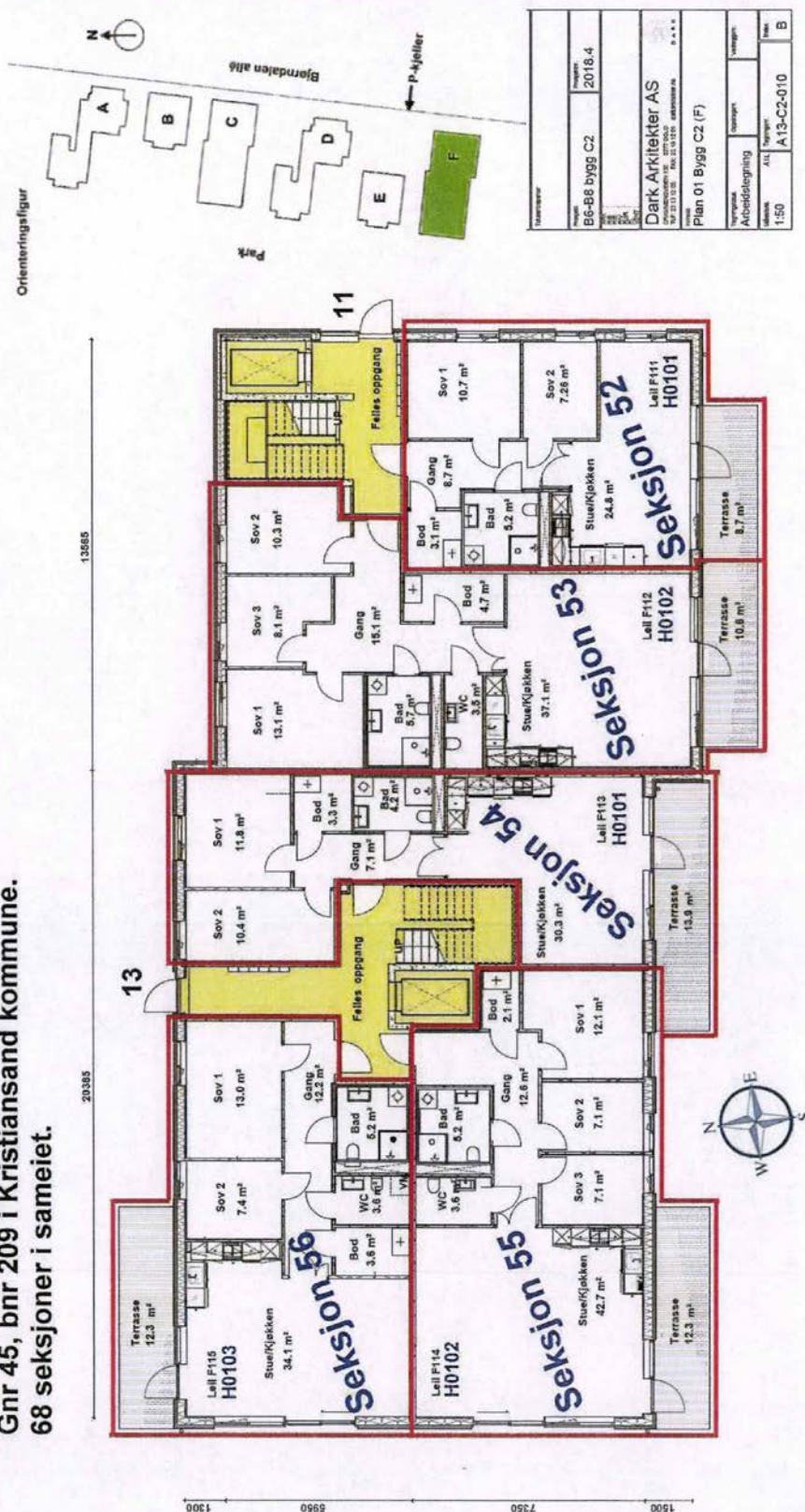
Vedlegg 17 av 20

**Plan over Bygg E, 3. etasje
ved seksjonering av Bjørndalen allé 11-37,
Gnr 45, bnr 209 i Kristiansand kommune.
68 seksjoner i sameiet.**



Vedlegg 18 av 20

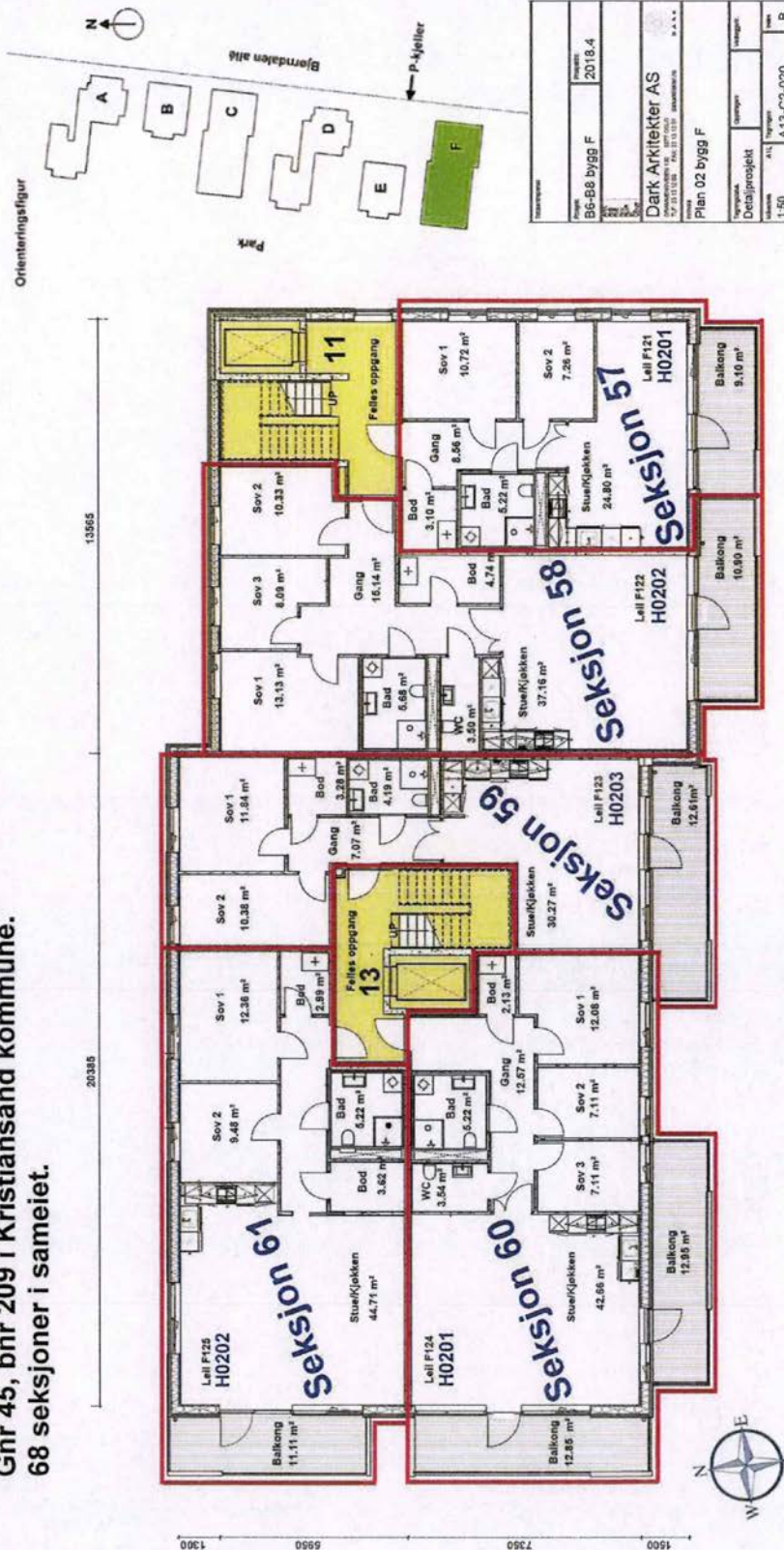
Plan over Bygg F, 1. etasje ved seksjonering av Bjørndalen allé 11-37,
Gnr 45, bnr 209 i Kristiansand kommune.
68 seksjoner i sameiet.



1571

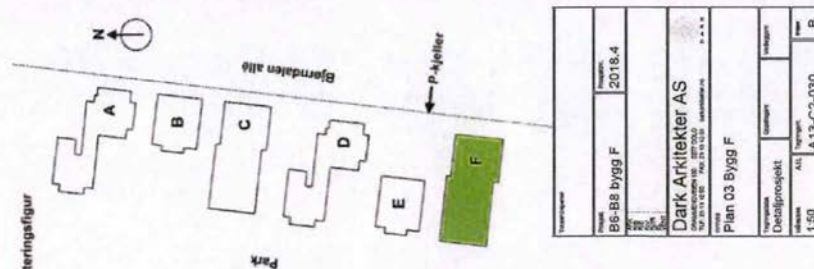
Vedlegg 19 av 20

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

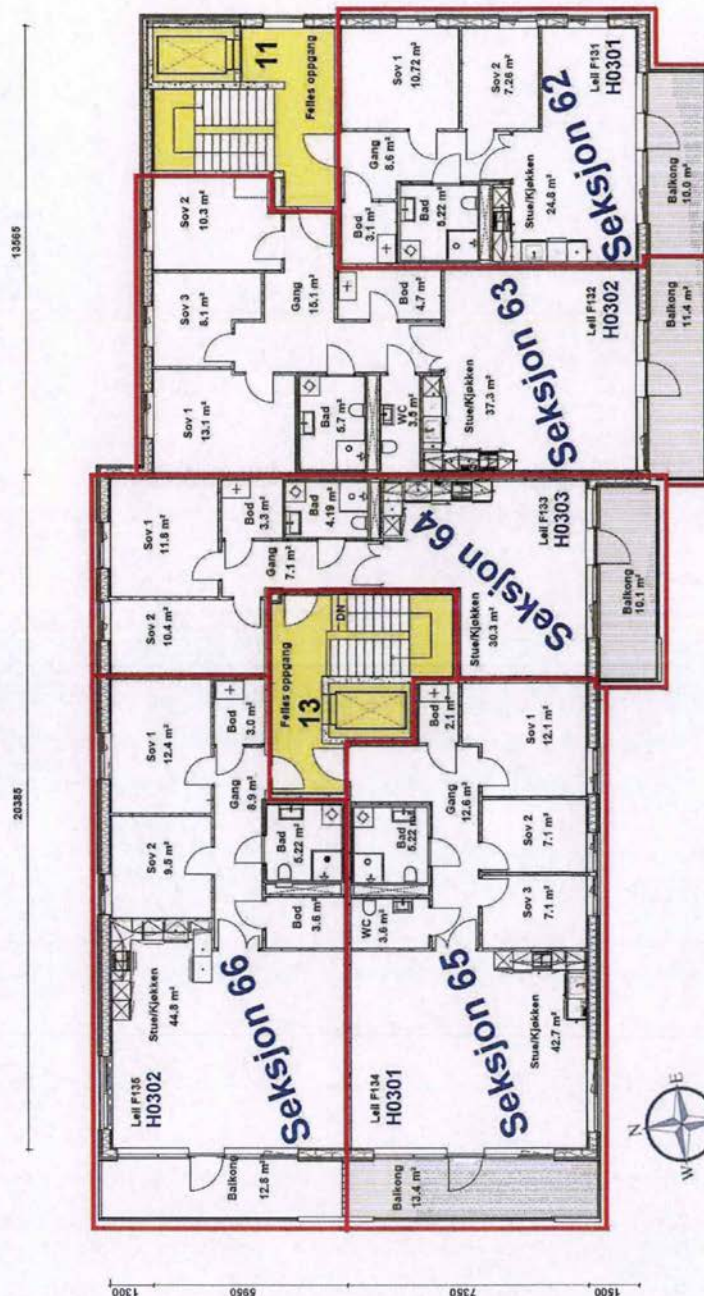


Vedlegg 20 av 20

Orienteringsfigur



Plan over Bygg F, 3. etasje ved seksjonering av Bjørndalen allé 11-37,
Gnr 45, bnr 209 i Kristiansand kommune.
68 seksjoner i sameiet.





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Bjørndalssletta 17

Dato: 22.08.2024

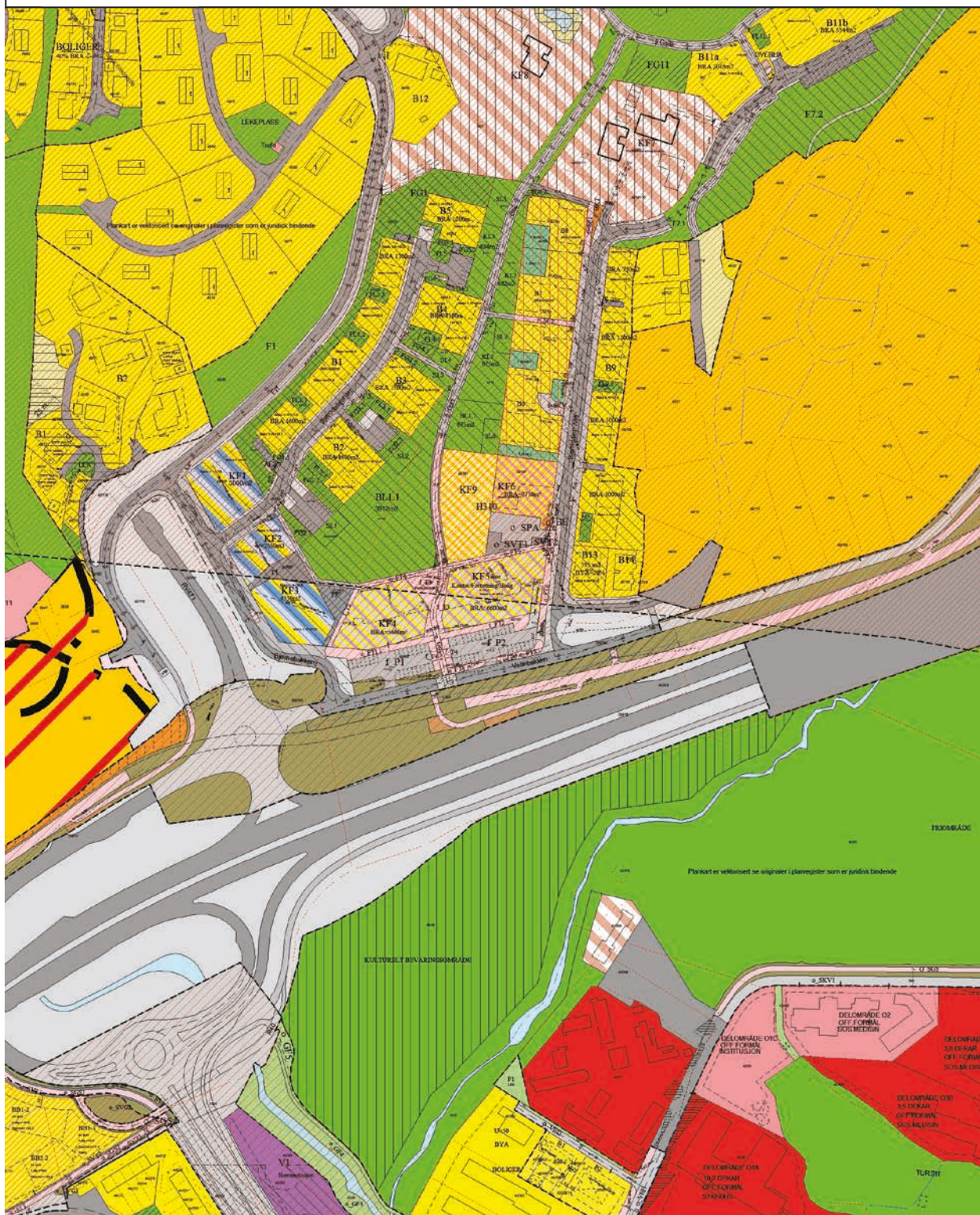
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsplan for Bjørndalen, plan nr. 1150.

Dato: Bystyrets vedtak i møte 08.12.2010, revidert 09.06.2022

1 Fellesbestemmelser

Krav til uteoppholdsareal / tak

For hver boenhet skal det avsettes minimum 25 m² uteoppholdsareal, på felles uteoppholdsareal og i hage. Det skal dokumenteres at støy blir under grenseverdi for uteareal og at arealet har sol på minst halvparten av arealet kl. 15 ved jevndøgn.

For KF1 – KF5 og B9 tillates uteoppholdsarealet på bebyggelsens takflater.

Takoppbygg tillates kun i bebyggelse som trenger takterrasse for å tilfredsstille krav til utomhusareal. Takterrasse tillates forutsatt at det kan dokumenteres at takterrassen ikke gir innsyn i uterom til nabo nærmere ny bebyggelse enn 20 meter. For KF4 gjelder ikke avstandskrav for terrasse.

Tak skal i størst mulig utstrekning forsynes med vannfordrøyende plantedekke.

Sandlekeplass skal ligge på bakkeplan, være skjermet mot vind, støy og forurensing og ha sol på halve arealet ved vår- og høstjevndøgn.

Tekniske installasjoner og andre takoppbygg

Takoppbygg for heistårn og lignende kan tillates inntil 2,5 m over tillatt maksimal gesims-/mønehøyde innenfor 20 % av byggets totale takflate. Alle takoppbygg, med unntak av trapp og heis, skal være tilbaketrukket minst 1,0 m fra gesims. Tekniske installasjoner utenom heis og trapp skal innebygges. I B10 skal heis og tekniske installasjoner innebygges.

Radon

Det skal ved rammesøknad dokumenteres tiltak for gjennomføring av sikring mot radon.

Avkjøring

Avkjørsel til private eiendommer skal ha friskt i henhold til Kristiansand kommunes veinormal.

Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5,0 m fra veikant.

Avkjøringspiler på plankartet viser med unntak for felt KF7, B12 og B13 kun avkjøring til underjordisk parkeringsanlegg.

Støyskjerming

Før det gis rammetillatelse, skal det dokumenteres løsninger som sikrer tilfredsstillende forhold for bygninger og utearealer når det gjelder støy, i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 – Støy i arealplanlegging. Støyskjermer ved felt B10, er vist på plan.

Boenheter med fasade i støysone skal være gjennomgående mot ei stille side.

Universell utforming

70 % av bebyggelsen og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Bygg med publikumsatkomst som barnehage, forretningsareal og lignende skal ha 100 % universell utforming.

Utomhusanlegg

Alle offentlig tilgjengelige utomhusanlegg og felles lekeareal innenfor planområdet skal dimensjoneres og utformes i tråd med "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune", siste utgave.

Parkering

Der ikke annet er bestemt skal det være 1 biloppstillingsplass per boenhet. I tillegg skal det være 0,25 gjesteparkeringsplass per boenhet.

I felt B6-B7-B8 skal det være 0,75 parkeringsplass per boenhet og 0,25 gjesteparkeringsplass per boenhet.

Ifelt KF4 og KF5 skal det være maksimum 1 biloppstillingsplass og 0,25 gjesteparkeringsplass per boenhet.

Det skal være maksimum 3 biloppstillingsplasser per 100 m² forretning og 1 plass per 200 m² kontor og annet bruksareal.

Parkering til boligene skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng. Annen parkering skal etableres under terreng. Gjeste- og kundeparkering skal være som vist på plankartet.

5 % av p-plassene skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m høyde 2,4 og lengde 6m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller i parkeringskjeller.

Parkeringsplasser for flere delfelt kan samles i større fellesanlegg. Ved sammenslåing av p-kjeller for flere delfelt må det ved rammesøknad dokumenteres at gjeldende parkeringskrav er oppfylt for alle delfelt parkeringsløsninger gjelder. Det totale antall parkeringsplasser innen planområdet Bjørndalen skal ikke overstige bestemmelsene over. Sambruk av parkeringsplassene mellom forretning, kontor og bolig skal være sikret.

Sykkelparkering

Der ikke annet er bestemt skal det være minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet og minimum 1 sykkelparkeringsplass per 100 m2 annet bruksareal. I felt B6, B7, B8 skal det i tillegg være 0,25 gjeste-sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkering skal vises løst i rammesøknad, ha god tilgjengelighet og plasseres i nærhet av inngangsparti. Halvparten av plassene skal være overbygd eller innebygd.

Estetiske forhold

Synlig del av støttemur og grunnmur skal ha en utforming og materialbruk som harmonerer med bebyggelsens arkitektur. Del av parkeringskjellere som ikke fullstendig ligger under terrengnivå skal ved rammesøknad dokumenteres en utforming som inngår i terrenget på en estetisk god måte.

Terrengskrånninger

Terrengskrånninger vist på plankartet er illustrasjon av følgene av planlagte høyder på veg og bygg. De er ikke en juridisk del av planen. I utomhusplan og teknisk plan kan nivåforskjeller i terrenget løses på bedre måter.

Overflatevann

Overflatevann skal fordrøyes for å unngå flom og filtreres slik at tilsiget til bekkefar med utløp i Prestebekken ikke blir tilført vann som kan gi dårligere vannkvalitet i Prestebekken. Overflatevann skal ledes slik at det ikke renner ut i dammen i KF8, for at vannmiljøet i dammen ikke påvirkes.

Geotekniske forhold

I planområdets nedre del, nedenfor KF7 og KF8, er det kvikkleire i grunnen, og i planområdets felt B10 er det rasfarlig fjell. Begge forhold krever spesielle tiltak under bygging, og rasfarlig fjell krever dessuten sikring som kan vedlikeholdes. For B11 med tilhørende kommunaltekniske anlegg må det vurderes behov for tiltak i F7. Krav om supplerende geotekniske vurderinger og beskrivelse av tiltak som skal fremlegges ved rammesøknad, er innarbeidet i rekkefølgebestemmelsene.

Renovasjon

Renovasjon for bolig skal løses med nedgravde anlegg. Der plassering ikke framgår av plankartet skal plassering avklares i teknisk plan i samsvar med avfallsteknisk norm. Næringsavfall skal ikke være synlig i felles- eller offentlig utomhusareal.

Utomhusplan

Utomhusplanen skal omfatte aktuelle private utearealer, fellesarealer, offentlige trafikk- og friarealer, og behandling av overflatevann.

Planen skal bl.a. vise høyder på eksisterende og nytt terreng, beplantning, forstøtningsmurer, kjørearealer, parkering og sykkelparkering, trapper og ramper, belysning, gatemøblering og skilting, samt redegjøre for materialbruk på gangveier, plasser.

2 Byggeområder bolig, B1- B14 (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

Areal utenom byggegrense skal være felles for de enkelte byggeområdene.

Bebyggelsen skal ha gangadkomst fra felles gårdsrom eller gate.

Adkomst til felles gårdsrom skal utformes med minst en rampe med maks stigning 1:12 med repos for hver 6 meter.

Areal med himling lavere enn 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå, skal ikke medregnes i bruksareal.

Maksimal gesimshøyde/mønehøyde for bebyggelsen er angitt ved maks h på plankartet, sammen med maksimal høyde på gårdsplass mellom bebyggelsen, i nivå med lekeareal.

Balkonger

Balkonger tillates inntil 1,8 m ut over byggegrensene. Det skal være minimum 3,0 m fri høyde over terreng og 4,7 m over vei og fortau. Sammenhengende balkonger skal unngås dersom det ikke kan dokumenteres at det er en estetisk gunstig løsning.

Byggeområde B1

Det tillates til sammen maks. 68 boenheter.

Byggeområde B2 – B5

Det tillates til sammen maks. 48 boenheter.

Byggeområde B6 – B8

Det tillates til sammen maks. 63 boenheter.

Byggeområde B9

Det tillates til sammen maks. 48 boenheter

Byggeområde B10

Det tillates til sammen maks. 81 boenheter

Byggeområde B11a og B11b

Det tillates til sammen maks. 75 boenheter.

Byggeområde B12, Bjørnebakken 16

Feltet er ferdig utbygd. Eksisterende bebyggelse inngår med grad av utnyttelse, høyde og utforming.

Byggeområde B13, Bjørndalsheia 1A

Området skal ha boligbebyggelse med maks en boenhet, med maks høyde, grad av utnyttelse og innenfor byggegrense som vist på plankartet. Det skal ha saltak med takvinkel 30-40 grader. Det skal ved rammesøknad dokumenteres at bebyggelsen er plassert slik at den danner minst mulig skygge til nabotomtene Bjørndalsheia 1C og 1D.

Byggeområde B14, Bjørndalsheia 1c og 1d

Feltet er ferdig utbygd. Eksisterende bebyggelse inngår med grad av utnyttelse, høyde og utforming.

3.1 Kombinerte formål (PBL § 25, 2. ledd)

Fellesbestemmelser KF1-5 – KF6

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor viste byggegrenser. Der det ikke er vist byggegrense, er formålsgrense byggegrense. Areal med himling lavere enn 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå skal ikke medregnes i bruksareal.

Skilt og reklame skal utarbeides med hensyn til bebyggelsens arkitektur. Skilt skal plasseres på fasade, ikke over gesims. Frittstående skilt tillates ikke. Skilt og reklameinnretning skal byggemeldes. Utendørs lagring tillates ikke.

Balkonger

Balkonger tillates inntil 1,8 m ut over byggegrensene. Det skal være minimum 3,0 m fri høyde over fortau og 4,7 m over vei. Takflater tillates benyttet til felles takterrasse. Sammenhengende balkonger skal unngås dersom det ikke kan dokumenteres at det er en estetisk gunstig løsning.

Byggeområde KF1, KF2, KF3, KF4, KF5

Områdene kan benyttes til forretningsformål, kontor og boliger. Virksomheter med høy andel av ansatte skal prioriteres. Dagligvareforretning tillates ikke større enn 2000 m², lager inkludert. Samlet forretningsareal tillates ikke større enn 3000 m², lager inkludert. Det tillates ikke støyende virksomhet, inkludert lasting og lossing i tidsrommet kl 24.00 – kl 06.00.

Varelevering til KF5 skal ha gjerde mot tilgrensede fortau. Gjerdet skal plasseres utenfor fortau. Fasade mot torg f_T3 skal utføres på en måte med lys, relieff og utstilling i vindu som bidrar til å gjøre torget til en trivelig oppholdsplass.

Ventilasjon skal føres over tak.

Støy fra tekniske installasjoner i næringsvirksomhet skal ikke påføre boliger støy over fastsatte grenseverdier i NS 8175. Ved rammesøknad skal det dokumenteres løsninger som sikrer at boligene og uteareal ikke blir belastet med støy, støv og lukt fra næringsvirksomhet og vegtrafikk.

Boliger er tillatt fra 2. etasje og oppover, forutsatt at det kan dokumenteres løsninger som gir gode uterom på tak, 25 m² per boenhet, og støyskjermet i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 – Støy i arealplanlegging. Det tillates maks det antall boenheter som balansere med krav til uteoppholdsarealer og lekeareal. Maksimal gesimshøyde/mønehøyde for bebyggelsen er angitt ved maks h på plankartet.

Formålsgrense er ytre byggegrense. Gesimshøyder framgår av plankartet. Byggegrenser midt i feltene er grense mellom del av bygning som kan ha høyeste gesimshøyde og del som kan ha lågeste gesimshøyde.

KF4

Det kan etableres maks 60 boenheter, hvorav minimum 10 % skal være minimum 70 m² BRA og maksimum 55% kan være mellom 40-50 m² BRA. For hver boenhet skal det avsettes minimum 25 m² uteoppholdsareal. Arealkravet kan reduseres til 20 m² dersom det etableres et innendørs fellesareal på minimum 90 m² BRA. Uteoppholdsareal på takflater som inngår i krav til uteoppholdsareal skal være fellesareal. Ved utbygging av boligformål, skal det etableres et amfi med sitteplasser som forbinder uteoppholdsareal på lokk med fortau og lekeareal/park i nord/nordvest.

For KF4 skal boligbebyggelsen innenfor k+31.7 og k+29.8 være vertikal delt i to bygningsvolumer. Volumene tillates sammenkoblet med svalganger/gangbroer. Svalganger tillates kun på fasade mot nord og skal utformes med fellesareal for opphold på minimum 5m² per etasje. Svalgangene skal avsluttes minst 2 m fra fasadehjørne mot øst og vest.

Det kan etableres inntil 40 parkeringsplasser. Under bygningsvolumene for boligbebyggelse skal innvendig etasjehøyde til underkant dekke i første etasje være minimum 4 meter. Første etasje skal visuelt framstå som en næringsetasje mot torg, f_T1 og 3, med en fasade som trekkes helt ned til bakkeplan.

Mot f_T3 skal det etableres publikumsrettet virksomhet som kan bidra til positivt sosialt miljø på plassen. Det tillates ikke etablert bilrelatert virksomhet som for eksempel drive in restaurant eller lignende. Det skal ikke være kundeinngang fra p-plass i første etasje til annen virksomhet i KF4. Unntak kan gjøres for renovasjon og varelevering.

Byggeområde KF6, bolig/ barnehage

Det skal avsettes 647 m² BRA til barnehage. Øvrige arealer skal brukes til boliger. Det tillates maks. 24 boenheter. For hver boenhet skal det avsettes minimum 22 m², uteoppholdsareal. Det skal etableres lekeareal innenfor feltet på minimum 100 m². Uteleikeområde for barnehagen er KF9. Se også § 5.2 Annet areal utenom byggegrense er fellesareal for boligene i byggeområdet. Atkomst til barnehagen skal skje fra parkeringsplass o_SPA via KF9. Det skal etableres atkomst for gående og syklende fra o_FT5.

3.2 Fellesbestemmelser for KF1-KF5 og fellesområder T1, T2 og f_T3

For drenering av kaldluft skal mellomrommene utformes slik at kaldluft kan passere. Fasader skal være absorberende, vegetasjon skal binde støv.

4 Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

Offentlig trafikkareal skal opparbeides i samsvar med gjeldende kommunal veinormal.

Gater, veier, fortau, beplantning og kulvert

Gater med fortau skal opparbeides etter godkjent teknisk plan/utomhusplan. I Bjørndalen allé skal det på hver side plantes rekke med høystammede trær.

Det skal anlegges fartsreducerende tiltak der gang-/sykkeltrafikk krysser, eller ender ut i kjørevei:

- der g/s-vei 1 krysser Østerveien

- der g/s-trafikk krysser Bjørndalen allé
- der gang-/sykkelvei ender ut i Vollebakken
- der g/s-vei langs Bjørnebakken skifter side
- der g/s-vei møter Bjørnebakken

Innkjøring for varelevering til KF5 over fortau skal utformes slik at det fungerer kun for varetransport.

Fortau Ft1 og Ft2, o FT1, o FT4, o FT5, o FT6, o FT7 og o FT8. .

Fortau langs Bjørnebakken, Bjørndalen allé, Vollebakken og langs KF4 sørside og KF4/KF5 nordside..

Gang- og sykkelvei (GS1- GS7 og o GS1)

Gang- og sykkelvei skal opparbeides etter godkjent teknisk plan/utomhusplan.

5.1 Friområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte friområder skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

Regulerte friområder F1 – F8 skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

Friområder skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

Det skal opparbeides en dam i området mellom Bjørnebakken, Bjørndalen allé, Bjørndalsjordet og GS 3 – GS4, med forbindelse til eksisterende åpent bekkefar gjennom området. Der bekken går i rør skal denne åpnes så langt det er mulig. Plassering av dam og åpning av bekk skal framgå av utomhusplan og teknisk plan.

Forbindelse fra dam i KF8 til bekkeløp gjennom planområdet – Vollevannsbekken – beholdes, og eksisterende vandringshinder for fisk opprettholdes og sikres slik at fisk ikke kan ta seg opp til dammen.

Balløkke/sentrale lekefelt BL1.1 – BL1.2. Balløkke 23m X 44 m.

Kvartalslekeplasser KL1 – KL4.

Off sandlekeplasser SL1 – SL8. Plassering og avgrensing av sandlekeplass kan justeres ved utarbeiding av utomhusplan. Ekstra sandlekeplass kan innpasses i BL1.1 for boliger i KF5.

Friområdene på strekningen for GS1 og o_GS1 skal ha beplantning og terrengbearbeiding som kanalisere kaldluft vekk fra barnehagens uteområde KF9 og som vil filtrere / absorbere svevestøv fra E18.

Turveier

Fordeling mellom turvei og sti vises i utomhusplan.

5.2 Kombinert formål uteområde barnehage / off. friområde KF9

KF9 er uteleikeområde for barnehage i KF6. Utforming av arealet skal sees i sammenheng med tiliggende lekearealer for å sikre varierte aktivitetsmuligheter for ulike alderstrinn.

Dersom barnehagedrift i KF6 opphører, skal arealet KF9 innlemmes i det offentlige friområdet.

6 Fareområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

Områdene B1-B9, KF1-KF6 og tilhørende ubebyggt areal defineres som fareområde pga. kvikkleireforekomst.

Gjennomføring av supplerende grunnundersøkelser og etablering av restriksjoner/retningslinjer for grave- og fyllingsarbeider, ledningsarbeider og mellomlagring av gravemasser er sikret ved

rekkefølgebestemmelse. Faresonen er avmerket på plankartet.

Felt B10 er definert som fareområde pga. fare for skred og for overhengende steinblokker. Gjennomføring av supplerende undersøkelser og utarbeidelse av sikringstiltak er sikret ved rekkefølgebestemmelse. Faresonen er avmerket på plankartet.

Felt F7 er avmerket som fareområde på plankartet pga fare for skred og for overhengende steinblokker. Gjennomføring av supplerende undersøkelser og utarbeidelse av er sikret ved rekkefølgebestemmelse. Faresonen er avmerket på plankartet.

7 Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

Frisiktsoner ved vei

I frisiktsonene som er vist på plankartet, skal det være friskt langs vei/kryss/avkjørsel 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten, er ikke tillatt.

Bevaring av trær

Alléen langs Vollebakken (tidl. Østerveien) og kirsebærtre foran vestre kolle i KL4 skal bevares. Dersom trær skades eller dør, skal nye trær plantes.

Bevaring av bygninger og anlegg i KF7 og KF8.

Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen og kulturlandskapskvalitetene i området, inkludert damanlegget i KF8.

Områdene kan i tillegg til bolig ha barnehage, bevertning, kurs og konferanse.

Eksisterende bebyggelse inngår med grad av utnyttelse, høyde og utforming. Videre utbygging bortsett fra garasjeanlegg på KF7, som vist på plankartet, er ikke tillatt. Utbyggingsforbudet omfatter også eksisterende damanlegg i KF8. Ved opparbeiding av bekkeløp skal det gis mulighet for tilkopling til damanlegget. Vannkvalitet (jfr. KU) og dyreliv skal undersøkes. Arter som kan påvirke livet i Prestebekken, skal dokumenteres fjernet før dammen kan kobles til vassdrag.

Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor spesialområdet, tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Vinduer skal være av tre med glass i faste gjennomgående sprosser og med kittfals i ytre ramme. Ved skifte av dører skal tilsvarende tilpassede fyllingsdører benyttes.

Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

Eksisterende damanlegg med småsalamandre

Eksisterende damanlegg i KF8 inngår som naturvernområde i vassdrag med buffersone på land. Forbindelse til bekkeløp gjennom planområdet – Vollevannsbekken – beholdes, og eksisterende vandringshinder for fisk opprettholdes og sikres slik at fisk ikke kan ta seg opp til dammen. Kantvegetasjonen rundt dammen sikres som leveområde for småsalamander, og det legges til rette for overvintringsområder på land, i naturvernområdet rundt dammen. Avrenning fra ovenforliggende områder dreneres utenom dammen slik at vannmiljøet i dammen ikke påvirkes.

8 Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

Felles gårdsplass/torv

Felles gårdsplass/torv skal opparbeides som bilfrie oppholds- og gjennomgangsområder, og som adkomstområder for nærings- og boligbebyggelsen.

T1 er felles for KF1, KF2, KF3
f_T2 og T2 er felles for KF3, KF4
f_T3 og f_FT2 er felles for KF4, KF5
f_T4 er felles for KF1 – KF5
f_P1 og f_P2 er felles for felt KF1 – KF5.

Under arealene tillates etablert parkeringsgarasje, bodareal og lignende.

Det tillates intern kjøring over f_T4 mellom f_P1 og f_P2 under forutsetning av at teknisk plan løser trafiksikker utforming.

Felles grøntarealer – FG/f BUT

Områdene er angitt på plankartet med samme førstesiffer som for tilhørende byggeområde, og skal være felles for boligene i byggeområdet. FG1.1, evt. FG1.2 osv. er felles for B1, og FG2.1 og FG2.2 er felles for B2 osv.

Felles lekeområder – FL/f BLK

Områdene er angitt på plankartet med samme førstesiffer som for tilhørende byggeområde, og skal være felles for boligene i byggeområdet. Områdene skal opparbeides som sandlekeplasser. Under arealene tillates etablert parkeringsgarasje, bodareal og lignende.

Felles avkjørsel – f SKV

Felles avkjørsler er felles for tiliggende tomter og parkeringskjellere. F_SKV ved B6 er felles for B6, B7, B8 og B9.

Annet fellesareal

Annet fellesareal er avsatt til nedgravde avfallscontainere og er felles for tiliggende boligområder.

9. Rekkefølgebestemmelser

9.1. Utgå

- 9.2. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i områdene B1-B9, KF1-KF6 skal det gjennomføres supplerende grunnundersøkelser med tanke på kvikkleireforekomst i særlig utsatt område; jfr. geoteknisk kartleggingsrapport fra Multiconsult AS datert 21. august 2009 (profil 3). Fareområdet er avmerket på plankartet.
Før det gis tillatelse til igangsettelse av anleggsarbeider, skal prosjektet gjennomgås 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.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i området B10, skal det gjennomføres supplerende geotekniske undersøkelser med tanke på fare for skred og for overhengende steinblokker; jfr. ingeniørgeologisk rapport (ROS-analyse) fra Multiconsult AS datert 20. august 2009. Fareområder med for lav sikkerhet etter kravene i PBL og TEK skal avmerkes på særskilt kart. Fareområdet er avmerket på plankartet.

Før det gis tillatelse til igangsettelse av anleggsarbeider i felt B10, skal fareområdene gjennomgås av geoteknisk fagkyndig med tanke på kritiske forhold knyttet til anleggs- og byggefasen.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i området B11, skal det gjennomføres supplerende geotekniske undersøkelser med tanke på fare for skred og for overhengende steinblokker i F7.

Det skal utarbeides sikringsplan som beskriver nødvendige undersøkelser og sikringstiltak i de ulike faser av anleggsarbeidene, bl.a. forhåndssikring, tiltak under anleggsarbeidene, og endelig sikring, ettersyn og vedlikehold av sikringstiltakene. Det skal settes klare restriksjoner/retningslinjer for sprengnings- og gravearbeider slik at kravene til sikkerhet etter PBL og TEK ivaretas.
Gjennomføringen skal følges opp av fagkyndige.

- 9.3. Før det gis brukstillatelse skal støvvern som sikrer nye boliger, være etablert.

- 9.4. Før det gis rammetillatelse til første byggetrinn, skal det foreligge godkjent overordnet teknisk plan/utomhusplan for hele planområdet. I denne skal inngå plan for VA-anleggene.
- 9.5. Før det gis rammetillatelse innenfor et av byggeområdene KF1 – KF6, B1 – B5, B6 – B9, B10, B11 a og b, skal det foreligge godkjent detaljert utomhusplan og tekniske planer som omfatter aktuelle offentlige trafikk- og friarealer, fellesarealer og private utearealer. Ved etappevis utbygging skal planen vise arealer som naturlig inngår i, eller grenser til, området som skal bebygges. Friområder og tilstøtende felles lekearealer skal planlegges samlet for å sikre variert aktivitet og bruk av områdene.
VA-delen av teknisk plan skal utarbeides samlet for hele planområdet.
- 9.6. Før det gis rammetillatelse i KF1-5 – KF6 skal det foreligge dokumenterte løsninger for å sikre at boliger ikke blir belastet med støy, støv og lukt fra næringsvirksomhet og vegtrafikk.
- 9.7. Før det gis igangsettingstillatelse for byggeområdene B1 – B5, KF1- KF3 skal planens løsning for Bjørnebakken, GS7, og ny busslomme til E/18 være etablert.

Før det gis igangsettingstillatelse for KF4 – KF5 skal planenes løsning for GS7 og ny busslomme til E-18 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.
- 9.9. Før det gis brukstillatelse til mer enn 250 boenheter totalt i planområdet, skal barnehagen være etablert. Delopparbeidelse av ballbane – 11-bane – på Kongsgårdjordene skal være sikret.
- 9.10. Før det gis brukstillatelse for B10, skal fortau langs Bjørnebakken og Ståldalen være etablert.
- 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.
- 9.12. Før det gis brukstillatelse til mer enn 50 boenheter i B1, skal følgende være opparbeidet:
Delområdets atkomstvei og trafikkområder
Tilhørende felles lekeområder FL
Tilhørende felles grøntareal FG
Ft1 (nedre del av fortau langs Bjørnebakken)
Delområdets andel av offentlige lekeområder definert som minimum 1 offentlig sandlekeplass per 25 boenheter, samt hele BL1.1.
- 9.13. Før det gis brukstillatelse for mer enn 25 boenheter i B2 – B5, skal følgende være opparbeidet:
Delområdets atkomstvei og trafikkområder
Tilhørende felles lekeområder FL
Tilhørende felles grøntarealer FG
GS1 og o_GS1.
Delområdets andel av offentlige lekeområder definert som minimum 1 offentlig sandlekeplass per 25 boenheter, samt hele kvartalslekeplass KL3 og hele BL1.2
- 9.14. 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

- 9.15. Før det gis brukstillatelse for mer enn 25 boenheter i B9 skal følgende være opparbeidet:
 Delområdets atkomstvei og trafikkområder
 Tilhørende felles lekeområder FL
 Tilhørende felles grøntareal FG
 Delområdets andel av offentlige lekeområder definert som minimum 1 offentlig sandlekeplass per 25 boenheter, samt hele kvartalslekeplass KL2.
- 9.16. Før det gis brukstillatelse for mer enn 25 boenheter i B10 skal følgende være opparbeidet:
 Delområdets atkomstvei og trafikkområder inkludert friskt i krysset Bjørnebakken / Bjørnestien.
 Tilhørende felles lekeområder FL
 Tilhørende felles grøntareal FG
 Ft1, Ft2, Ft3 (øvre del av fortau langs Bjørnebakken) jf pkt. 9.10
 GS4 og GS6.
 Støyskjerming langs Bjørnebakken
 Delområdets andel av offentlige lekeområder definert som minimum 1 offentlig sandlekeplass per 25 boenheter, SL6, samt kvartalslekeplass KL4 med oppgradering av eksisterende kvartalslekeplass.
- 9.17. Før det gis brukstillatelse for mer enn 25 boenheter i B11 a og b skal følgende være opparbeidet:
 Delområdets atkomstvei og trafikkområder inkludert kulvert ved KF7.
 Tilhørende felles lekeområder FL
 Tilhørende felles grøntareal FG
 GS3 og GS5
 Delområdets andel av offentlige lekeområder definert som minimum 1 offentlig sandlekeplass per 25 boenheter, samt kvartalslekeplass KL4 med oppgradering av eks. kvartalslekeplass.
- 9.18. Før det gis brukstillatelse for mer enn 50 boenheter i KF1 – KF3. skal følgende være opparbeidet:
 Delområdets atkomstvei og trafikkområder, torg, fortau.
 Delområdets andel av offentlige lekeområder definert som 1 offentlig sandlekeplass per 25 boenheter.
 Tilhørende felles grøntareal på tak.
- Før det gis brukstillatelse i KF4 og KF5 skal delområdets samferdselsanlegg inkludert omlegging av GS7 være opparbeidet i samsvar med reguleringsplan og teknisk plan.
- Før det gis brukstillatelse for mer enn 25 boenheter i KF4 – KF5 skal følgende være opparbeidet:
 Tilhørende felles grøntareal på tak.
 Delområdets andel av offentlig lekeområder definert som 1 offentlig sandlekeplass per 25 boenheter.
- Før det gis brukstillatelse for mer enn 100 boenheter i KF1 – KF5 skal hele BL1.1 og BL1.2 være opparbeidet.

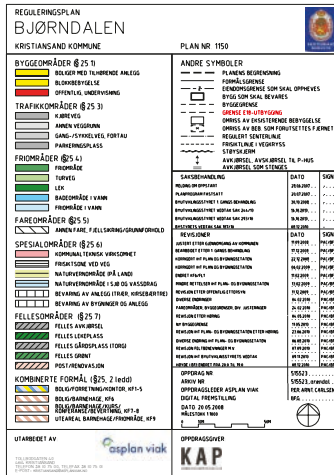
Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 08.12.2010 som sak nr. 187.

Plan- og bygningssjefen.

Rev. i hht. Bystyrets vedtak 08.12.2010. Tekniske justeringer 01.02.2013.
 Teknisk justering: § 9.1 utgår som en oppfølging av valg av ny E18 tracé. Rev. 28.08.2014.
 Revidert i hht. Bystyrets vedtak 25.11.2015, sak 193/15

Mindre endring av § 1, 8 og 9.14 godkjent av Plan- og bygningssjefen i brev av 16.10.2018.

Mindre endring av § 3.1 og 8 godkjent av Plan- og bygningssjefen i brev av 27.05.2020.
Mindre endring av § 1 og 3.1 godkjent av Plan- og bygningssjefen med delegert myndighet i brev av 13.06.2022.





Kristiansand
kommune

DARK ARKITEKTER AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
PLAN-20/01920-17
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
17.08.2020

Mindre reguleringsendring, Bjørndalen - KF6 - vedtak

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har DARK arkitekter i brev av 12.05.20 fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplan for Bjørndalen, vedtatt av bystyret 08.12.2010, planid 1150.

Planendringen omfatter i hovedsak delfelt KF6 og arealene avsatt til nedkjørselsrampe og renovasjon. Det søkes om følgende endringer:

- Utvide byggegrense på KF6.
- Øke utnyttelsen fra 2600 m² til 2750 m² på KF6.
- Øke antall boenheter fra 20 til 24 på KF6.
- Øke byggehøyde fra kote 24,2 til 24,9 på KF6.
- Omregulere areal avsatt til renovasjon til trafo og plassere renovasjon langsmed Bjørndalen allè.
- Omregulere formålet «lek» til «bolig/tjenesteyting», slik det inngår i byggeområde for KF6. Det forstås å innarbeide krav til 100m² lekeareal innenfor byggeområdet i bestemmelsene.
- Endre krav til uteoppholdsareal fra 25m² til 22 m² per boenhet for KF6.
- Oppdatering av arealformål i henhold til ny kravspesifikasjon.
- Legge til rette for at gang- og sykkelatkomst til barnehagen skjer fra o_FT5 via parkeringsplass, o_SPA.
- Fjerne nedkjørselsrampe til parkeringskjeller.

I gjeldende reguleringsplan er planområdet regulert til bolig og barnehage med tilhørende uteareal. Det er innregulert nedkjørselsrampe til parkeringskjeller, parkeringsplasser og areal til renovasjon. Tabellen under viser omsøkte endringer ifht. gjeldende plankart.

Gjeldende plankart	Forslag til endring
KF9, regulert til lekeareal for barnehage. Dersom barnehagedrift opphører, skal arealet KF9 innlemmes i offentlige friområde.	Arealformål videreføres. Det er foretatt planteknisk justering iht. ny kravspesifikasjon.
KF6, regulert til barnehage og bolig.	Arealformål videreføres. Det er lagt inn økt byggehøyde, utnyttelse og byggegrense er

Sikker post
(adresse til e-dialog)

E-postadresse
post.bytutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Plan

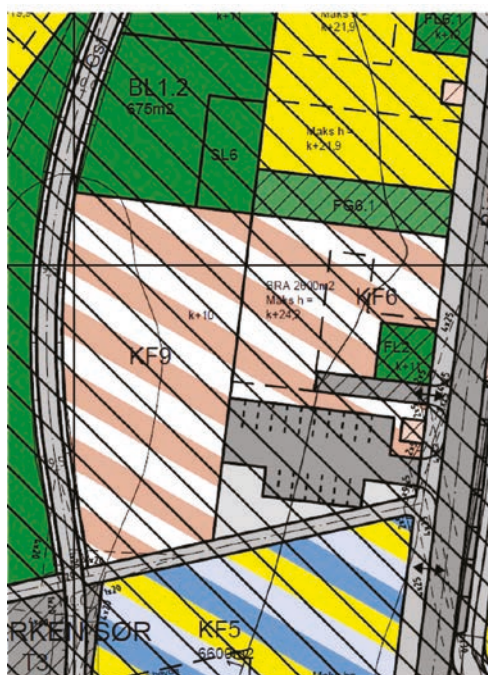
**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

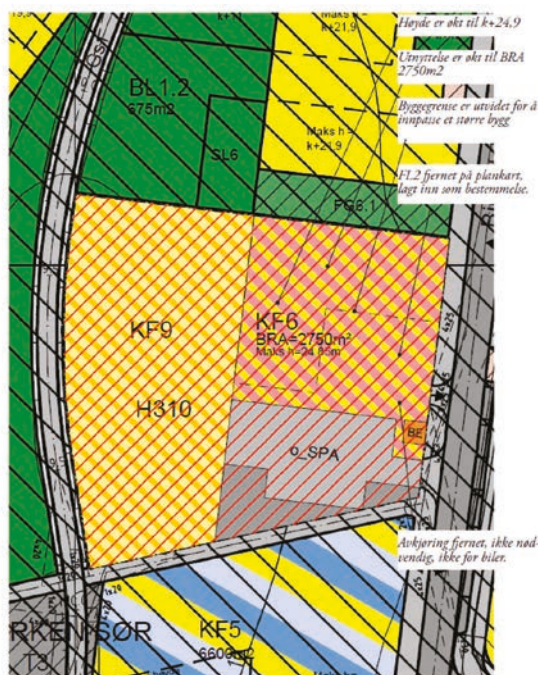
Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

	utvidet. Det er foretatt planteknisk justering iht. ny kravspesifikasjon.
FL2, regulert til fellesområde for KF6. området skal opparbeides som sandlekeplass.	Arealet er fjernet og lagt til byggeområde for KF6. Det er lagt inn i bestemmelsene at det skal etableres lekeareal sørøst for bebyggelsen innenfor KF6 på minimum 100 m ² .
AF3, regulert til areal for renovasjon.	Arealet er omregulert til trafo, «BE». Areal til renovasjon løses i utomhusplan.
FA, regulert til avkjørsel til parkeringskjeller	Arealet er fjernet lagt til byggeområde for KF6. Det legges til rette for fellesparkering under B6-B8 med felles atkomst.
P-plass og AV, regulert til parkerings og annen veggrunn.	Arealformål videreføres. Det er foretatt planteknisk justering iht. ny kravspesifikasjon.



Gjeldende plan



Forslag til endring.

Høring

Forslag til endring av reguleringsplanen ble sendt på høring 09.06.20. Det kom inn tre merknader.

Brev fra Fylkesmannen i Agder, datert 17.06.20

- Det er uklart hvor lekearealet skal plasseres. Det forutsettes at kvalitetskravene til sandlekeplass vil bli ivaretatt jf. bestemmelsene.
- For plassering av sandlekeplassen og optimalisering av solforhold bør det tas høyde for hvilket tidsrom sandlekeplassen antas å bli mest brukt, sett i sammenheng med muligheten for å bruke lekeplass tilknyttet barnehage på ettermiddag/kveldstid.

Plan og byggs vurdering:

Gjeldende bestemmelser vil fortsatt være gjeldende.

Brev fra Agder Fylkeskommune, datert 23.06.20

Har ingen merknader til saken.

Brev fra Miljørettet helsevern og kommuneoverlegen, datert 29.06.20

Trafoen bør plasseres i tilstrekkelig avstand til bygninger for barnehage og boliger og deres uteoppholdsarealer, slik at magnetfeltet ikke overskrider 0,4 µT. nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet

Plan og byggs vurdering:

Agder Energi har uttalt at det må være 5 meters avstand til arealer for permanent opphold. Trafoens plassering vil derfor ikke få konsekvenser for permanente oppholdsarealer innendørs eller for barnehagens inngjerde utearealer. Avstanden til boligens private terrasser er også over 5 meter. Deler av fellesarealene for boligene, innenfor KF6, ligger innenfor 5-metersgrensen. Plan og bygg vurderer at avstanden er tilstrekkelig, da det er tale om gangareal og derfor ikke vurderes som et område for varig opphold.

Plan og byggs vurdering

Byggegrense og utnyttelse

Justering av byggegrense vil bety at bebygd areal (BYA) økes med 77 m².

Planavdelingen mener endringen av innregulerte byggegrense vil gi mulighet for større fleksibilitet og en mer rasjonell planløsning.

BRA økes med 150 m². Bakgrunnen for dette er at da gjeldende plan ble vedtatt var ikke overbygd areal medregnet i BRA, men med oppdatert utregningsmåte skal dette arealet inkluderes.

Antall boenheter

Ved å øke antall boenheter kan det etableres mindre leiligheter enn det som gjeldende plan legger opp til, som i hovedsak vil henvende seg yngre mennesker, studenter, små familier, pensjonister, eneforsørgere og pendlere. Reguleringsplanens intensjon er å etablere et boligområde med varierte boligtyper som henvender seg til ulike brukergrupper. Jf. boligoversikt (se vedlegg) for den østre delen av planområdet mener plan og bygg dette fortsatt vil bli ivaretatt.

Byggehøyde

Årsaken til at det søkes om økt byggehøyde er til dels en «følgefeil» fra da delfeltene i sør, KF4 og KF5, ble omregulert for å sikre atkomst for varelevering. I tillegg til økt krav til ventilasjon. Sol- og skyggediagrammene viser at uteoppholdsarealene tilhørende barnehagen samt omkringliggende utearealer og bebyggelse i liten grad vil bli påvirket av foreslått øking.

Trafo og renovasjon

Nedgravd avfallsløsning vil kreve en annen organisering og plassering for henting. I tillegg er det behov for etablering av trafostasjon, som det ikke avsatt areal til. Forslagsstiller foreslår å plassere renovasjon langs Bjørndalen allé og omregulere arealet avsatt til renovasjon til trafo. I gjeldende bestemmelser står det at renovasjon for bolig skal løses i nedgravde anlegg. Der plassering ikke framgår av plankartet skal plasseringen avklares i teknisk plan i samsvar med avfallsteknisk norm. I gjeldende plankart er det avsatt areal til renovasjon sør for KF6. Planavdelingen er positive til at renovasjon plasseres langs Bjørndalen allé. Bakgrunnen for dette er at det er behov for en annen organisering. I tillegg vil det gi mulighet for å etablere trafostasjon, på arealet avsatt renovasjon, som er

nødvendig for gjennomføring av planen. Forslagstiller har avklart ny plassering, behov og antall med Avfall sør.

Lekeareal

Endringen innebærer at det innarbeides i bestemmelsene at det skal opparbeides lekeareal på min. 100 m² innenfor delområde KF6 framfor å avsette arealet i plankartet. Planavdelingen er positive til endringen, da tilsvarende areal (i m²) regulert til lek er videreført.

Uteareal

For boligene innenfor KF6 er uteoppholdsarealet redusert med 3m² per boenhet. Byggeområdet, KF6, har direkte tilknytning til uteområde for barnehagen og ligger inntil parken/grønndraget som planlegges gjennom planområdet. Plan og bygg er positive til endringen, da det finnes gode og alternative muligheter for rekreasjon og lek i umiddelbar nærhet.

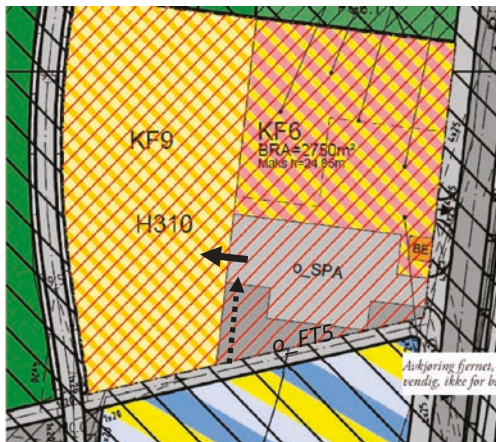
Atkomst til parkeringskjeller

For beboerne innenfor KF6 planlegges det parkering i felles parkeringskjeller under B6-B8 med felles atkomst fra B6-B8. Planavdelingen mener det er et godt grep at nedkjørselsrampe fjernes og reguleres til fellesareal for KF6. Fellesatkomst til parkeringskjeller vil redusere antall krysningspunkter over gang- og sykkelveg. Dette ansees som positivt i forhold til trafiksikkerhet. I tillegg vil det skape et mer sammenhengende og bedre fellesareal for KF6.

Tekniske justeringer

Det er foreslått endring av arealformål i plankart i henhold til gjeldende kravspesifikasjon. Planavdelingen anser dette som en teknisk justering.

Atkomst til barnehage



Det er tilføyd i bestemmelsene at atkomst til barnehagen skal skje fra parkeringsplass o_SPA via KF9. Det skal etableres atkomst for gående og syklende fra o_FT5. Dette må vises når det sendes inn rammetillatelse.

For å unngå konflikt mellom de harde og myke trafikantene mener planavdelingen plan og bygg at det er positivt at atkomst til barnehage for gående/syklende skjer fra sør via o_FT5. I tillegg er det ikke ønskelig at atkomst til barnehagen skal krysse utearealene planlagt beboerne i KF6

Sort pil viser atkomst til barnehagen.
Stiplet pil viser atkomst for gående/syklende.

Plan og bygg vurderer at endringen i liten grad vil ivareta planens intensjon og i liten grad vil påvirke omkringliggende utearealer og planlagt bebyggelse. I tillegg vurderes det at de tre vilkårene i pbl § 12-14, 2. ledd er oppfylt:

- Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig:
- Endringen går ikke utover hoveddrammene i planen.
- Endringen berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Plan- og bygningssjefen vedtar med delegert myndighet endring av reguleringsplan for Bjørndalen, vedtatt av bystyret 08.12.2010, planid 1150, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart og reguleringsbestemmelser sist datert 27.05.20.

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan og bygg innen 08.09.20. Den må være grunnlagt og undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan og bygg.

Med vennlig hilsen

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: By- og stedsutviklingsutvalget
Planforvaltning

Vedlegg:

ere vedtatte bestemmelser, vedtatt av bystyret 08.12.10

6. Høringsinnspill

7. Brev fra forslagsstiller, datert 12.05.20

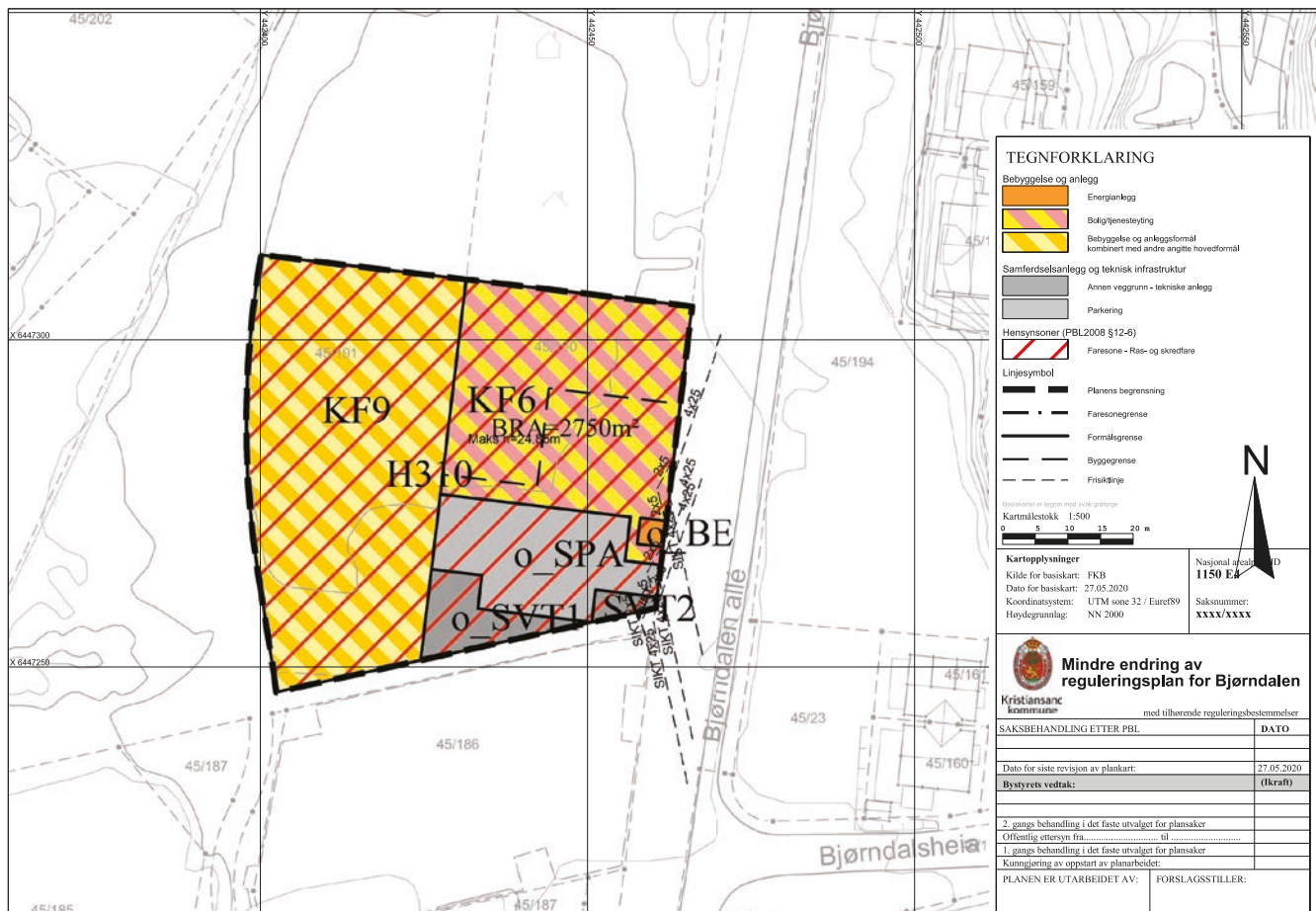
8. Adresseliste - Høring1. Forslag til endring i plankart, sist datert 27.05.20

2. Forslag til endrede bestemmelser, sist datert 27.05.20

3. Illustrasjon endring ifht. gjeldende plan, datert 27.05.20

4. Utsnitt av tidligere vedtatt plankart, vedtatt av bystyret 08.12.10

5. Tidlig





Kristiansand
kommune

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
PLAN-21/00067-23
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
13.06.2022

Mindre reguleringsendring, Bjørndalen KF4 - Vedtak

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Dark arkitekter AS i brev 18.03.2022 fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplan for Bjørndalen, planid 1150, vedtatt av bystyret 08.12.2010.

Dagens situasjon

KF4 ligger sør i Bjørndalen, ut mot E18. Feltene KF1 – KF5 skal være et lokalt senter, med næringslokaler i første etasje. I tillegg vil en etablering av denne bebyggelse danne en støyskjerm mot E18. KF5 er allerede bygd og inneholder dagligvareforretning og boliger fra 2. etasje.

Endringene

Foreslått endringer omhandler temaene:

- Volum og byggegrenser
- Høyder
- Uteoppholdsareal
- Takterrasse nærmere nabo enn 20 meter.

I tillegg spesifiseres følgende temaer i reguleringsplanen med bestemmelser

- Antall og størrelser på leiligheter
- Svalganger
- Utforming fasader for førsteetasje mot sør
- Minimum innendørshøyde for første etasje (parkering eller næring)

Endringene er beskrevet i innsendt søknad, og i plan og byggs vurdering i høringsbrev datert 26.04.2022, vedlagt.

Forslag til endring av reguleringsplanen ble sendt på høring 26.04.2022 – 20.05.2022. Det kom inn to merknader fra Statsforvalteren og Agder fylkeskommune.

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.bytutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Plan

Saksbehandlers
telefonnummer:
48295411

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Statsforvalteren i Agder, 12.05.2022

Gir råd om at tiltak mot støy følges opp gjennom byggeprosjektet med ambisjonsnivå ut over minstekravene i lovverket. Statsforvalteren mener også at den omfattende bruken av svalganger på stille fasade er klart uheldig, og ber kommunen unngå slike løsninger i framtidige prosjekter.

*Plan og byggs kommentarer
Merknaden tas til orientering.*

Agder fylkeskommune, 16.05.2022

Har ingen merknader til endringen.

Endringer gjort etter høring

I høringsbrev ble det redegjort for alle endringene, og disse ble vurdert. Det var en endring som plan og bygg mente skulle revideres. Fra høringsbrev:

Utforming fasader for førsteetasje mot sør

Siden første etasje skal kunne endres fra parkering til næring, så er det viktig at første etasje visuelt framstår som en næringsetasje mot torget, med en fasade som trekkes helt ned til bakkeplan. Illustrasjoner viser denne løsningen.



Perspektiv, illustrasjon av fasade mot torg

Det er foreslått en bestemmelse som sier: *Fasadematerialene på bygningsvolumene skal føres ned til bakkeplan.*

Vi mener at denne bestemmelsen ikke sikrer dette forholdet godt nok, og at denne bestemmelsen skal erstattes av: *Første etasje skal visuelt framstå som en næringsetasje mot torg, f_T1 og 3, med en fasade som trekkes helt ned til bakkeplan.*

Plan og byggs vurdering

Endringen fra høringsbrev som beskrevet over, er nå innarbeidet i bestemmelser i samråd med forslagstiller.

Plan og bygg vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Plan- og bygningssjefen vedtar med delegert myndighet endring av

reguleringsplan for Bjørndalen, planid 1150, vedtatt av bystyret 08.12.2010, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart sist datert 01.06.2022 og reguleringsbestemmelser sist datert 09.06.2022.

Dersom du er part, eller på annen måte har rettslig klageinteresse, har du anledning til å klage på vedtaket, med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 12-12, 3.ledd og forvaltningsloven § 28.

Dersom du vil klage, må du gjøre det innen 8. juli 2022. Klagen må fremsettes skriftlig og må være grunngitt og undertegnet av klageren.

På vår hjemmeside www.kristiansand.kommune.no/plan-personopplysninger/ finner du informasjon om hvordan vi behandler personopplysninger som du sender inn til oss.

Ta kontakt med saksbehandler, Frode Solheim, telefonnummer - 482 95 411, e-post – frode.solheim@kristiansand.kommune.no dersom du har spørsmål.

Med hilsen

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

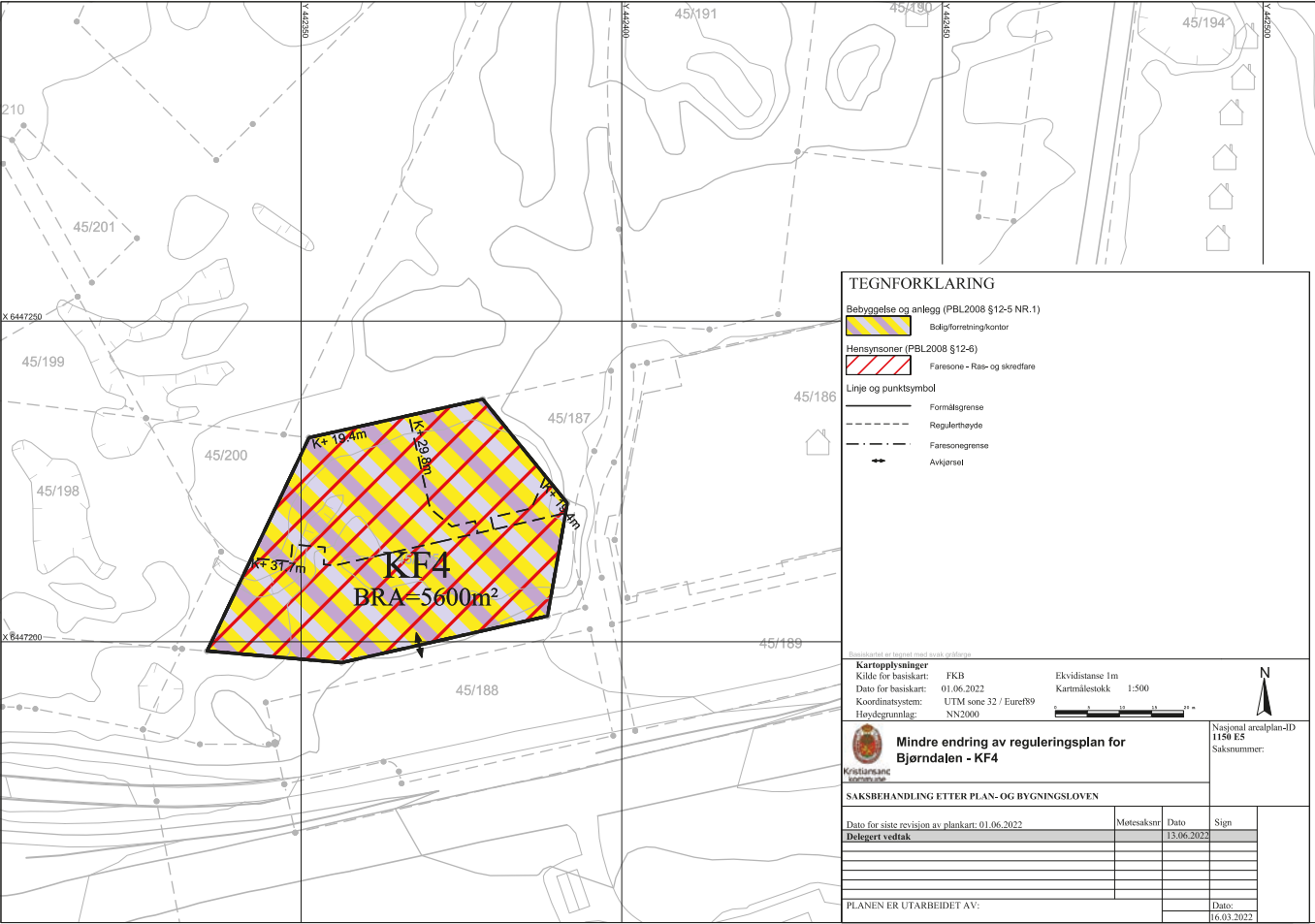
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi: By- og stedsutviklingsutvalget
Planforvaltning

Vedlegg:

- 3 Søknad 18.03.2022
- 4 Illustrasjonsvedlegg
- 5 Plan for andre etasje
- 6 Snitt A-A
- 7 Uteoppholdsareal - MUA
- 8 Soldiagrammer
- 9 Adresseliste Bjørndalen felt KF4 - Mindre endring. Høring
- 10 Høringsbrev
- 1 Plankart 01.06.2022
- 2 Endrede bestemmelser 09.06.2022

Mottakere:
DARK ARKITEKTER AS
Se adresseliste
SKANSKA NORGE AS AVD DIV BYGG REGION SØR KRISTIANSAN





SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 201212068
Saksbehandler Ålaug Rosseland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Byutviklingsstyret	12.11.2015	199/15
2 Bystyret	25.11.2015	193/15

BJØRNDALEN - FELT KF4 OG KF5 - REGULERINGSENDRING. SLUTTBEHANDLING

BYSTYRET 25.11.2015 SAK 193/15

Vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsendring for Bjørndalen felt KF4 og KF5 sist datert 21.08.15, med bestemmelser for Bjørndalen sist datert 21.08.15, med følgende endringer:
 - a. Plankart: fortau for allmenheten som på plankartet er teksten som fellesareal endres til offentlig.
 - b. Plankart og bestemmelser: Teksting på plankart og bestemmelsene bringes i samsvar.
 - c. Bestemmelsene: I §9.17 innføres rekkefølgebestemmelser for KF4 og KF5 tilsvarende som for KF1 – KF3.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og samferdselsanlegg skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.
4. Forslag til rekkefølgebestemmelser for KF4 og KF5 er:
 - a. Før det gis brukstillatelse i KF4 og KF5 skal delområdets samferdselsanlegg inkludert omlegging av GS7 være opparbeidet i samsvar med reguleringsplan og teknisk plan.
 - b. Før det gis brukstillatelse til mer enn 25 boenheter i KF4 og KF5 skal følgende være opparbeidet:
 - Tilhørende felles grøntareal på tak.
 - Delområdets andel av offentlige lekeområder definert som 1 offentlig sandlekeplass per 25 boenheter.

(Enst.)

RETT UTSKRIFT:

25.11.2015

Reguleringsplan for Bjørndalen, plan nr. 1150.

Dato: 22.05.08, 10.12.2009, rev. 17.02.2010, 22.02.10, 02.06.2010, 07.09.2010, 28.09.2010
09.11.2010, **21.08.15**

1 Fellesbestemmelser

Krav til uteoppholdsareal / tak

For hver boenhet skal det avsettes minimum 25 m² uteoppholdsareal, på felles uteoppholdsareal og i hage. Det skal dokumenteres at støy blir under grenseverdi for uteareal og at arealet har sol på minst halvparten av arealet kl. 15 ved jevndøgn.

For KF1 – KF5 og B9 tillates uteoppholdsarealet på bebyggelsens takflater.

Takoppbygg tillates kun i bebyggelse som trenger takterrasse for å tilfredsstille krav til utomhusareal. Takterrasse tillates forutsatt at det kan dokumenteres at takterrassen ikke gir innsyn i uterom til nabo nærmere ny bebyggelse enn 20 meter.

Tak skal i størst mulig utstrekning forsynes med vannfordrøyende plantedekke.

Sandlekeplass skal ligge på bakkeplan, være skjermet mot vind, støy og forurensing og ha sol på halve arealet ved vår- og høstjevndøgn.

Tekniske installasjoner og andre takoppbygg

Takoppbygg for heistårn og lignende kan tillates inntil 2,5 m over tillatt maksimal gesims-/mønehøyde innenfor 20 % av byggets totale takflate. Alle takoppbygg, med unntak av trapp og heis, skal være tilbaketrukket minst 1,0 m fra gesims. Tekniske installasjoner utenom heis og trapp skal innebygges. I B10 skal heis og tekniske installasjoner innebygges.

Radon

Det skal ved rammesøknad dokumenteres tiltak for gjennomføring av sikring mot radon.

Avkjøring

Avkjørsel til private eiendommer skal ha friskt i henhold til Kristiansand kommunes veinormal.

Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5,0 m fra veikant.

Avkjøringspiler på plankartet viser med unntak for felt KF7, B12 og B13 kun avkjøring til underjordisk parkeringsanlegg.

Støyskjerming

Før det gis rammetillatelse, skal det dokumenteres løsninger som sikrer tilfredsstillende forhold for bygninger og utearealer når det gjelder støy, i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 – Støy i arealplanlegging. Støyskerm ved felt B10, er vist på plan.

Boenheter med fasade i støysone skal være gjennomgående mot ei stille side.

Universell utforming

70 % av bebyggelsen og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Bygg med publikumsatkomst som barnehage, forretningsareal og lignende skal ha 100 % universell utforming.

Utomhusanlegg

Alle offentlig tilgjengelige utomhusanlegg og felles lekeareal innenfor planområdet skal dimensjoneres og utformes i tråd med "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune", siste utgave.

Parkering

Der ikke annet er bestemt skal det skal være 1 biloppstillingsplass per boenhet. I tillegg skal det være 0,25 gjesteparkeringsplass per boenhet.

I felt KF4 og KF5 skal det være **maksimum** 1 biloppstillingsplass og 0,25 gjesteparkeringsplass per boenhet.

Det skal være **maksimum** 3 biloppstillingsplasser per 100 m² forretning og 1 plass per 200 m² kontor og annet bruksareal.

Parkering til boligene skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng. Annen parkering skal etableres under terreng. Gjeste- og kundeparkering skal være som vist på plankartet.

5 % av p-plassene skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m høyde 2,4 og lengde 6m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller i parkeringskjeller.

Parkeringsplasser for flere delfelt kan samles i større fellesanlegg. Det totale antall parkeringsplasser innen planområdet Bjørndalen skal ikke overstige bestemmelsene over. Det kan etableres avtale for sambruk av disse parkeringsplassene mellom forretning, kontor og bolig.

Sykkelparkering

Det skal være minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet og minimum 1 sykkelparkeringsplass per 100 m² annet bruksareal. Sykkelparkering skal vises løst i rammesøknad, ha god tilgjengelighet og plasseres i nærhet av inngangsparti. Halvparten av plassene skal være overbygd eller innebygd.

Estetiske forhold

Synlig del av støttemur og grunnmur skal ha en utforming og materialbruk som harmonerer med bebyggelsens arkitektur. Del av parkeringskjellere som ikke fullstendig ligger under terrengnivå skal ved rammesøknad dokumenteres en utforming som inngår i terrenget på en estetisk god måte.

Terrengskrånninger

Terrengskrånninger vist på plankartet er illustrasjon av følgene av planlagte høyder på veg og bygg. De er ikke en juridisk del av planen. I utomhusplan og teknisk plan kan nivåforskjeller i terrenget løses på bedre måter.

Overflatevann

Overflatevann skal fordrøyes for å unngå flom og filtreres slik at tilsiget til bekkefar med utløp i Prestebekken ikke blir tilført vann som kan gi dårligere vannkvalitet i Prestebekken. Overflatevann skal ledes slik at det ikke renner ut i dammen i KF8, for at vannmiljøet i dammen ikke påvirkes.

Geotekniske forhold

I planområdets nedre del, nedenfor KF7 og KF8, er det kvikkleire i grunnen, og i planområdets felt B10 er det rasfarlig fjell. Begge forhold krever spesielle tiltak under bygging, og rasfarlig fjell krever dessuten sikring som kan vedlikeholdes. For B11 med tilhørende kommunaltekniske anlegg må det vurderes behov for tiltak i F7. Krav om supplerende geotekniske vurderinger og beskrivelse av tiltak som skal fremlegges ved rammesøknad, er innarbeidet i rekkefølgebestemmelsene.

Renovasjon

Renovasjon for bolig skal løses med nedgravde anlegg. Der plassering ikke framgår av plankartet skal plassering avklares i teknisk plan i samsvar med avfallsteknisk norm. Næringsavfall skal ikke være synlig i felles- eller offentlig utomhusareal.

Utomhusplan

Utomhusplanen skal omfatte aktuelle private utearealer, fellesarealer, offentlige trafikk- og friarealer, og behandling av overflatevann.

Planen skal bl.a. vise høyder på eksisterende og nytt terreng, beplantning, forstøtningsmurer, kjørearealer, parkering og sykkelparkering, trapper og ramper, belysning, gatemøblering og skilting, samt redegjøre for materialbruk på gangveier, plasser.

2 Byggeområder bolig, B1- B14 (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

Areal utenom byggegrense skal være felles for de enkelte byggeområdene.

Bebyggelsen skal ha gangadkomst fra felles gårdsrom eller gate.

Adkomst til felles gårdsrom skal utformes med minst en rampe med maks stigning 1:12 med repos for hver 6 meter.

Areal med himling lavere enn 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå, skal ikke medregnes i bruksareal.

Maksimal gesimshøyde/mønehøyde for bebyggelsen er angitt ved maks h på plankartet, sammen med maksimal høyde på gårdsplass mellom bebyggelsen, i nivå med lekeareal.

Balkonger

Balkonger tillates inntil 1,8 m ut over byggegrensene. Det skal være minimum 3,0 m fri høyde over terreng og 4,7 m over vei og fortau. Sammenhengende balkonger skal unngås dersom det ikke kan dokumenteres at det er en estetisk gunstig løsning.

Byggeområde B1

Det tillates til sammen maks. 68 boenheter.

Byggeområde B2 – B5

Det tillates til sammen maks. 48 boenheter.

Byggeområde B6 – B8

Det tillates til sammen maks. 63 boenheter.

Byggeområde B9

Det tillates til sammen maks. 48 boenheter

Byggeområde B10

Det tillates til sammen maks. 81 boenheter

Byggeområde B11a og B11b

Det tillates til sammen maks. 75 boenheter.

Byggeområde B12, Bjørnebakken 16

Feltet er ferdig utbygd. Eksisterende bebyggelse inngår med grad av utnyttelse, høyde og utforming.

Byggeområde B13, Bjørndalsheia 1A

Området skal ha boligbebyggelse med maks en boenhet, med maks høyde, grad av utnyttelse og innenfor byggegrense som vist på plankartet. Det skal ha saltak med takvinkel 30-40 grader. Det skal ved rammesøknad dokumenteres at bebyggelsen er plassert slik at den danner minst mulig skygge til nabotomtene Bjørndalsheia 1C og 1D.

Byggeområde B14, Bjørndalsheia 1c og 1d

Feltet er ferdig utbygd. Eksisterende bebyggelse inngår med grad av utnyttelse, høyde og utforming.

3.1 Kombinerte formål (PBL § 25, 2. ledd)

Fellesbestemmelser KF1-5 – KF6

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor viste byggegrenser. Der det ikke er vist byggegrense, er formålsgrense byggegrense. Areal med himling lavere enn 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå skal ikke medregnes i bruksareal.

Skilt og reklame skal utarbeides med hensyn til bebyggelsens arkitektur. Skilt skal plasseres på fasade, ikke over gesims. Frittstående skilt tillates ikke. Skilt og reklameinnretning skal byggemeldes. Utendørs lagring tillates ikke.

Balkonger

Balkonger tillates inntil 1,8 m ut over byggegrensene. Det skal være minimum 3,0 m fri høyde over fortau og 4,7 m over vei. Takflater tillates benyttet til felles takterrasse. Sammenhengende balkonger skal unngås dersom det ikke kan dokumenteres at det er en estetisk gunstig løsning.

Byggeområde KF1, KF2, KF3, KF4, KF5

Områdene kan benyttes til forretningsformål, kontor og boliger. Virksomheter med høy andel av ansatte skal prioriteres. Dagligvareforretning tillates ikke større enn 2000 m², lager inkludert. Samlet forretningsareal tillates ikke større enn 3000 m², lager inkludert. Det tillates ikke støyende virksomhet, inkludert lasting og lossing i tidsrommet kl 24.00 – kl 06.00.

Varelevering til KF5 skal ha gjerde mot tilgrensende fortau. Gjerdet skal plasseres utenfor fortau. Fasade mot torg f_T3 skal utføres på en måte med lys, relieff og utstilling i vindu som bidrar til å gjøre torget til en trivelig oppholdsplass.

Ventilasjon skal føres over tak.

Støy fra tekniske installasjoner i næringsvirksomhet skal ikke påføre boliger støy over fastsatte grenseverdier i NS 8175. Ved rammesøknad skal det dokumenteres løsninger som sikrer at boligene og uteareal ikke blir belastet med støy, støv og lukt fra næringsvirksomhet og vegtrafikk.

Boliger er tillatt fra 2. etasje og oppover, forutsatt at det kan dokumenteres løsninger som gir gode uterom på tak, 25 m² per boenhet, og støyskjermet i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 – Støy i arealplanlegging. Det tillates maks. det antall boenheter som balansere med krav til uteoppholdsarealer og lekeareal. Maksimal gesimshøyde/mønehøyde for bebyggelsen er angitt ved maks h på plankartet.

Formålsgrense er ytre byggegrense. Gesimshøyder framgår av plankartet. Byggegrenser midt i feltene er grense mellom del av bygning som kan ha høyeste gesimshøyde og del som kan ha lågere gesimshøyde.

I første etasje i KF4 kan etableres inntil 40 parkeringsplasser. Bilplassene skal plasseres ut mot regulert parkeringsplass. Mot f_T3 skal det etableres publikumsrettet virksomhet som kan bidra til positivt sosialt miljø på plassen. Det tillates ikke etablert bilrelatert virksomhet som for eksempel drive in restaurant eller lignende. Det skal ikke være kundeinngang fra p-plass i første etasje til annen virksomhet i KF4. Unntak kan gjøres for renovasjon og varelevering.

Byggeområde KF6, bolig/ barnehage

Det skal avsettes 647 m² BRA til barnehage. Øvrige arealer skal brukes til boliger. Det tillates maks. 20 boenheter. Uteleikeområde for barnehagen er KF9. Se også § 5.2

Annet areal utenom byggegrense er fellesareal for boligene i byggeområdet.

3.2 Fellesbestemmelser for KF1-KF5 og fellesområder T1, T2 og f_T3

For drenasje av kaldluft skal mellomrommene utformes slik at kaldluft kan passere. Fasader skal være absorberende, vegetasjon skal binde støv.

4 Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

Offentlig trafikkkareal skal opparbeides i samsvar med gjeldende kommunal veinormal.

Gater, veier, fortau, beplantning og kulvert

Gater med fortau skal opparbeides etter godkjent teknisk plan/utomhusplan. I Bjørndalen allé skal det på hver side plantes rekker med høystammede trær.

Det skal anlegges fartsreducerende tiltak der gang-/sykkeltrafikk krysser, eller ender ut i kjørevei:

- der g/s-vei 1 krysser Østerveien
- der g/s-trafikk krysser Bjørndalen allé
- der gang-/sykkelvei ender ut i Vollebakken
- der g/s-vei langs Bjørnebakken skifter side
- der g/s-vei møter Bjørnebakken

Innkjøring for varelevering til KF5 over fortau skal utformes slik at den fungerer kun for varetransport.

Fortau Ft1 og Ft2, o FT1, o FT4, o FT5, o FT6, o FT7 og o FT8.

Fortau langs Bjørnebakken Bjørndalen allé, Vollebakken og langs KF4 sørside og KF4/KF5 nordside.

Gang- og sykkelvei (GS1 - GS7 og o GS1)

Gang- og sykkelvei skal opparbeides etter godkjent teknisk plan/utomhusplan.

5.1 Friområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte friområder skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

Regulerte friområder F1 – F8 skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

Friområder skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

Det skal opparbeides en dam i området mellom Bjørnebakken, Bjørndalen allé, Bjørndalsjordet og GS 3 – GS4, med forbindelse til eksisterende åpent bekkefar gjennom området. Der bekken går i rør skal denne åpnes så langt det er mulig. Plassering av dam og åpning av bekk skal framgå av utomhusplan og teknisk plan.

Forbindelse fra dam i KF8 til bekkeløp gjennom planområdet – Vollevannsbekken – beholdes, og eksisterende vandringshinder for fisk opprettholdes og sikres slik at fisk ikke kan ta seg opp til dammen.

Balløkke/sentrale lekefelt BL1.1 – BL1.2. Balløkke 23m X 44 m.

Kvartalslekeplasser KL1 – KL4.

Off sandlekeplasser SL1 – SL8. Plassering og avgrensing av sandlekeplass kan justeres ved utarbeiding av utomhusplan. Ekstra sandlekeplass kan innpasses i BL1.1 for boliger i KF5.

Friområdene på strekningen for GS1 og o_GS1 skal ha beplantning og terrengbearbeiding som kanalisere kaldluft vekk fra barnehagens uteområde KF9 og som vil filtrere / absorbere svevestøv fra E18.

Turveier

Fordeling mellom turvei og sti vises i utomhusplan.

5.2 Kombinert formål uteområde barnehage / off. friområde KF9

KF9 er uteleikeområde for barnehage i KF6. Utforming av arealet skal sees i sammenheng med tilliggende lekearealer for å sikre varierte aktivitetsmuligheter for ulike alderstrinn.

Dersom barnehagedrift i KF6 opphører, skal arealet KF9 innlemmes i det offentlige friområdet.

6 Fareområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

Områdene B1-B9, KF1-KF6 og tilhørende ubebygde areal defineres som fareområde pga. kvikkleireforekomst.

Gjennomføring av supplerende grunnundersøkelser og etablering av restriksjoner/retningslinjer for grave- og fyllingsarbeider, ledningsarbeider og mellomlagring av gravemasser er sikret ved rekkefølgebestemmelse. Faresonen er avmerket på plankartet.

Felt B10 er definert som fareområde pga. fare for skred og for overhengende steinblokker. Gjennomføring av supplerende undersøkelser og utarbeidelse av sikringstiltak er sikret ved rekkefølgebestemmelse. Faresonen er avmerket på plankartet.

Felt F7 er avmerket som fareområde på plankartet pga. fare for skred og for overhengende steinblokker. Gjennomføring av supplerende undersøkelser og utarbeidelse av er sikret ved rekkefølgebestemmelse. Faresonen er avmerket på plankartet.

7 Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

Frisiktsoner ved vei

I frisktsonene som er vist på plankartet, skal det være friskt langs vei/kryss/avkjørsel 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten, er ikke tillatt.

Bevaring av trær

Alléen langs Vollebakken (tidl. Østerveien) og kirsebærtre foran vestre kolle i KL4 skal bevares. Dersom trær skades eller dør, skal nye trær plantes.

Bevaring av bygninger og anlegg i KF7 og KF8.

Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen og kulturlandskapskvalitetene i området, inkludert damanlegget i KF8.

Områdene kan i tillegg til bolig ha barnehage, bevertning, kurs og konferanse.

Eksisterende bebyggelse inngår med grad av utnyttelse, høyde og utforming. Videre utbygging bortsett fra garasjeanlegg på KF7, som vist på plankartet, er ikke tillatt. Utbyggingsforbudet omfatter også eksisterende damanlegg i KF8. Ved opparbeiding av bekkeløp skal det gis mulighet for tilkøpling til damanlegget. Vannkvalitet (jfr. KU) og dyreliv skal undersøkes. Arter som kan påvirke livet i Prestebekken, skal dokumenteres fjernet før dammen kan kobles til vassdrag.

Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor spesialområdet, tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Vinduer skal være av tre med glass i faste gjennomgående sprosser og med kittfals i ytre ramme. Ved skifte av dører skal tilsvarende tilpassede fyllingsdører benyttes.

Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

Eksisterende damanlegg med småsalamandre

Eksisterende damanlegg i KF8 inngår som naturvernområde i vassdrag med buffersone på land. Forbindelse til bekkeløp gjennom planområdet – Vollevannsbekken – beholdes, og eksisterende vandringshinder for fisk opprettholdes og sikres slik at fisk ikke kan ta seg opp til dammen. Kantvegetasjonen rundt dammen sikres som leveområde for småsalamander, og det legges til rette for overvintringsområder på land, i naturvernområdet rundt dammen. Avrenning fra ovenforliggende områder dreneres utenom dammen slik at vannmiljøet i dammen ikke påvirkes.

8 Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

Felles gårdsplass/torv

Felles gårdsplass/torv skal opparbeides som bilfrie oppholds- og gjennomgangsområder, og som adkomstområder for nærings- og boligbebyggelsen.

T1 er felles for KF1, KF2, KF3

f_T2 og T2 er felles for KF3, KF4

f_T3 og f_FT2 er felles for KF4, KF5

f_T4 er felles for KF1 – KF5

f_P1 og f_P2 er felles for felt KF1 - KF5.

Under arealene tillates etablert parkeringsgarasje, bodareal og lignende.

Det tillates intern kjøring over f_T4 mellom f_P1 og f_P2 under forutsetning av at teknisk plan løser trafiksikker utforming.

Felles grøntarealer - FG

Områdene er angitt på plankartet med samme førstesiffer som for tilhørende byggeområde, og skal være felles for boligene i byggeområdet. FG1.1, evt. FG1.2 osv. er felles for B1, og FG2.1 og FG2.2 er felles for B2 osv.

Felles lekeområder - FL

Områdene er angitt på plankartet med samme førstesiffer som for tilhørende byggeområde, og skal være felles for boligene i byggeområdet. FL2 er felles for boligdelen i KF6. Områdene skal opparbeides som sandlekeplasser. Under arealene tillates etablert parkeringsgarasje, bodareal og lignende.

Felles avkjørsel

Felles avkjørsler er felles for tiliggende tomter og parkeringskjellere.

Annet fellesareal

Annet fellesareal er avsatt til nedgravde avfallscontainere og er felles for tilliggende boligområder.

9. Rekkefølgebestemmelser

- 9.1. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i områdene B1-B9, KF1-KF6 skal det gjennomføres supplerende grunnundersøkelser med tanke på kvikkleireforekomst i særlig utsatt område; jfr. geoteknisk kartleggingsrapport fra Multiconsult AS datert 21. august 2009 (profil 3). Fareområdet er avmerket på plankartet. Før det gis tillatelse til igangsettelse av anleggsarbeider, skal prosjektet gjennomgås 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.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i området B10, skal det gjennomføres supplerende geotekniske undersøkelser med tanke på fare for skred og for overhengende steinblokker; jfr. ingeniørgeologisk rapport (ROS-analyse) fra Multiconsult AS datert 20. august 2009. Fareområder med for lav sikkerhet etter kravene i PBL og TEK skal avmerkes på særskilt kart. Fareområdet er avmerket på plankartet.

Før det gis tillatelse til igangsettelse av anleggsarbeider i felt B10, skal fareområdene gjennomgås av geoteknisk fagkyndig med tanke på kritiske forhold knyttet til anleggs- og byggefasen.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i området B11, skal det gjennomføres supplerende geotekniske undersøkelser med tanke på fare for skred og for overhengende steinblokker i F7.

Det skal utarbeides sikringsplan som beskriver nødvendige undersøkelser og sikringstiltak i de ulike faser av anleggsarbeidene, bl.a. forhåndssikring, tiltak under anleggsarbeidene, og endelig sikring, ettersyn og vedlikehold av sikringstiltakene. Det skal settes klare restriksjoner/retningslinjer for sprengnings- og gravearbeider slik at kravene til sikkerhet etter PBL og TEK ivaretas. Gjennomføringen skal følges opp av fagkyndige.

- 9.2. Før det gis brukstillatelse skal støyyvern som sikrer nye boliger, være etablert.
- 9.3. Før det gis rammetillatelse til første byggetrinn, skal det foreligge godkjent overordnet teknisk plan/utomhusplan for hele planområdet. I denne skal inngå plan for VA-anleggene.
- 9.4. Før det gis rammetillatelse innenfor et av byggeområdene KF1 – KF6, B1 – B5, B6 – B9, B10, B11 a og b, skal det foreligge godkjent detaljert utomhusplan og tekniske planer som omfatter aktuelle offentlige trafikk- og friarealer, fellesarealer og private utearealer. Ved etappevis utbygging skal planen vise arealer som naturlig inngår i, eller grenser til, området som skal bebygges. Friområder og tilstøtende felles lekearealer skal planlegges samlet for å sikre variert aktivitet og bruk av områdene. VA-delen av teknisk plan skal utarbeides samlet for hele planområdet.
- 9.5. Før det gis rammetillatelse i KF1-5 – KF6 skal det foreligge dokumenterte løsninger for å sikre at boliger ikke blir belastet med støy, støv og lukt fra næringsvirksomhet og vegtrafikk.
- 9.6. Før det gis igangsettingstillatelse for byggeområdene B1 – B5, KF1 - **KF3** skal planens løsning for Bjørnebakken, GS7 og ny busslomme til E/18 være etablert.
- Før det gis igangsettingstillatelse for KF4 - KF5 skal planenes løsning for GS7 og ny busslomme til E-18 være etablert.**
- 9.7. 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.

- 9.8. Før det gis brukstillatelse til mer enn 250 boenheter totalt i planområdet, skal barnehagen være etablert. Delopparbeidelse av ballbane – 11-bane – på Kongsgårdjordene skal være sikret.
- 9.9. Før det gis brukstillatelse for B10, skal fortau langs Bjørnebakken og Ståldalen være etablert.
- 9.10. 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.
- 9.11. Før det gis brukstillatelse til mer enn 50 boenheter i B1, skal følgende være opparbeidet:
Delområdets atkomstvei og trafikkområder
Tilhørende felles lekeområder FL
Tilhørende felles grøntareal FG
Ft1 (nedre del av fortau langs Bjørnebakken)
Delområdets andel av offentlige lekeområder definert som minimum 1 offentlig sandlekeplass per 25 boenheter, samt hele BL1.1.
- 9.12. Før det gis brukstillatelse for mer enn 25 boenheter i B2 – B5, skal følgende være opparbeidet:
Delområdets atkomstvei og trafikkområder
Tilhørende felles lekeområder FL
Tilhørende felles grøntarealer FG
GS1 og o_GS1
Delområdets andel av offentlige lekeområder definert som minimum 1 offentlig sandlekeplass per 25 boenheter, samt hele kvartalslekeplass KL3 og hele BL1.2
- 9.13. Før det gis brukstillatelse for mer enn 50 boenheter i B6 – B8 skal følgende være opparbeidet:
Delområdets atkomstvei og trafikkområder
Tilhørende felles lekeområder FL
Tilhørende felles grøntareal FG
GS2 (øvre del av g/s-vei midt i planområdet, fra stikkvei 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
- 9.14. Før det gis brukstillatelse for mer enn 25 boenheter i B9 skal følgende være opparbeidet:
Delområdets atkomstvei og trafikkområder
Tilhørende felles lekeområder FL
Tilhørende felles grøntareal FG
Delområdets andel av offentlige lekeområder definert som minimum 1 offentlig sandlekeplass per 25 boenheter, samt hele kvartalslekeplass KL2.
- 9.15. Før det gis brukstillatelse for mer enn 25 boenheter i B10 skal følgende være opparbeidet:
Delområdets atkomstvei og trafikkområder inkludert friskt i krysset Bjørnebakken / Bjørnestien.
Tilhørende felles lekeområder FL
Tilhørende felles grøntareal FG
Ft1, Ft2, Ft3 (øvre del av fortau langs Bjørnebakken) jf pkt. 9.10
GS4 og GS6.
Støyskjerming langs Bjørnebakken
Delområdets andel av offentlige lekeområder definert som minimum 1 offentlig sandlekeplass per 25 boenheter, SL6, samt kvartalslekeplass KL4 med oppgradering av eksisterende kvartalslekeplass.
- 9.16. Før det gis brukstillatelse for mer enn 25 boenheter i B11 a og b skal følgende være opparbeidet:
Delområdets atkomstvei og trafikkområder inkludert kulvert ved KF7.
Tilhørende felles lekeområder FL
Tilhørende felles grøntareal FG
GS3 og GS5

Delområdets andel av offentlige lekeområder definert som minimum 1 offentlig sandlekeplass per 25 boenheter, samt kvartalslekeplass KL4 med oppgradering av eks. kvartalslekeplass.

- 9.17. Før det gis brukstillatelse for mer enn 50 boenheter i KF1 – KF3. skal følgende være opparbeidet:
Delområdets atkomstvei og trafikkområder, torg, fortau.
Delområdets andel av offentlige lekeområder definert som 1 offentlig sandlekeplass per 25 boenheter.
Tilhørende felles grøntareal på tak.

Før det gis brukstillatelse i KF4 og KF5 skal delområdets samferdselsanlegg inkludert omlegging av GS7 være opparbeidet i samsvar med reguleringsplan og teknisk plan.

Før det gis brukstillatelse til mer enn 25 boenheter i KF4 og KF5 skal følgende være opparbeidet:
Tilhørende felles grøntareal på tak.
Delområdets andel av offentlige lekeområder definert som 1 offentlig sandlekeplass per 25 boenheter.

Før det gis brukstillatelse for mer enn 100 boenheter i KF1 – KF5. skal hele BL1.1 og BL1.2 være opparbeidet.

Rev. i hht. Bystyrets vedtak 08.12.2010. Tekniske justeringer 01.02.2013.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 08.12.2010 som sak nr. 187.

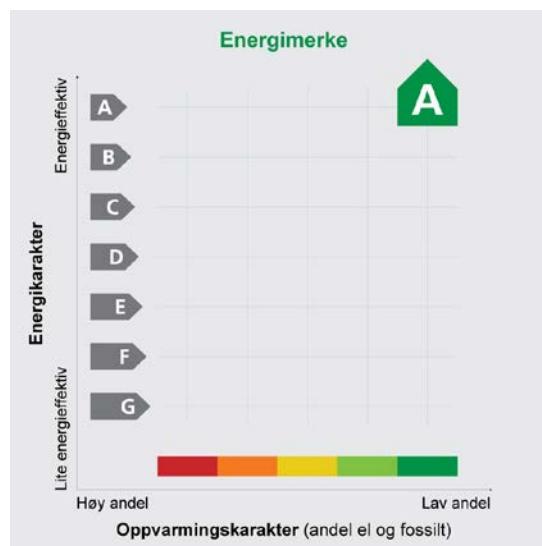
Revidert i hht. Bystyrets vedtak 25.11.2015, sak 193/15

Plan- og bygningssjefen.



Adresse	Bjørndalen Allé 25
Postnr	4633
Sted	Kristiansand
Leilighetsnr.	C111
Gnr.	45
Bnr.	209
Seksjonsnr.	19
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1320973
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

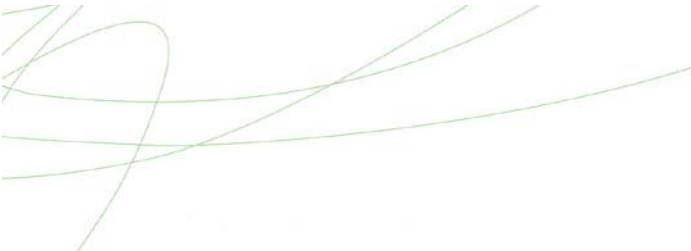
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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.

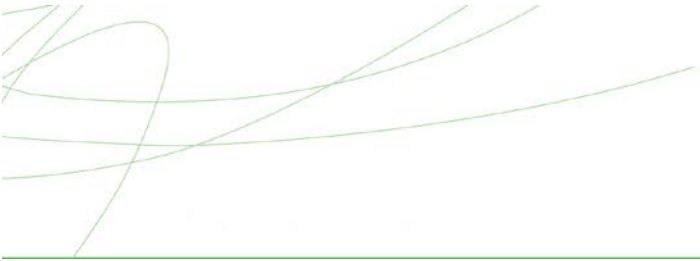
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

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: 65,0

Dato for lekkasjetallmåling: 27.04.2021

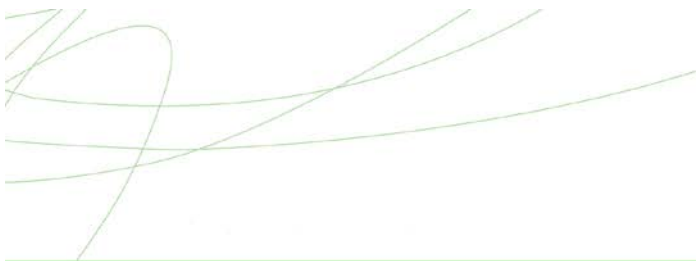
Type bygg: Nybygg

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 25

Gnr: 45

Postnr/Sted: 4633 Kristiansand

Bnr: 209

Leilighetsnummer: C111

Seksjonsnr: 19

Bolignr: H0101

Festenr:

Dato: 06.10.2021 15:06:11

Bygnnr:

Energimerkenummer: A2021-1320973

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 25
Postnr/Sted: 4633 Kristiansand
Leilighetsnummer: C111
Bolignr: H0101

Dato: 06.10.2021 15:06:11
Energimerkenummer: A2021-1320973

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Skanska Norge AS v/ Karina M. Lystad

Gnr: 45
Bnr: 209
Seksjonsnr: 19
Festenr:
Bygnnr:

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	31 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	65 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m ²
Oppvarmet BRA	65 m ²
Totalt BRA	65 m ²
Oppvarmet luftvolum	179 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	22,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	104,7 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,54 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	2,03 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	0,71
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	0,20
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	0,800
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	2.10.2021
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	17,6
Ventilasjonsvarme	4,5
Varmtvann	29,8
Vifter	6,7
Pumper	0,1
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonkjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	87,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5998 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	92,42 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3684 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	85,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5560 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	2647 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3351 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5998 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27 %
--------------------------------------	------

Nabolagsprofil

Bjørndalen allé 25 - Nabolaget Bjørndalen/Presteheia - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bjørndalssletta	4 min
Totalt 23 ulike linjer	0.4 km
Kristiansand stasjon	6 min
Linje F5	3.3 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.)	14 min
375 elever, 22 klasser	1.1 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	15 min
429 elever, 21 klasser	1.3 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	14 min
191 elever, 11 klasser	1.3 km
Oddemarka skole (8-10 kl.)	13 min
454 elever, 32 klasser	1.2 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	15 min
Kvadraturen Skolesenter	7 min
1200 elever	3 km

Ladepunkt for el-bil

Prestheia - Kristiansand Kommune	14 min
Kristiansand Katedralskole Gimle - A...	14 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100



Opplevd trygghet

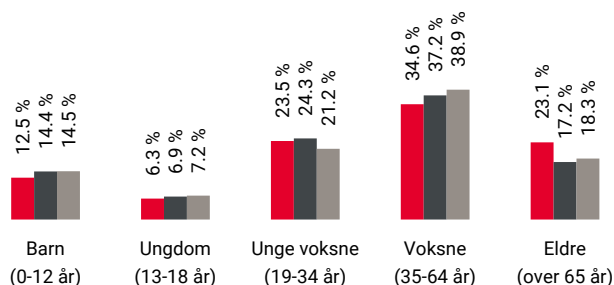
Veldig trygt 91/100



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)	2 min
71 barn	0.2 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	10 min
32 barn	0.9 km
Presteheia barnehage (1-5 år)	13 min
109 barn	1.1 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



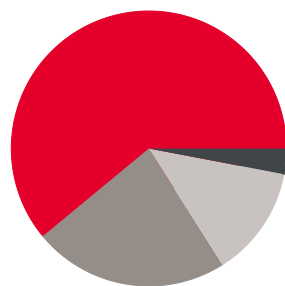
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽	Vigeveien balløkke	12 min	🚶
	Ballspill	1 km	
⚽	Prestheia kunstgressbane - 11er	13 min	🚶
	Fotball	1.1 km	
🏊	Spicheren Treningssenter	15 min	🚶
🏊	Fresh Fitness Lund	21 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

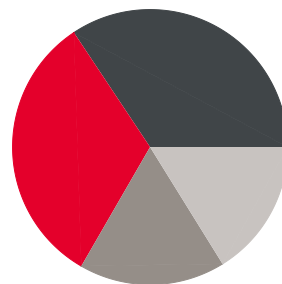
7 min 🚗



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



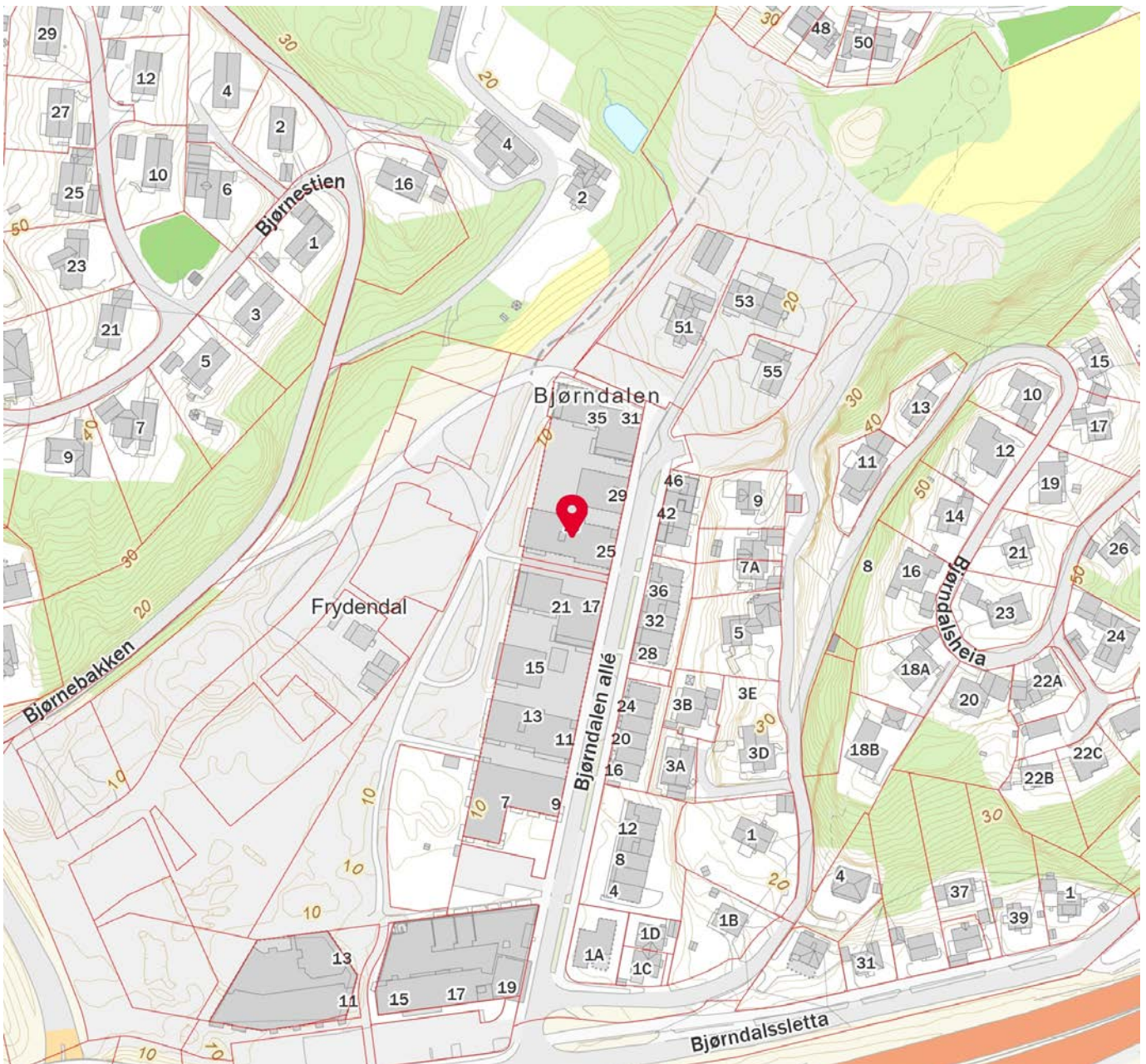
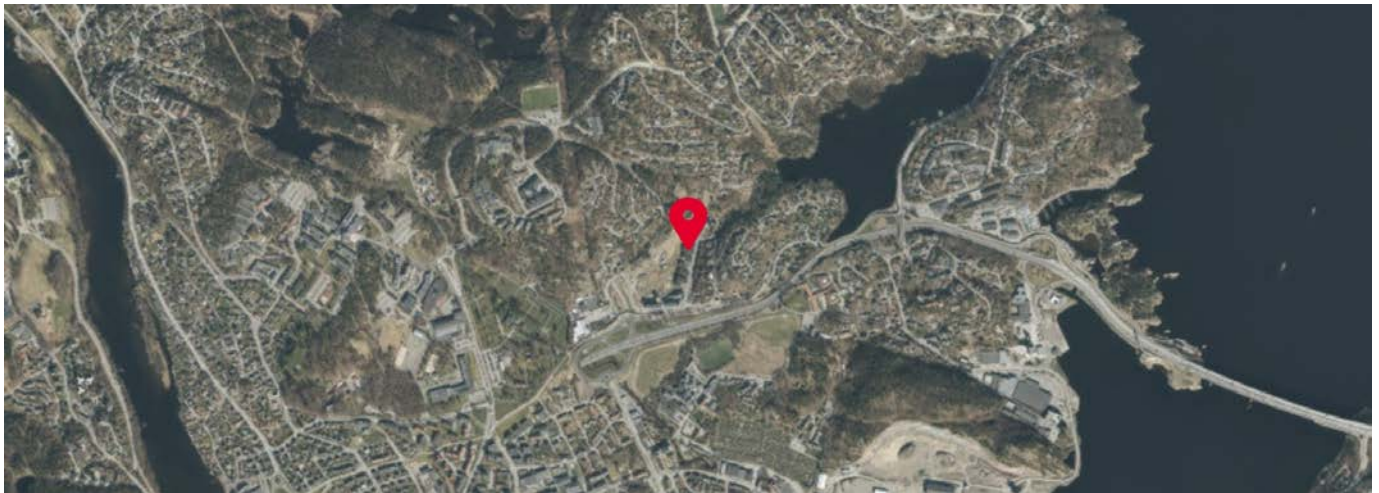
0%

45%

■ Bjørndalen/Prestheia
■ Kristiansand
■ Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Bjørndalen Alle 25
4631 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Simon Aarhus

Telefon: 918 86 234
E-post: simon.aarhus@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre