PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE BJØRNDALSSLETTA 11

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bjørndalssletta 11 , 4631

KRISTIANSAND kommune

gnr. 45, bnr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 01.12.2025 **Rapportdato:** 01.12.2025 **Oppdragsnr.:** 15166-1554 **Referansenummer:** AT1616

Autorisert foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har
taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig.
Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Roy A. Andersen
Uavhengig Takstingeniør
roy@a-andersen.no
901 75 702

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Leiligheten ligger i et bygg som er ferdigstilt i 2025.
Leiligheten fremstår i normal god teknisk stand og som normalt godt vedlikeholdt den korte tiden leiligheten er bebodd.
Hele rapporten må leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

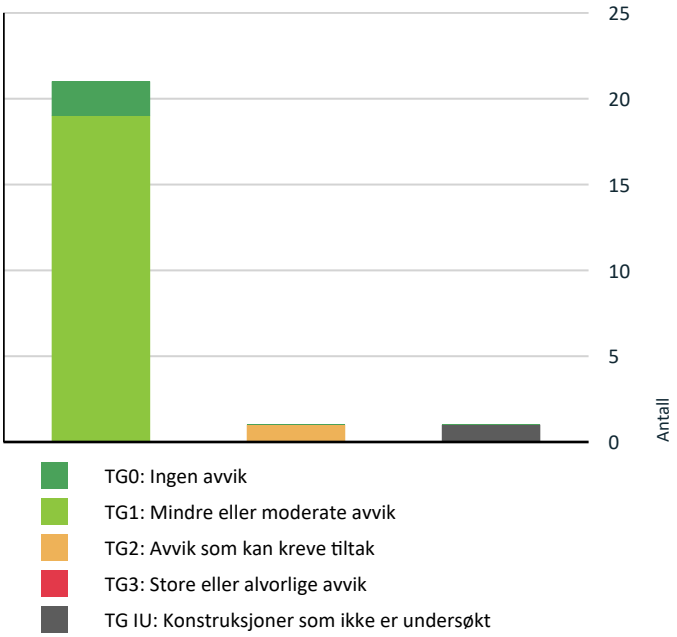
Boligbygg med flere boenheter

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

Som bygget tegninger stemmer med hvordan leiligheten er innredet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Det vil således fremkomme ingen umiddelbare kostnader på disse punktene.
Leiligheten er kun befart fra innsiden og i fra veranda. Ingen fellesarealer elle utvendige forhold er befart.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2025

Kommentar
Opplyst i eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig - Leilighet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer virket ok. Vinduer er vinduer med aluminiums beslag på utsiden.



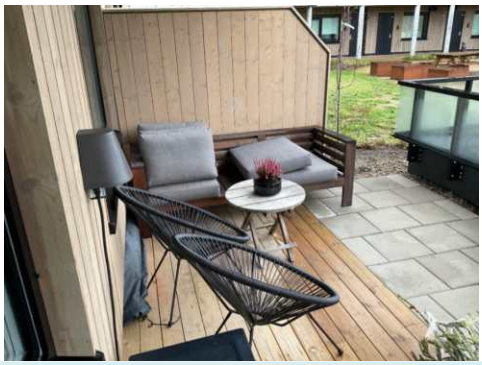
TG 1 Dører

Dører virket ok. Terrasse dør med aluminiums beslag på utsiden.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse som tilhører leiligheten har terrassebord i tre. Terrasse virket ok. Heller i betong er fellesareal.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Malt betonghimling og malt nedforet himling. Overflater fra 2025 virket ok. Løs gulvlist på skap i gang.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet virker ok. Ingen avvik ut over påregnelig.

TG 0 Radon

Ferdigattest. Denne tilsier at det er lagt godkjent Radonsperre en plass i konstruksjonen mot leiligheten.

TG 1 Innvendige dører

Dører virket ok. Vanlige dører og skyvedør.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegger.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Ikke målbar fukt i vegger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Ca. 0,5 cm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp flis der nedsenking til dusjen begynner. Fall på gulv i dusjen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Mansjett som går ned bak klemringen. Det er umulig å se om mansjett er smurt med membran der den går bak klemringen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Utstyr fungerte ok.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Ok avtrekk og tilslutt til badet.

2. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Dusj ligger mot yttervegg/nabo og mot gang med skap som er montert på veggen.
Det er ikke målbar fukt i vegg dusjen.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning fra 2025 virket ok. Ikke målbar fukt i skap under vasken.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Innduksjonstopp med vifte mellom kokesoner. Vifte trekker matos ned og inn i et filter. Ingen kanal ut fra vifte. Kun filter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv. Malte vegger. Sluk i gulv.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Ingen synlige lekkasjer.





TG 1 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjons aggregat og tablå for å styre vifte/aggregat i liten bods inn fra soverom.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport





TG 1 Varmtvannstank

Felles varmtvann som blir avregnet ut fra forbruk.

TG 1 Vannbåren varme

Skap til vannbåren varme på badet. Ingen synlige lekkasjer i skap på bad, over toalett.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Nytt el anlegg fra 2025. Sikringsskap i bod.

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.
   2025

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?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

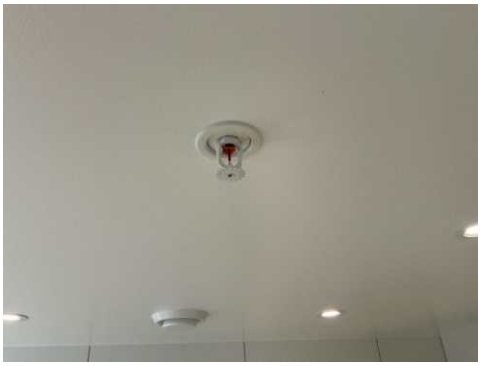
kapslinger?
Nei

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

Generell kommentar

Det må presiseres at undertegnede takstmann ikke er el. fagmann. Man må påregne at avvik som kan fanges opp av el. fagmann ikke er fanget opp av undertegnede.







TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

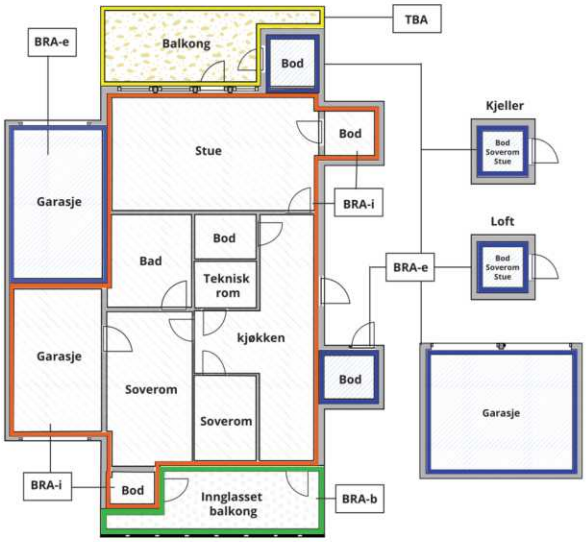
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	90			90	8
Kjeller		5		5	
SUM	**90**	**5**			**8**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

TBA er et ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Som bygget tegninger stemmer med hvordan leiligheten er innredet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	87	3

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Roy A. Andersen	Takstingeniør
	Turid Reksten og Stein Aslak Isaksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	45	51		0			Eiet

Adresse
Bjørndalssletta 11

Hjemmelshaver
Turid Reksten og Stein Aslak Isaksen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.12.2025	
2	01.12.2025	
3	03.12.2025	
4	04.12.2025	
5	29.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AT1616

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250609

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Turid Lund Reksten	Stein Aslak Isaksen

Gateadresse
Bjørndalssletta 11

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250609

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skanska sine planer om videre utbygging i området.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250609

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250609

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250609

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Turid Lund Reksten	16c51f092ec36caffbbf12e0396aa142bb31512b	05.12.2025 13:34:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stein Aslak Isaksen	ab7cd6430bd1daebee028ddb2f69902ad447e6b2	05.12.2025 13:41:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250609

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Bjørndalssletta 11

Nabolaget Bjørndalen/Presteheia - vurdert av 70 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Steinerskolen i Kristiansand (1-10 ... 99 elever, 9 klasser	8 min 0.7 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Kristiansand Internasjonale skole (... 191 elever, 11 klasser	13 min 1.1 km
Presteheia skole (1-7 kl.) 375 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	12 min 1 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	13 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	6 min 2.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørndalssletta Totalt 23 ulike linjer	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 3.1 km
Kristiansand Kjevik	16 min

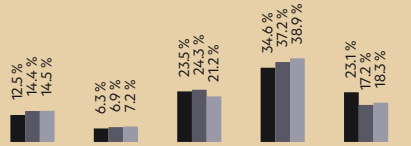
BARNEHAGER

Bjørndalen barnehage (1-5 år) 71 barn	2 min 0.2 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	8 min 0.7 km
Bispegra barnehage (1-5 år) 58 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bjørndalssletta	0 min
Meny Albert	14 min

ALDERSFORDELING



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Vigeveien balløkke	11 min
Gimlehallens	11 min
Spicheren Treningssenter	14 min
Fresh Fitness Lund	20 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

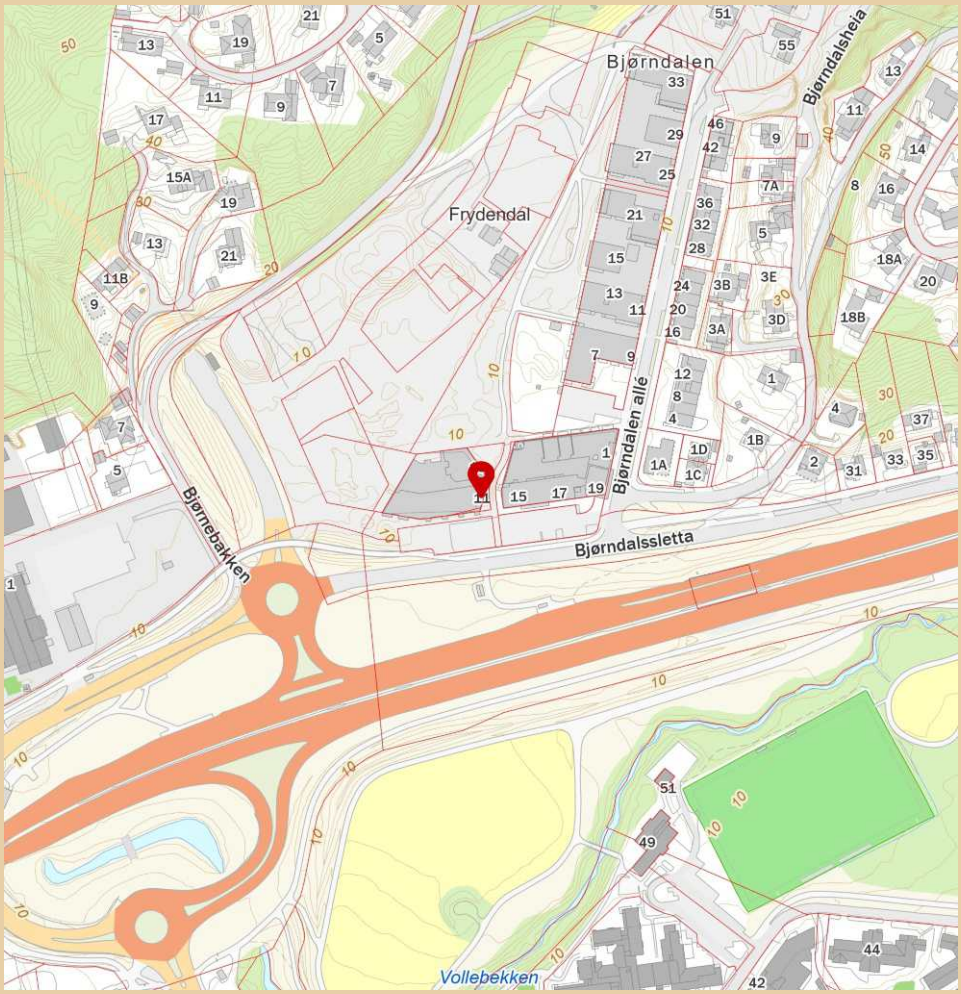
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Boligopplysninger:

SAMEIET BJØRNDALEN AMFI
Bjørndalssletta 11
4631 KRISTIANSAND

Vår ref.: 395/3
Type: Sameie
Eiere: Turid Lund Reksten, Stein Aslak Isaksen

Fødselsdato eier: 19.04.1961
Fødselsdato medeier: 16.12.1954

Organisasjonsnr: 935 168 112
Seksjonsnr: 3

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 086

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 730
Tilleggsytelser:	Telia	356

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.12.2025 Tot. utg. i kr.: 3 159

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 730
Tilleggsytelser:	Telia	429

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 3 241

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 812
Tilleggsytelser:	Telia	429

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Espen Nicolaisen
Adresse:	Bjørndalssletta 11
Postnr/-sted:	4631 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: 48084001
E-post:	bjorndalenamfi@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 28.11.2025

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 45/217 - seksjon:3
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

SAMEIET BJØRNDALEN AMFI	Vår ref.:	395/3	Fødselsdato eier:	19.04.1961
Bjørndalssletta 11	Type:	Sameie	Fødselsdato medeier:	16.12.1954
4631 KRISTIANSAND	Eiere:	Turid Lund Reksten, Stein Aslak Isaksen		
Organisasjonsnr: 935 168 112				

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0006418051

Vedtekter for Eierseksjonssameie Bjørndalen Amfi, Kristiansand kommune.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Overordnet om sameiet

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

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

Sameiet er et kombinasjonssameie bestående av nærings- og boligseksjoner (heretter omtalt som «næringsseksjoner» og «boligseksjoner»). Sameiet består av bod-areal, tekniske rom og sykkelparkering i kjelleretasjen, nærings- og adkomstareal i 1. etasje, og boligseksjoner fra 2.- til 6. etasje. Det er en oppgang for boligseksjonene som har tilgang til kjeller- og utomhus arealer i 2. etasje via trapp eller heis.

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

1.2 Sameiebrøk

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

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

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

1.3 Endringer i sameiebrøk mv.

Deling- og sammenslåing av seksjoner kan forekomme. Endring av areal for tekniske tilpasninger etc, kan forekomme. En endring ved reseksjonering kan forekomme for å endre antall seksjoner. Vedtektenes punkt 1.2 vil bli oppdatert ved reseksjonering.

1.4 Diskriminering

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

1.5 Overordet om systematikken i vedtektene

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

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

DEL A SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR BOLIGSEKSJONER

1 GRENSESNITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONER

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

Grensesnittet mellom nærings- og boligseksjonene med tilhørende fellesareal er parkeringsseksjon nr. 1 og butikkseksjon nr 2 i 1. etasje ("Næringsseksjonen") og de øvrige boligseksjonene seksjon 3-62 med tilhørende tilleggsareal boder, og sykkelparkering i 1. etasje og kjeller.

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

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

I tillegg drifter og vedlikeholder boligseksjonene rømmingstrapp fra 2. til 6. etasje. Bestemmelsene i denne Del A gjelder arealer angitt som boligseksjoner med tilhørende fellesarealer.

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

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

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

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

1.1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Boligseksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder ikke utbygger som oppretter dette eierseksjonssameie.

1.2 Seksjonseierens rettslige råderett

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

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

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

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

1.3 Seksjonseierens bruksrett til bruksenhet

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

De boligseksjoner som har et privat uteareal på balkong er organisert som en del av seksjonen. Hekker og annen beplantning i 2. til 6. etg, i boligseksjonenes fellesområder, er felles for alle boligseksjoner. Klipping av hekk og plen inngår i sameiets vedlikeholdsplan. Styret skal utarbeide retningslinjer for blant annet høyder på hekk/beplantning.

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

Tildelingen av bod i kjelleren - og eventuell parkeringsplass i nabosameie foretas av utbygger før overtakelse av den enkelte seksjonseier, og kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte parter samtykker i det.

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

1.4 Seksjonseierens rett til å bruke fellesareal

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

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

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

urimelig eller unødvendig måte.

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

1.5 Dyrehold

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

2 VEDLIKEHOLD

2.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 3.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det

er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 4. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

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

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

2.3 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt C 1.11 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

2.4 Mislighold mv.

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

3 FELLEKOSTNADER OG - INNTEKTER

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

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

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes

en annen fordeling enn den som følger av andre ledd.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av esl. § 29 (4), jf. andre, tredje eller tolvte ledd/avsnitt ovenfor, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye, med mindre det er avtalt eller fastsatt en annen fordeling, jf. pkt. 4 tredje ledd ovenfor.

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

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

4 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSER

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

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

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

DEL B SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR NÆRINGSSEKSJONER

1 INNLEDNING

Det er avtalt for nåværende og fremtidig seksjonseiere, særskilte bestemmelser som regulerer forholdet mellom boligseksjonene og Næringsseksjonene, seksjon nr. 1 og 2. Disse bestemmelsene kan ikke endres uten samtykke fra den/de til enhver tid berørte eiere av Næringsseksjonene, seksjon nr. 1 og 2.

2 GRENSESNITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONEN

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

Bestemmelsene i denne Del B gjelder arealer angitt som Næringsseksjonene .

3 RETTLIG RÅDERETT

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

4 FAKTISK RÅDERETT

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

Næringsseksjonen har rett til å gjøre fremtidige endringer innenfor seksjonen med tilhørende tilleggsareal, herunder kan Næringsseksjonen fritt deles opp, slås sammen, reseksjoneres, leies ut mv. uten å innhente samtykke fra sameiet eller styret. Sameiet og styret plikter å yte nødvendig medvirkning til slike disposisjoner. Næringsseksjonseierne står videre fritt til å utforme egen seksjon, herunder etablere nye eller flytte adkomster.

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

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

5 VEDLIKEHOLD

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

Den enkelte næringsseksjonseier skal for egen regning vedlikeholde sin egen bruksenhet inklusive tilleggsarealer, slik at det ikke oppstår skader eller ulemper på andre seksjoner eller fellesarealer.

Næringsseksjonene, seksjon nr. 1 og 2, er alene ansvarlig for å vedlikeholde arealene angitt i punkt B 2 over.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

7 FELLESKOSTNADER OG -INNTEKTER

Næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til arealer som angitt i punkt B 2 over, og skal alene dekke kostnadene med disse arealene. Næringsseksjonen skal ikke dekke kostnader knyttet til areal som er tillagt boligseksjonene.

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

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

Næringsseksjonen må kun driftes iht formålet samt offentlige godkjenninger.

8 ÅPNINGSTIDER

Næringsseksjonen skal selv kunne bestemme åpningstidene.

DEL C FELLESBESTEMMELSER

1 ÅRSMØTE

1.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet

til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

1.2 Ordinært årsmøte

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

1.3 Ekstraordinært årsmøte

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

1.4 Innkalling til årsmøte

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

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

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 1.2.

1.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning, hvis det er utarbeidet.
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

1.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 1.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 1.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

1.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

1.8 Ledelse av årsmøtet

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

1.9 Inhabilitet

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

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

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

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet. Det presiseres at dette gjelder ikke Næringsseksjonens faktiske råderett som nedfelt i punkt B 4 ovenfor.
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum. Det presiseres at dette gjelder ikke Næringsseksjonens faktiske råderett som nedfelt i punkt B 4 ovenfor.

1.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Kostnader til særlige bomiljøtiltak dekkes av boligseksjonene. Tiltak som har sammenheng med boligseksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for boligseksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for boligseksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte

boligseksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse boligseksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

1.12 Særskilte stemmerettsregler

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

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

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

1.13 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

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

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

1.14 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

1.15 Protokoll fra årsmøtet

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

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

2 STYRET

2.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

2.2 Valg av styre, tjenestetid og vederlag

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

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Den som er 1. varamedlem innkalles uavhengig av hvem av de faste medlemmer som melder forfall. Er det flere forfall innkalles 2. varamedlem, hvis det er valgt.

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

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

2.3 Styremøter

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

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

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

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

2.4 Styrets oppgaver

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

2.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

2.6 Inhabilitet

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

2.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

3 FORRETNINGSFØRER

3.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

3.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 2.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

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

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

3.3 Inhabilitet

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

4 REGNSKAP OG REVISJON

4.1 Plikt til å føre regnskap

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

4.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

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

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

5 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR NÆRINGSSEKSJONEN

5.1 Endring av ordensregler

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

5.2 Adkomstrett over boligdelens fellesarealer

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

6 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav, eller at vedtektene bestemmer at endringer tillattes kun ved samtykke av den/de berørte seksjonseiere.

DEL D AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

1 SAMBRUKSAVTALE FOR DRIFT AV FELLES UTVENDIG PARKERING

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

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

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

2 SAMBRUKSAVTALE FOR FELLES UTEOMRÅDE

Det er inngått en sambruksavtale ("Sambruksavtale 2") for drift av felles uteområde. Eiendommen gnr 45, bnr 187 er opprettet som en realeiendom tilhørende eiendommene gnr 45, bnr 185 og 186 i Kristiansand kommune ("Hjemmelseiendommene"). Dette er iht reguleringsplanen for Bjørndalen plan nr. 1150 regulert som felles torg-/uteareal og fortau/publikumsadkomst. Hjemmelseiendommene eier en lik andel av ovennevnte uteområde.

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

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

3 TINGLYST ADKOMSTRETT GJENNOM GARASJEKJELLEREN TIL NABOSAMEIET.

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

4 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

5 SIGNATURER

Kristiansand den / - 2024

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

For Skanska Norge AS, iht fullmakt og firmaattest

_____ _____

Thomas Jansen Elise Folkvord

Ordensregler for Sameiet Bjørndalen Amfi

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 12.05.2025

---

1. Formål og omfang

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

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

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

---

2. Aktiviteter og støynivå

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

Det skal være ro i sameiet mellom klokken **23:00 og 08:00**. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

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

---

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

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

---

4. Fellesarealer

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

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

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

Fellesdører skal alltid være låst.

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

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

---

5. Kjøring og parkering

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

a) Private parkeringsplasser / garasjeplasser

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

b) Fellesparkering

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

c) Kjøring

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

---

6. Dyrehold

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

---

7. Brannvern

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

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

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

Grilling

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

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

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

---

8. Brudd på ordensreglene

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

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Bjørndalssletta 11

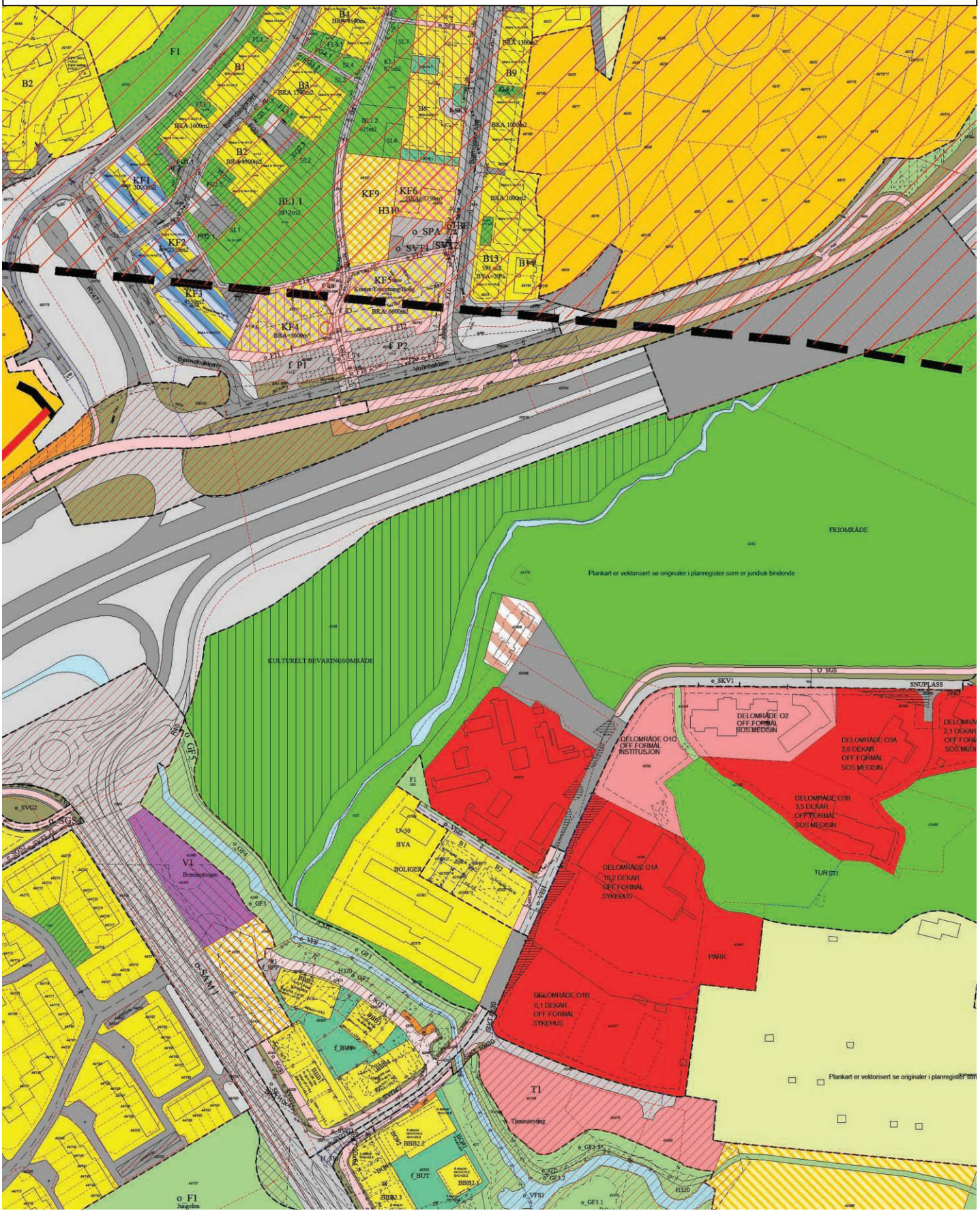
Dato: 01.12.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

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 frisikt 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. Støyskjerm 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.

Terrengskråninger
Terrengskråninger 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, kjøreareaIer, 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 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 trafikkareal skal opparbeides i samsvar med gjeldende kommunal veinormal.

Gater, veier, fortau, beplanting 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 fartsreduserende 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 allè, 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 kanaliserer 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 ubebygd 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 frisikt 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 trafikksikker 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 tilliggende 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 tilliggende boligområder.

9. Rekkefølgebestemmelser

9.1. Utgår

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 støyvern 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 trafikksikkerhet 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 frisikt 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.

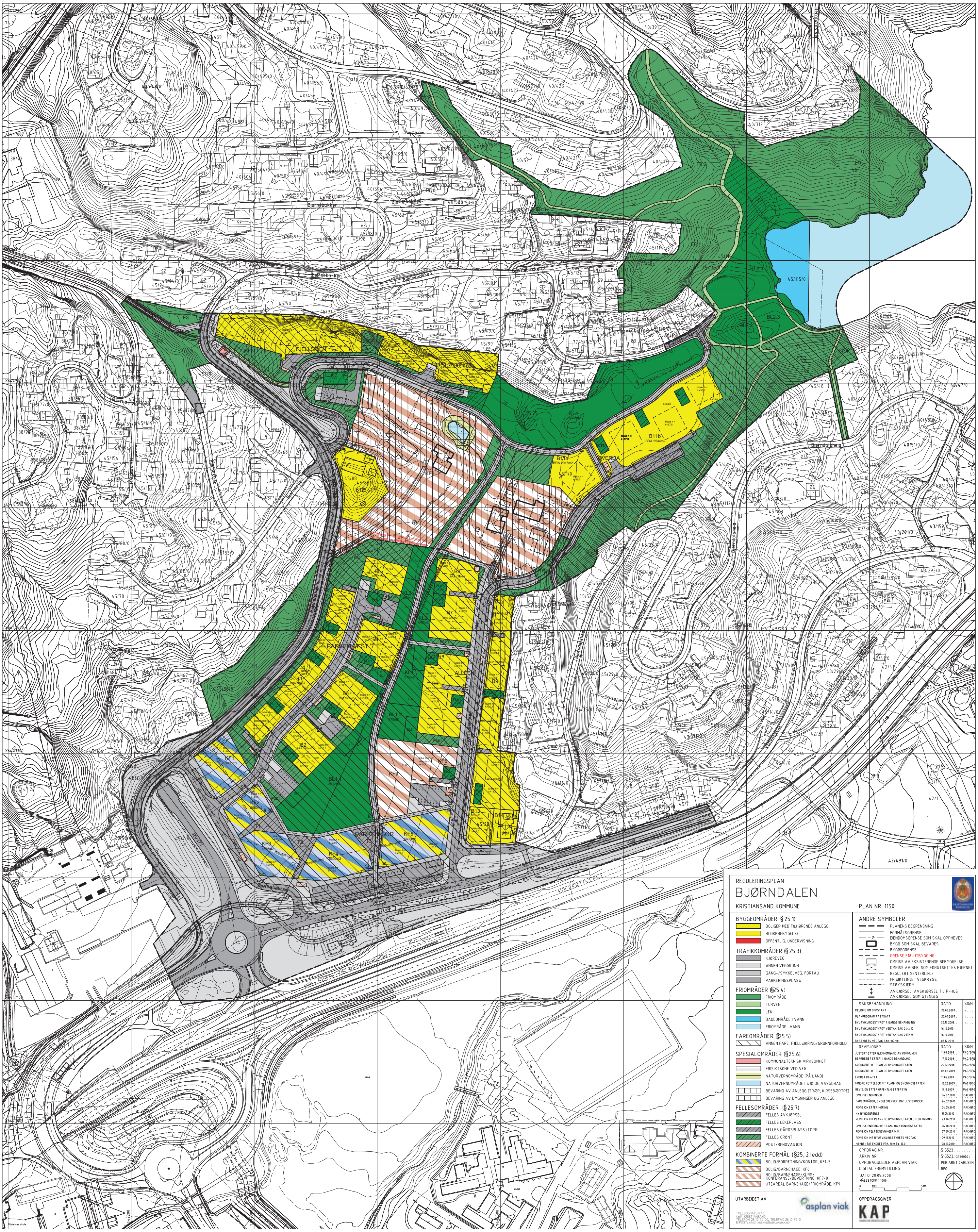
Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 08.12.2010 som sak nr. 187.

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 tracè. 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.



REGULERINGSPLAN

BJØRNDALEN

KRISTIANSAND KOMMUNE

PLAN NR. 1150

BYGGEOMRÅDER (§ 25.1)
- BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG
- BLOKKBEBYGGELSE
- OFFENTLIG, UNDERVISNING

TRAFIKKOMRÅDER (§ 25.3)
- KJØREVEG
- ANNEN VEGGRUNN
- GANG-/SYKKELVEG, FORTAU
- PARKERINGSPLASS

FRIOMRÅDER (§25.4)
- FRIOMRÅDE
- TURVEG
- LEK
- BADEOMRÅDE I VANN
- FRIOMRÅDE I VANN

FAREOMRÅDER (§25.5)
- ANNEN FARE, FJELLSIKRING/GRUNNFORHOLD

SPESIALOMRÅDER (§25.6)
- KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET
- FRISIKTSONE VED VEG
- NATURVERNOMRÅDE (PÅ LAND)
- NATURVERNOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG
- BEVARING AV ANLEGG (TRÆR, KIRSEBÆRTRE)
- BEVARING AV BYGNINGER OG ANLEGG

FELLESOMRÅDER (§25.7)
- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES LEKEPLASS
- FELLES GÅRDSPLASS (TORG)
- FELLES GRØNT
- POST/RENOVASJON

KOMBINERTE FORMÅL (§25, 2 ledd)
- BOLIG/FORRETNING/KONTOR, KF1-5
- BOLIG/BARNEHAGE, KF6
- BOLIG/BARNEHAGE/KURS/ KONFERANSE/BEVERTNING, KF7-8
- UTEAREAL BARNEHAGE/FRIOMRÅDE, KF9

ANDRE SYMBOLER
- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- EIENDOMSGRENSE SOM SKAL OPPHEVES
- BYGG SOM SKAL BEVARES
- BYGGEGRENSE
- GRENSE E18-UTBYGGING
- OMRISS AV EKSISTERENDE BEBYGGELSE
- OMRISS AV BEB. SOM FORUTSETTES FJERNET
- REGULERT SENTERLINJE
- FRISIKTLINJE I VEGKRYSS
- STØYSKJERM
- AVKJØRSEL, AVSKJØRSEL TIL P-HUS
- AVKJØRSEL SOM STENGES

SAKSBEHANDLING	DATO	SIGN
MELDING OM OPPSTART	28.06.2007	
PLANPROGRAM FASTSATT	20.07.2007	
BYUTVIKLINGSSTYRET 1. GANGS BEHANDLING	30.10.2008	
BYUTVIKLINGSSTYRET VEDTAK SAK 244/10	16.10.2010	
BYUTVIKLINGSSTYRET VEDTAK SAK 293/10	16.10.2010	
BYSTYRETS VEDTAK SAK 187/10	08.12.2010	

REVISJONER	DATO	SIGN
JUSTERT ETTER GJENNOMGANG AV KOMMUNEN	11.09.2008	PAC/BFG
BEARBEIDET ETTER 1. GANGS BEHANDLING	17.12.2008	PAC/BFG
KORRIGERT IHT PLAN OG BYGNINGSETATEN	22.12.2008	PAC/BFG
KORRIGERT IHT PLAN OG BYGNINGSETATEN	06.02.2009	PAC/BFG
ENDRET KF6/FL1	11.02.2009	PAC/BFG
MINDRE RETTELSER IHT PLAN- OG BYGNINGSETATEN	13.02.2009	PAC/BFG
REVISJON ETTER OFFENTLIG ETTERSYN	11.12.2009	PAC/BFG
DIVERSE ENDRINGER	04.02.2010	PAC/BFG
FAREOMRÅDER, BYGGEGRENSER, DIV. JUSTERINGER	24.02.2010	PAC/BFG
REVISJON ETTER HØRING	04.05.2010	PAC/BFG
NY BYGGEGRENSE	11.05.2010	PAC/BFG
REVISJON IHT PLAN- OG BYGNINGSETATEN ETTER HØRING	23.06.2010	PAC/BFG
DIVERSE ENDRING IHT PLAN- OG BYGNINGSETATEN	06.08.2010	PAC/BFG
REVISJON FELTBENEVNINGER M.V.	07.09.2010	PAC/BFG
REVISJON IHT BYUTVIKLINSSTYRETS VEDTAK	09.11.2010	PAC/BFG
HØYDE I B13 ENDRET FRA 20.0 TIL 19.0	08.12.2010	PAC/BFG

OPPDRAG NR 515523
ARKIV NR 515523_arendal
OPPDRAGSLEDER ASPLAN VIAK PER ARNT CARLSEN
DIGITAL FREMSTILLING BFG
DATO 20.05.2008
MÅLESTOKK 1:1000
0 10M 50M

UTARBEIDET AV: asplan viak
TOLLBODGATEN 40
4614 KRISTIANSAND
TELEFON 38 10 75 00, TELEFAX 38 10 75 01
E-POST: KRISTIANSAND@ASPLANVIAK.NO

OPPDRAGSGIVER: KAP

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.byutvikling@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 hovedrammene 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

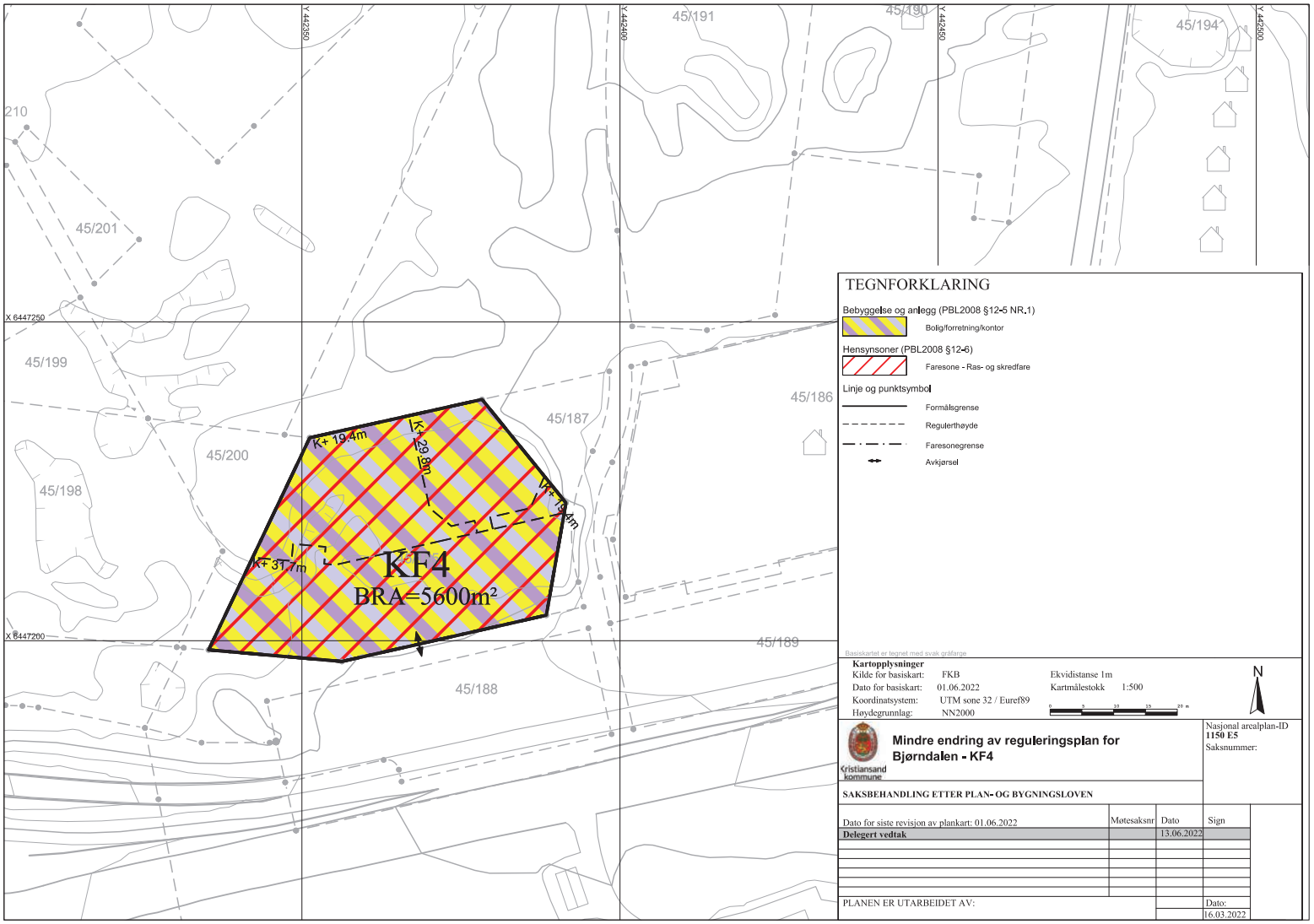
Venke Moe	Eirik Heddeland Martens
Plan- og bygningssjef	Planleder
Sign.	Sign.

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



TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

Bolig/forretning/kontor

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

Faresone - Ras- og skredfare

Linje og punktsymbol

Formålsgrense

Regulerthøyde

Faresonegrense

Avkjørsel

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	FKB	Ekvidistanse 1m	
Dato for basiskart:	01.06.2022	Kartmålestokk	1:500
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89		
Høydegrunnlag:	NN2000		

N

Kristiansand kommune

Mindre endring av reguleringsplan for Bjørndalen - KF4

Nasjonal arealplan-ID
1150 E5
Saksnummer:

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato for siste revisjon av plankart: 01.06.2022	Møtesaksnr	Dato	Sign
Delegert vedtak		13.06.2022	
PLANEN ER UTARBEIDET AV:			Dato: 16.03.2022

ORGANISASJON
Politisk sekretariat

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

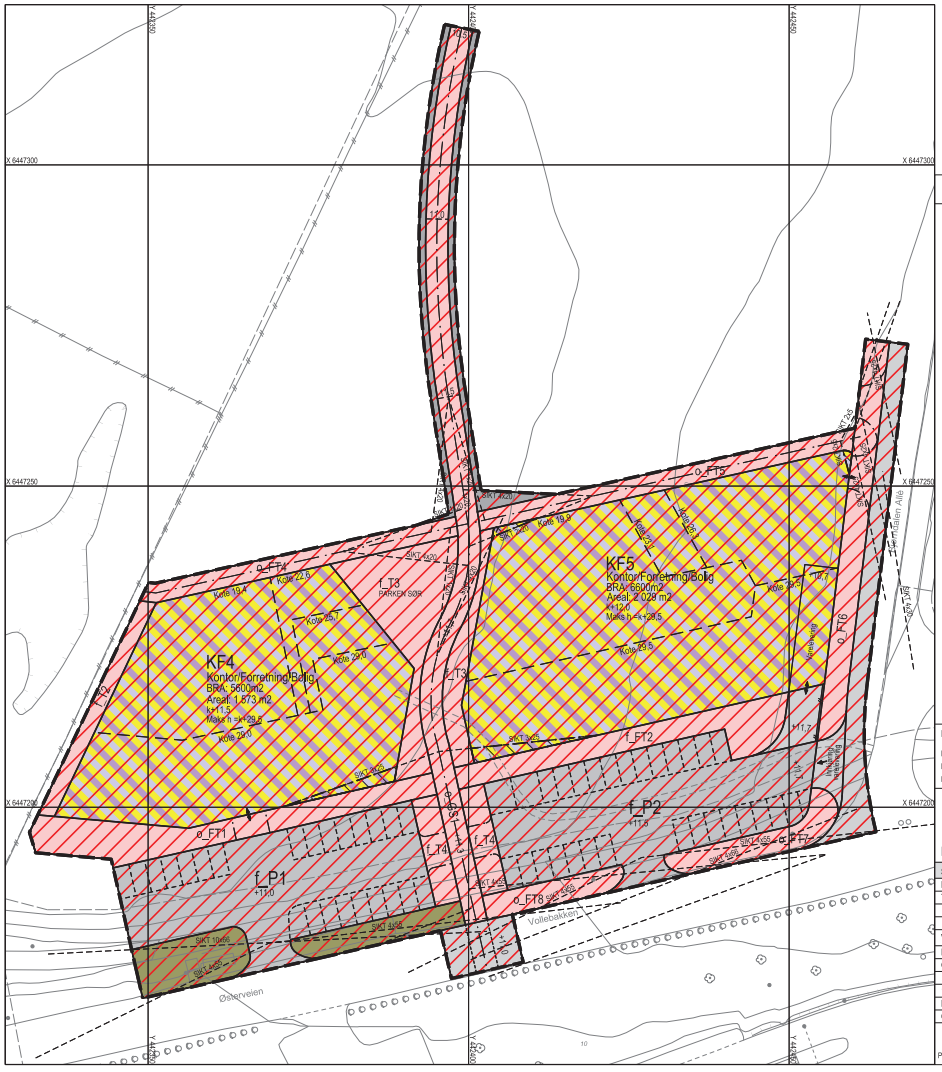
Vedtak:

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 tekstet 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 rekkefølgjebestemmelsar er 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



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- KF4-KF5 Bolig/Forretning/Kontor

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei
- FT1-FT8 Fortau
- T2-T4 Torg
- GS1 Gang-/sykkelvei
- Annen veigrunn - Tekniske anlegg
- Annen veigrunn - Grøntareal
- P1-P2 Parkeringsplasser

§12-5 - Hensynssone

- Skredfare, Kvikkleire
- Frisikt

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpSikringGrense/Faresonegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Sikringsgjerde

Punktsymbol

- Adkomst
- Innkjøring

0 5 10 15 20 25 m

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:		Ekvidistanse:	1 meter
Dato for basiskart:		Målestokk:	1:500
Koordinatsystem:	UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84	Høydegrunnlag:	

N

Reguleringsendring for

Bjørndalen KF4 KF5

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Planid: **1150**

Kristiansand kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKNR.	DATO	SIGN.
Revisjon i henhold til vedtak i bystyret		25,11,2015	
Teknisk just. påført fareområde ihht. plan godkjent 08.12.2010			
Vedtak i Bystyret	**193/15**	**25.11.2015**	
Byutviklingsstyret	199/15	12,11,2015	
Offentlig ettersyn		28,08-09,10,2015	
1. gangs behandling i formannskapet			
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			
Oppstartsmøte			

	TEGNNR.	DATO	SIGN.
Planen er utarbeidet av: EBN EGERDAHL & NORDBØ AS SIVILARKITEKTER MNA		**21.08.2015**	

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjørndalssletta 11, 4631 Kristiansand S
Gnr. 45, Bnr. 217, Snr. 3 og Gnr. 45, Bnr. 186, Snr. 63, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250609

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Inger Sædberg Birkenes

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 908 41 777

E-post: inger.sedberg.birkenes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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