BJØRNDALEN
**AMFI**

- en del av **Bydel Bjørndalen**

EN MØTEPLASS

# FOR ALLE

**3D-illustrasjon som viser Bjørndalen Amfi.** Farge på kledning ikke er detaljprosjektert og kan avvike på ferdig bygg. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk og farger vil kunne avvike på ferdig bygg.

**Bjørndalen Amfi blir varierte leiligheter** med unike fellesområder - både inne og ute. Bygget oppføres etter passivhusstandard, som vil gi lavere energiforbruk og lavere kostnader for alle som velger å bosette seg her.

**Dette er fremtidens bomiljø,** som blir formet for mer sosiale og funksjonelle møteplasser. Her finner du leiligheter perfekt for deg som vil bo på mindre og ha tilgang til mer. Enten du ønsker en romslig og tilbaketrukket leilighet, eller en mindre leilighet i umiddelbare urbane omgivelser - her i Bjørndalen Amfi finner du begge deler.

# INNHOLD


Velkommen til Bjørndalen **side 4**

Om Bjørndalen Amfi **side 6**

Arkitektens visjon **side 8**

Beliggenhet **side 12**

Bokvaliteter **side 14**

Interiørkonsepter **side 20**

Leilighetene **side 28**

Etasjeplaner **side 30**

Plantegninger **side 39**

Romskjema **side 64**

Leveransebeskrivelse **side 66**

Nøkkelinformasjon **side 71**

Situasjonsplan og utomhusplan **side 82**

Utomhusplan takterrasse **side 85**

Kjøpskontrakt **side 86**


Alle 3D-illustrasjoner er ment som inspirasjon – avvik vil forekomme. Det tas forbehold om skrivefeil eller andre mangler.

# VELKOMMEN TIL VIDUNDERLIGE BJØRNDALEN

**Når vi i Skanska sier at vi skal skape en helt ny bydel - så går vi all-in. Bjørndalen i Kristiansand vokser steg for steg frem som en moderne, frodig og tilrettelagt bydel. Her har vi gjort alt vi kan for at både mennesker og bedrifter skal trives.**

Helt fra starten har vi hatt store ambisjoner for dette prosjektet. I Bjørndalen skal man nemlig ha muligheten til å bo nær frodig natur, men med alle muligheter for transport, skole og barnehage, handel og urbane fasiliteter i umiddelbar nærhet.

Når vi velger tomter for utvikling, er et av de viktigste kriteriene nettopp beliggenheten. I tillegg til sentral plassering, så prioriterer vi områder vi mener vil være gode steder å bosette seg. Bydel Bjørndalen er akkurat et slikt sted.

SKANSKA

**3D-illustrasjon som viser Bydel Bjørndalen.** Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk vil avvike på ferdig bygg. Bydelen består av flere byggetrinn, og disse sammen med uteområdene vil ha ulikt ferdigstillelses tidspunkt. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

# ET NATURLIG
# KNUTEPUNKT

**Bjørndalen er full av naturressurser og kvaliteter som vi ønsker å dyrke og bevare. Dette vil gi denne frodige bydelen en helt særegen identitet.**

I nærheten finner man deilige bademuligheter på stranden ved Vollevannet – og fantastiske turområder rundt Jegersberg.

Alt dette skal være med oss inn i fremtidens Bjørndalen.

Parken er omgitt av boliger og mennesker - ikke trafikk, noe som vil være en god kvalitet. Her går du rett fra boligen og ut i frodige grøntområder.

Samtidig – rett utenfor næringsområdet som rammer inn den rolige oasen, finner du både sykkelekspress og bussforbindelser til dit du måtte ønske å dra.

Derfor kan vi kalle Bydel Bjørndalen for et **naturlig knutepunkt.**

Foto: AKT

# ARKITEKTENS VISJON

**BJØRNDALEN AMFI ER ET PROSJEKT SOM FOKUSERER PÅ SOSIAL BÆREKRAFT OG BOKVALITET I EN URBAN SITUASJON.**

Prosjektet ligger syd i Bydel Bjørndalen og har en naturlig tosidighet. Den stille siden med gode felles utearealer på plan 2 og 5 henvender seg mot den grønne parken. Mot syd ligger gjesteparkering, E-18 og kollektivtilbud. Her får flere av leilighetene innglassede balkonger.

Samtidig skjer det en gradering gjennom prosjektet fra det offentlige og sosiale, til det mer private. Fra det helt private som er den enkelte leilighet, via de delte funksjonene innvendig fellesrom og uteområdene til den offentlige parken.

I prosjektet er det lagt stor vekt på å skape gode og funksjonelle hjem med effektive og moderne planløsninger. De fleste leilighetene er gjennomgående noe som gir gode lysforhold. Det er videre jobbet mye med fasadene som skal harmonere med øvrig bebyggelse i Bjørndalen og bidra til å fremme Bjørndalen som en attraktiv bydel.

Bærekraft handler om mer enn miljøsertifisering av bygg, og er en viktig parameter i planlegging av nye boliger og bomiljøer. På side 13 kan du lese mer om hvorfor vi har vektlagt sosial bærekraft, sambruk og gode møteplasser i Bjørndalen Amfi.

**Velkommen til Bjørndal Amfi.**
**Vi håper du vil trives.**
- Dark Arkitekter

# HVEM BOR

## I BJØRNDALEN AMFI?

Alle som ønsker å bo uten å tenke på vedlikehold og oppussing vil kunne trives i Bjørndalen Amfi. Leilighetene passer godt for deg som vil bruke fritiden på hobbyer og interesser fremfor maling og plenklipping.

Bjørndalen Amfi retter seg mot en miks av beboere som har til felles at de består av små eller mindre hushold. Her vil det bo unge og eldre par, aleneforeldre, single i alle aldre og førstegangskjøpere.

En fellesnevner vil være ønsket om en mindre og mer økonomisk leilighet, men at behovet for felleskap er til stede. Derfor legges det opp muligheter for sambruk og deling av funksjoner man ikke har plass og rom til å ha internt i hver boenhet.

# HVORDAN ER DET Å BO

## I BJØRNDALEN AMFI?

**MØTEPLASS FOR VENNER OG KJENTE**

Alle beboere har tilgang til et felles innvendig areal med bad, kjøkken og ulike soner for ulike formål.

Her kan du invitere venner og familie til et hyggelig lag. Du kan dele et måltid med naboer eller bruke det til overnatting når du får besøk av venner, barn eller barnebarn.

**UTEAREALER OG NÆROMRÅDE**

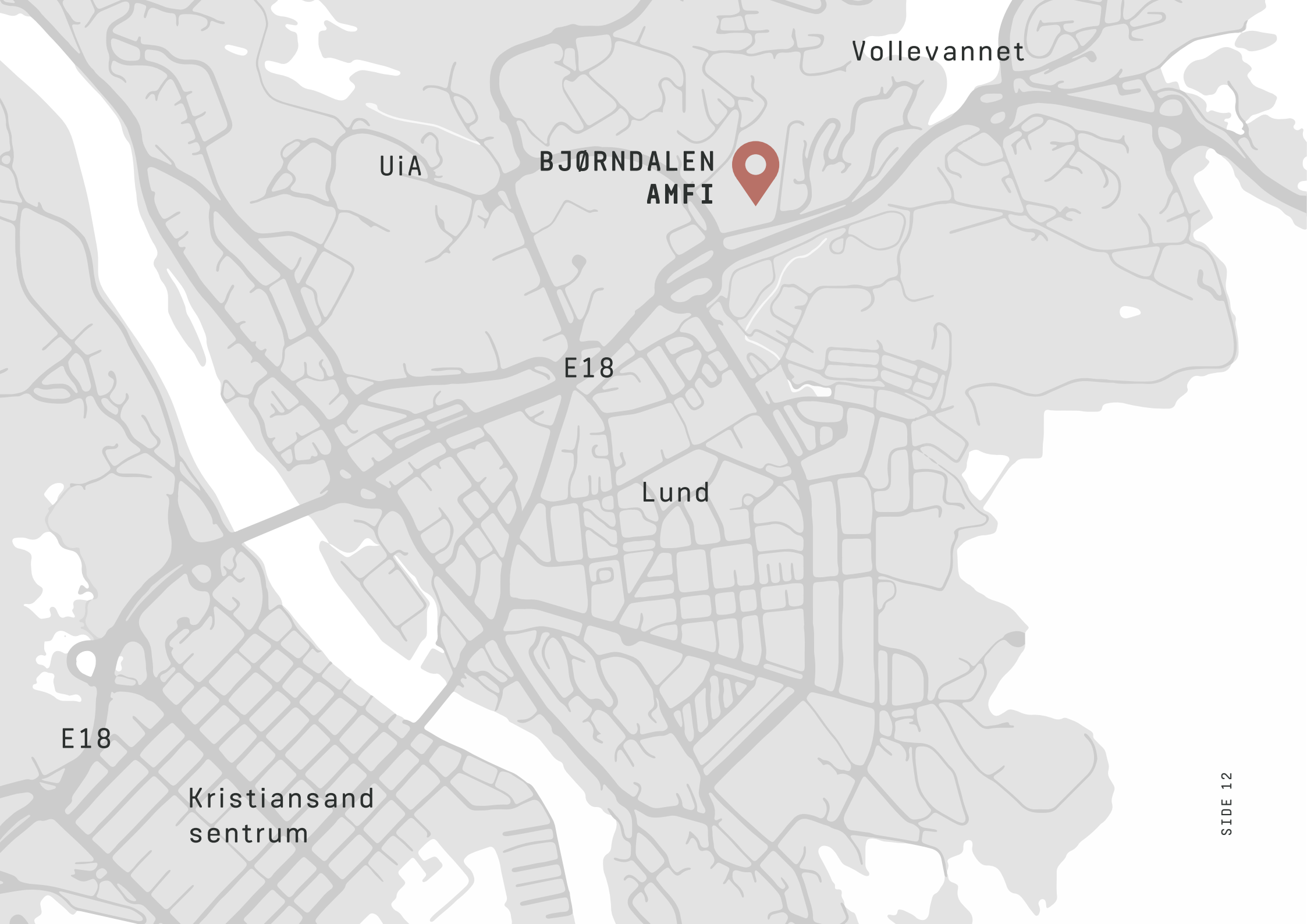
Den store takterrassen som åpner for sammenkomster i hyggelige omgivelser, inngår også i fellesarealene. I tillegg finnes her alltid muligheter for rolige, eller aktive turer i parken eller til Vollevannet og Jegersberg som ligger like ved. Foretrekker du sykkel, så er det også lagt opp til 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

**3D-illustrasjon som viser Bydel Bjørndalen.** Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk vil avvike på ferdig bygg. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

# BJØRNDALEN **FORUM**

- fremtidig næringsbygg

BJØRNDALEN
AMFI


Vollevannet
UiA
BJØRNDALEN
AMFI
E18
Lund
E18
Kristiansand
sentrum

# BELIGGENHET

**Sentrale avstander:**

| | |
|---|---|
| Bussholdeplass: | 0,1 km |
| Rema 1000: | 0,1 km |
| Barnehage: | 0,1 km |
| Sentrum: | 3,3 km |
| UiA: | 1,4 km |
| Sørlandssenteret: | 8,5 km |
| Kjevik Flyplass: | 13,3 km |
| Jegersberg: | 1,5 km |
| Sør Arena | 1,7 km |
| Vollevannet | 0,3 km |

Oppgitte avstander er estimert ut fra google.maps og målt fra midt i den nye bydelen.

Foto: AKT

**Bjørndalen Amfi har en praktisk og sentrumsnær beliggenhet med Rema 1000 som nærmeste nabo, Universitet i Agder kun 1,4 km unna og kollektivknutepunkt i umiddelbar nærhet.**

Busstopp som tar deg øst og vest er bare noen hundre meter unna bygget, og det er rikelig med avganger gjennom hele dagen. Med både sykkel og til fots tar du deg enkelt til Lund og Kristiansand sentrum. Lokal kollektivaktør planlegger stasjon for el-sparkesykler i Bjørndalen. **Dit du vil, når du vil!**

Det jobbes for at Bydel Bjørndalen i fremtiden skal fylles opp med kafeer, flere butikker og kontorarbeidsplasser.

# FREM-TIDENS BOMILJØ

**3D-illustrasjon som viser fellesareal på plan 2. Her blir det et romslig åpent areal med kjøkken i tillegg til bad – og to mindre soner som kan innredes etter sameiets behov.**
Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Møblering vil kunne avvike fra endelig leveranse. Bilde er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

# SOSIAL BÆREKRAFT

Det å legge til rette for et meningsfylt liv er noe som står sentral når en skal skape gode boliger. Ensomhet er en av de største og økende helseproblemene i landet, og her kan byutvikling og planlegging av boliger spille en stor rolle.

# SAMBRUK

I en tradisjonell bolig dekkes alle behov og funksjoner innad i hver bolig. Gjennom sambruk kan de funksjoner som egner seg til deling trekkes ut av boligen og legges til et fellesskap, hvor en faktisk får større muligheter enn om alle funksjoner ligger inne i boligen. En får tilgang til en større og sosial arena, samtidig som en kan trekke seg tilbake og velge privatlivet i sin egen bolig.

# MØTEPLASSER

Å tilrettelegge for møteplasser og fellesarenaer kan gi beboerene mulighet til å være del av et fellesskap, heller enn å leve i hver sin bolig uten å si hei til naboen. Gjennom å tenke boligområder som en landsby, med alle sine ulike innbyggere som kjenner hverandre og hjelper hverandre,
legger en tilrette for sosiale og trygge bomiljøer.

# EN TRIVELIGERE HVERDAG

## - med Heime

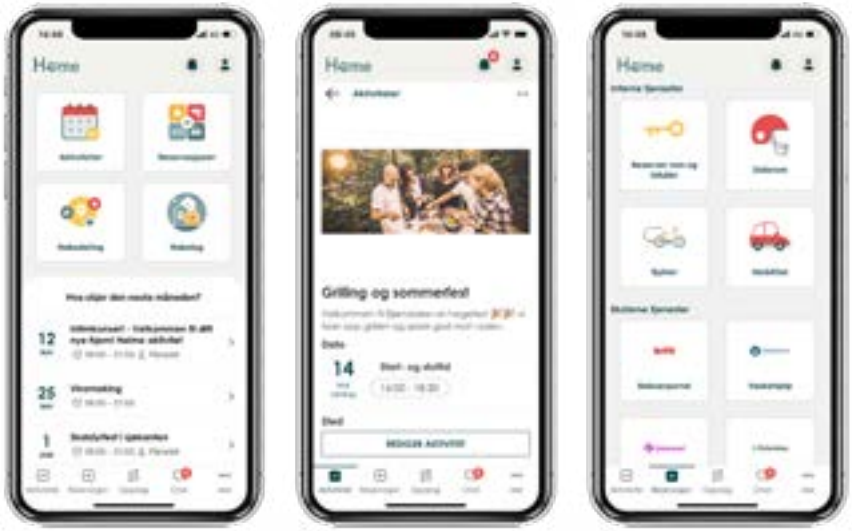
**Et helt unikt verktøy for et bedre nabolag i Bjørndalen Amfi.**

**Heime er et konsept som skaper trivsel og sosial trygghet i nabolaget ditt. Gjennom fysiske og digitale møteplasser, enkle ordninger for deling og en brukervennlig kommunikasjonsapp blir det enklere å treffes, stifte vennskap og dyrke det sosiale.**

Et moderne boligprosjekt er mye mer enn bare boliger. Det er møteplasser som selskapskapslokale og fellesstue, men også naboer som møtes, både tilfeldig og planlagt. Planlegg hyggelige aktiviteter sammen med naboene – og bli bedre kjent!

Man kan eksempelvis melde seg inn i vinklubb, turgruppe eller finne noen å spille golf sammen med.

# BLI MED PÅ AKTIVITETER ELLER TA EN ROLIG KVELD HJEMME?
## DU BESTEMMER.



**Ingrid, H201:** Hei alle. Er bortreist neste uke. Kan noen vanne blomster og passe hunden min?

**Fam. Olsen, H204:** Ja, veldig gjerne!

**Ingrid, H201:** Tusen takk! Kommer innom på søndag.

**På Heime plattformen vil man ha oversikt over alt som skjer og man kan melde seg på de aktivitatene man ønsker. Hvilke aktiviteter som kommer bestemmes i stor grad av beboerne.**

### SOSIALE AKTIVITETER
Med Heime kan man være sosial hvis og når man vil, eller nyte freden i ens egen nye, moderne leilighet hvis det passer best i dag.

### UTVIDET SERVICETILBUD
Fra Heime plattformen kan man bestille vaskehjelp, hjemmehjelp eller frokost levert på døren. I samråd med beboere knyttes boligprosjektet til tjenestetilbud i nærområdet.

### DELEROM
På Heime kommer det et virtuelt delerom, hvor man har mulighet til å låne klappstol eller drill fra naboen. Bra for miljøet, bra for lommeboka.

# PÅ NATURENS PREMISSER

**Det som er viktig for deg, er viktig for oss**
Når du skal kjøpe ny bolig er det mange ting du må ta hensyn til. Om boligen er miljøvennlig er kanskje ikke det de fleste av oss har lengst fremme i bevisstheten. Men om du velger en bolig som har blitt bygget miljøriktig - for deg og omgivelsene, vil du kunne sove enda bedre om nettene i viten om at du har gjort et godt valg.

Vår viktigste medspiller for å skape bedre bomiljøer, er deg som beboer - for der hvor vi avslutter, tar du over. Derfor er det så viktig for oss å ivareta miljøet så bra som overhodet mulig gjennom hele prosessen, slik at du kan føle deg trygg på at dine og naturens behov er tatt hånd om. Å ta miljøet på alvor, er å ta hverandre på alvor.

**Grønt er mer enn en farge**
Vi brenner for miljøvennlige løsninger, og ønsker at dette gjenspeiles i alt vi gjør. Gjennom tydelig miljøledelse ligger de rette verdiene til grunn - fra start til slutt. Alt fra materialvalg, økologi, transport, energi og forurensing til hvordan vi berører eksisterende natur og omgivelser så lite som overhodet mulig. Alt for at din bolig skal være energieffektiv, ressurseffektiv, klimavennlig og uten helse- og miljøskadelige stoffer. Et sted hvor både du og miljøet skal nyte godt av smarte uteområder, gode løsninger for avfallsortering som virker og varer.

**Ute – inne – hjemme**
Til syvende og sist er det du som skal bo her, og du skal være trygg på at vi har gjort de riktige valgene for deg og for miljøet. Løsninger som gjør hverdagen din bedre, enklere og grønnere. Transportløsninger som er gode og tilgjengelige, uteområder du har lyst å anvende deg av fordi de er riktig planlagt. Eller innemiljø som ivaretar deg og dine - uansett livsfase.

På den måten er vi sammen om miljøet. For når du kjøper ditt neste hjem av oss, velger du bærekraftige løsninger som fremtiden vil applaudere.

BREEAM NOR er verdens ledende sertifiseringsordning for bærekraftsvurdering av bygninger. Verdien av et BREEAM-sertifisert prosjekt er bedre kvalitet og høyere ytelse i hele byggemiljøets livssyklus, fra nybygging til bruk og oppussing.

**Skanska har registrert Bjørndalen Amfi og har ambisjon om å sertifisere etter BREEAM-NOR klassifisering Very Good.**

BREEAM® NOR

**Ledelse**
Sjefen passer på at arbeidsplassen er sunn og trygg – både for de som jobber der og nærmiljøet rundt. Vi bygger hensynsfullt og er nøye på miljørutinene.

**Helse og innemiljø**
Lys skal du få mye av men lyd skal du ha mindre av. Det skal være godt å trekke pusten både inne og ute. Du skal føle deg trygg der du bor - for bor man godt, så lever man godt.

**Energi**
Hvis vi sparer på energien, så sparer vi miljøet, og du sparer penger. Utebelysningen skal være god, men ingen last for felleskassa.

**Transport**
Sykle alene eller busse med andre. Og når du kommer hjem, har vi lagt til rette for parkering, lading og lagring som passer dine behov. Tilgjengelig og trygt, enten du velger 2 eller 4 hjul.

**Arealbruk og økologi**
Når vi bygger, tenker vi også på at naturen rundt oss må ivaretas gjennom hele byggefasen, med mål om å etterlate tomta bedre enn da vi startet.

**Vann**
Vann er viktig for alle. Derfor er vi nøye med å få ned forbruket mest mulig. Vi måler forbrukt og utendørs prioriterer vi planter som ikke er for tørste. Håndtering av overvann på naturens vis, samt effektive sanitærløsninger. Jo mer vann vi sparer, jo mer sparer vi miljøet.

**Materialer**
Gode rutiner og store innkjøp gjør at vi kan levere robuste konstruksjoner bygget av miljøvennlige materialer - som varer og varer.

**Avfall**
Vi er stolte av å kildesortere! Byggeavfall håndteres og returneres som seg hør og bør, og i den grad det er mulig benytter vi oss av resirkulerte byggematerialer.

**Forurensning**
I et godt nabolag tar bygget hensyn til deg - og til dine naboer. Bygget varmes opp av fjernvarme. Og utebelysningen er planlagt for å minimere lysforurensning. Området skal fremdstå naturlig med tiltalende uteområder som samler vann, binder støv og har en dempende effekt.

# INTERIØR-KONSEPTER

Vi i Norge har i nyere tid blitt mer og mer bevisst rundt hvordan vi bor og hvordan vårt hjem er utformet og fargesatt.

Dette har blitt endel av vår identitet på linje med hvordan vi kler oss og hva vi ønsker å bli assosiert med. Derfor ønsker vi at du som kjøper skal få være med å påvirke finish og overflater i ditt nye hjem - her i Bydel Bjørndalen.

Våre fagfolk har på de følgende sidene satt sammen noen ulike konsepter. Disse skal gjøre det enklere for deg å finne en gjennomtenkt og sikker stil, som du liker og kan identifisere deg med.

NB: Vi har presisert dersom noen av eksemplene vi viser til ikke er inkludert i standardleveransen. Møbler er ikke inkludert i leveransen, men er kun tatt med som inspirasjon - hentet fra Ikea.

# FARGEVALG

**I Bjørndalen Amfi har du muligheten til å velge mellom fire ulike standardfarger uten priskonsekvens – hvor vegger og tak i leiligheten males i samme farge. Du kan selvfølgelig også velge helt andre farger om du ønsker, mot et pristillegg.**

## STANDARD

En grålig hvittone. Denne fargen vil så vidt bryte med hvite detaljer, slik at veggen får et slør av grått over seg.



TIDLØS

## TILVALG UTEN PRISTILLEGG

En dempet grønntone. Den står godt til rene og kjølige hvittoner.

TREASURE

En varm gråbeige tone. Fargen er akkurat passe myk og lun på veggen.

WASHED LINEN

En dempet beige tone. Soothing Beige er flott til en rekke lysere hvite og beige toner.

SOOTHING BEIGE

STILART

# TIDLØS

Denne stilarten er allsidig og vil passe inn hos de fleste. Med lysere og mørkere farger i samspill – vil atmosfæren være hjemmekoselig og tidløst, med et moderne preg.

**Standardfarge**
Tidløs

**Kjøkkenfronter**
Trøffelgrå Eik m/Piano Krom håndtak

**Benkeplate**
Sort grafittstruktur

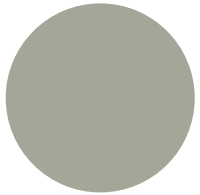
**Forslag fondvegg**
Vintage Brown
(Ikke inkludert i standard leveranse)

STILART

# NATUR

Stilarten Natur preges av lyse trestrukturer i samspill med behagelige naturfarger – som sammen skaper et vakkert og fredfullt hjem.

**Treasure**
Treasure



**Kjøkkenfronter**
Lys Alm m/Piano Krom håndtak

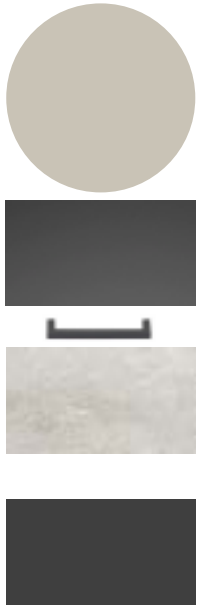
**Benkeplate**
Sort grafittstruktur

**Forslag fondvegg**
Betong
(Inkludert i utvalgte leiligheter)

STILART

# ELEGANT

Dette konseptet er elegant og sofistikert. Nøytrale og lyse toner i samspill med dype gråtoner og sort gir et moderne og stilrent resultat.



**Standardfarge**
Washed Linen

**Kjøkkenfronter**
Pluss Mørkegrå m/Piano Sort håndtak

**Benkeplate**
Lys Rustikk

**Forslag fondvegg**
Dempet sort
(Ikke inkludert i standard leveranse)

STILART

# NORDISK

Den Nordiske retningen er lun, lett og behagelig. Nøytrale og lyse toner i samspill med nordiske naturmaterialer former et tidsriktig hjem med karakter og egenart.

**Standardfarge**
Soothing Beige

**Kjøkkenfronter**
Lys Alm m/Piano Krom håndtak

**Benkeplate**
Lys Skimmer

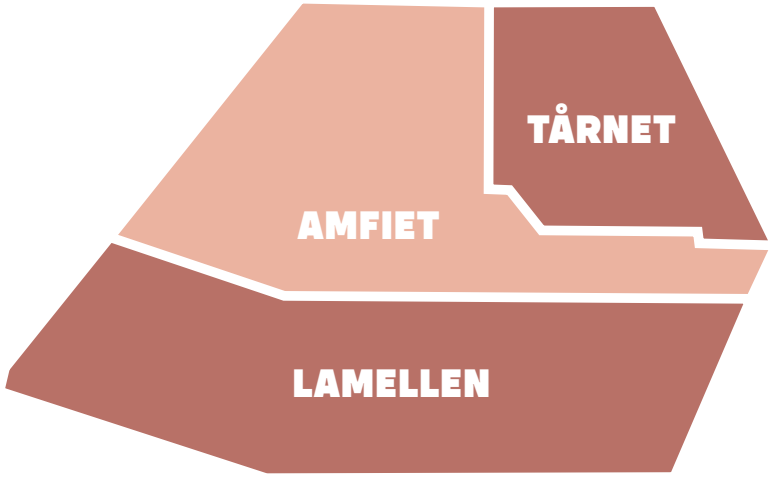
**Forslag fondvegg**
Eikespiler
(Ikke inkludert i standard leveranse)

**3D-illustrasjon som viser Bjørndalen Amfi, deler av parken og Bjørndalen Allé.** Den store lekeplassen midt i bildet tilhører barnehagen som åpner august 2022. Parken og de ulike byggetrinnene i bydelen vil ha utlikt ferdigstillelsestidspunkt. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk vil avvike på ferdig bygg. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

# LEILIGHETENE

**FINN LEILIGHETEN SOM PASSER DEG BEST**

Bjørndalen Amfi består av 60 leiligheter i varierte størrelser. Det vil bli ett til tre soverom, og flere av leilighetene har også balkong. Felles for alle er smarte planløsninger som utnytter arealet godt og skaper god romfølelse.




**LEILIGHETSTYPER**

Det legges opp til 19 ulike planløsninger, der noen av leilighetene vil være like. Det er presisert ved hver enkelt planløsning hvilke leiligheter det gjelder for.

**OVERSIKT OVER PLASSERING**

Ved plantegning for hver enkelt leilighet vil det være en oversikt over hvor leiligheten er plassert i bygget. Komponentene til denne oversikten består av Tårnet og Lamellen – som vist på illustrasjonen over.

**3D-illustrasjon leilighet 308.** Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Det vil komme synlig V-fuge i tak i stue, kjøkken, soverom og bod der det ikke er nedsenket himling. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

**3D-illustrasjon som viser Bjørndalen Amfi.** Farge på kledning ikke er detaljprosjektert og kan avvike på ferdig bygg. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk vil avvike på ferdig bygg. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

## 1 TÅRNET

Tårnet som ligger nordøst på tomten markerer seg som et fyrtårn for resten av Bjørndalen. Bygget inneholder de romsligste leilighetene i prosjektet og tilbyr en unik kvalitet ved at den henvender seg direkte til de grønne arealene på alle sider. Leilighetene har god utsikt og gode solforhold på morgen og ettermiddagen. På taket av tårnet er det en felles takterrasse til benyttelse for alle beboere i Amfi.

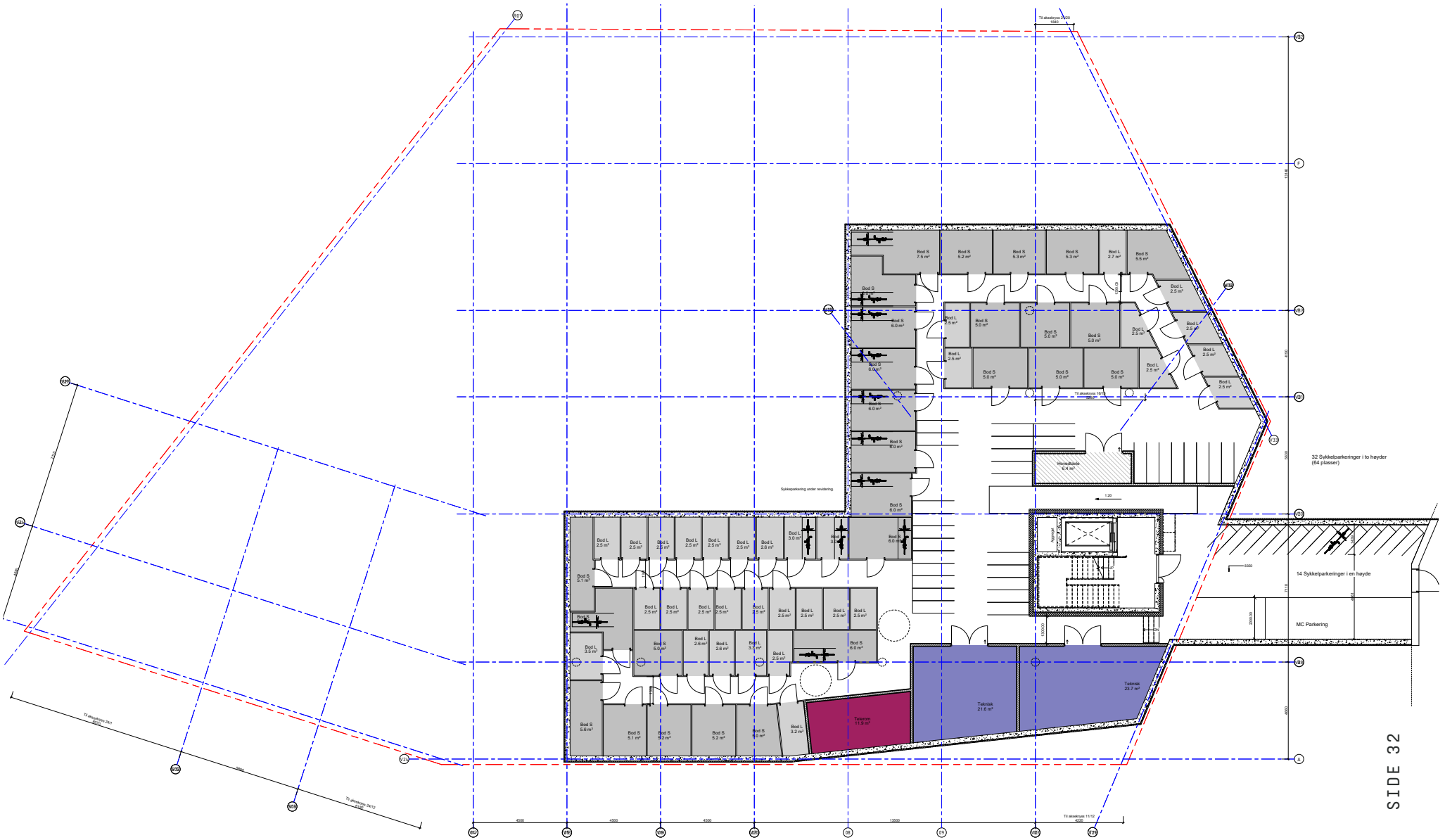
## 2 LAMELLEN

Lamellen inneholder de mest effektive og økonomiske leilighetene i prosjektet. Leilighetene er gjennomgående, noen med privat, innglasset balkong mot sør, og en svalgang med felles områder mot nord. I andre etasje etableres et fellesareal bestående av åpne rom med ulike soner, kjøkken og bad. Arealet kan benyttes til selskapeligheter, hjemmekontor, fotballkampkvelder, strikkeklubber, felles middager etc.

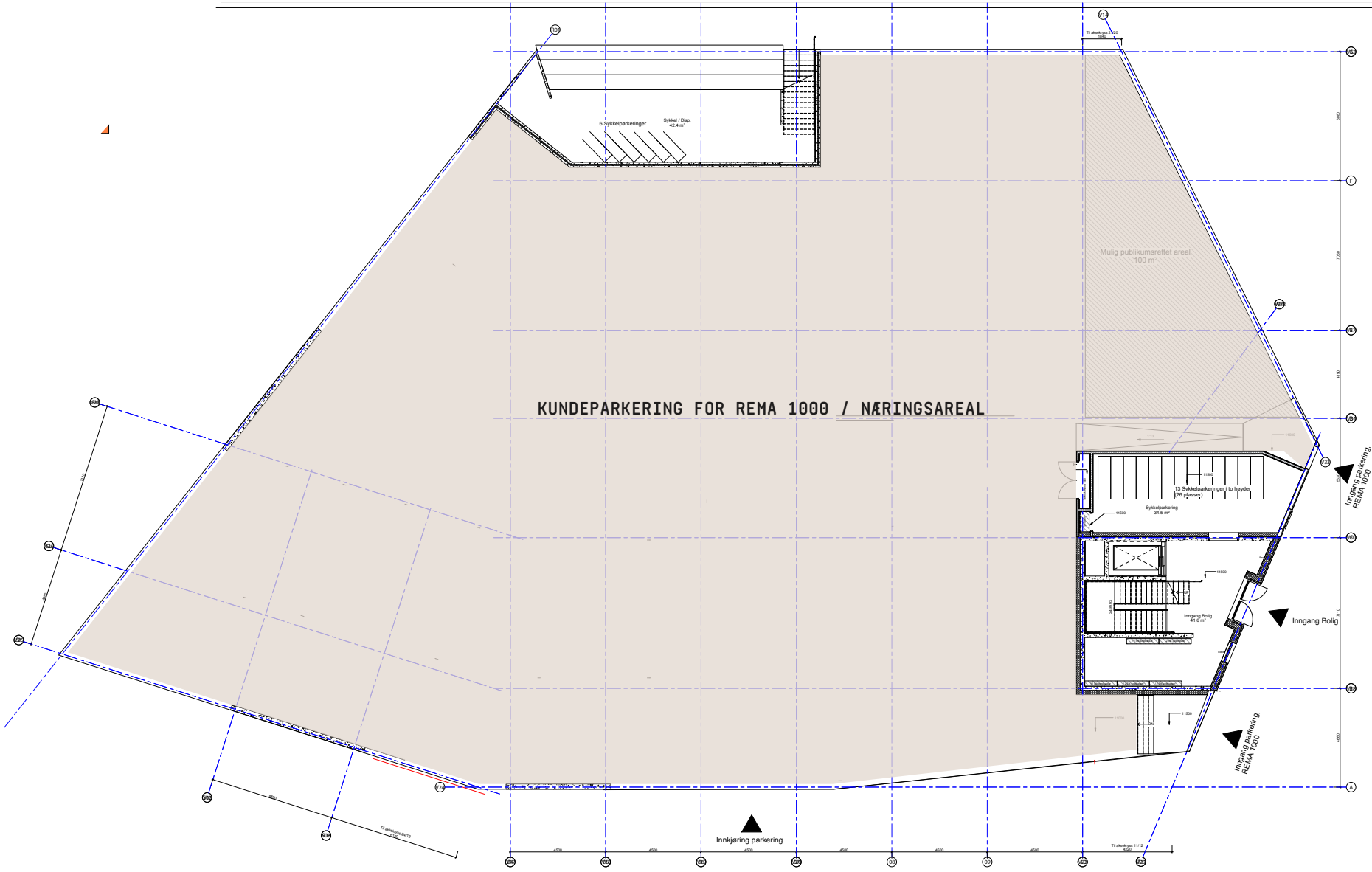
## 3 AMFIET

Amfiet er sentralt i prosjektet ved at det henvender seg mot parken, og gir mulighet for ulik bruk. Dette kan være avslapping, forestillinger, leseplasser osv. Tanken er å forlenge parkdraget opp på lokket for å muliggjøre sosialisering og nye møter.

# KJELLERPLAN



# FØRSTE ETASJE



# ANDRE ETASJE

# TREDJE ETASJE

# FJERDE ETASJE

# FEMTE ETASJE

# SJETTE ETASJE

# SALGSTEGNINGER

På de følgende sidene finner du salgstegninger med forslag til møblering som ikke har hensyntatt tilgjengelighetskrav i henhold til gjeldende regler.

Sportsbod er ikke medregnet i boligens BRA / P-rom.

Hvitevarer, garderobeskap, stiplet innredning og øvrige møbler/løsøre inngår ikke i standardleveransen. Kjøkken leveres iht. tegning fra leverandør. Tekniske installasjoner, innkassinger/ nedforinger og rørføringer kan avvike fra og/eller er ikke vist på plantegninger.

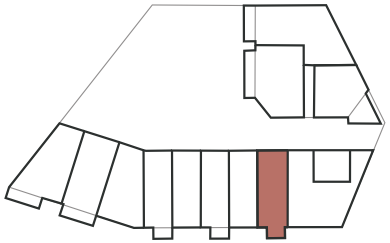
Elektriske punkter vises på egen tegning og kan avvike fra vist møblering. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Teknisk utstyr er ikke endelig plassert. Radiatorer/konvektorer er vist som rektangler. Det kan forekomme endringer i radiatorplassering og størrelse.

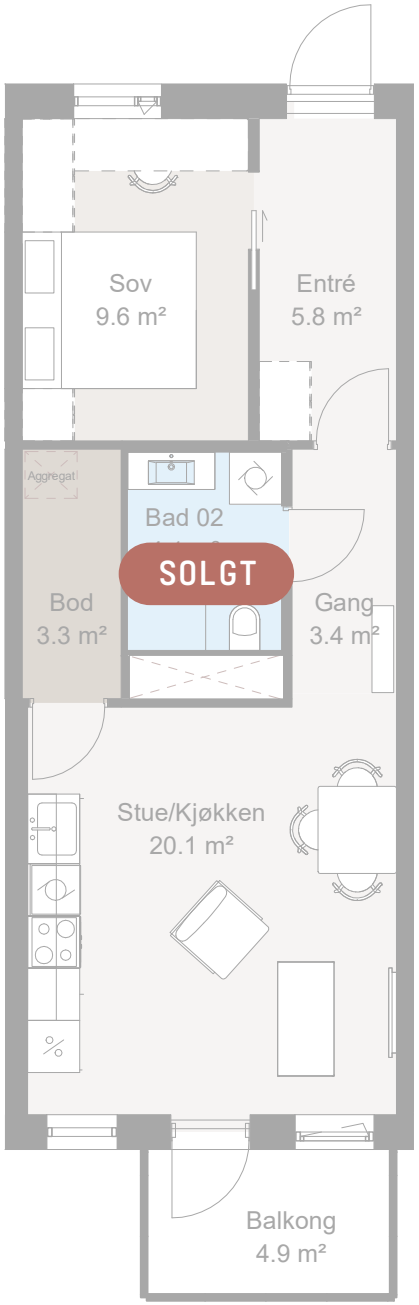
Boliger, balkonger og terrasser er ikke detaljprosjektert. Det kan bli mindre justeringer i forbindelse med detaljprosjektering. Endelig areal kan avvike noe fra tegning som følge av dette.

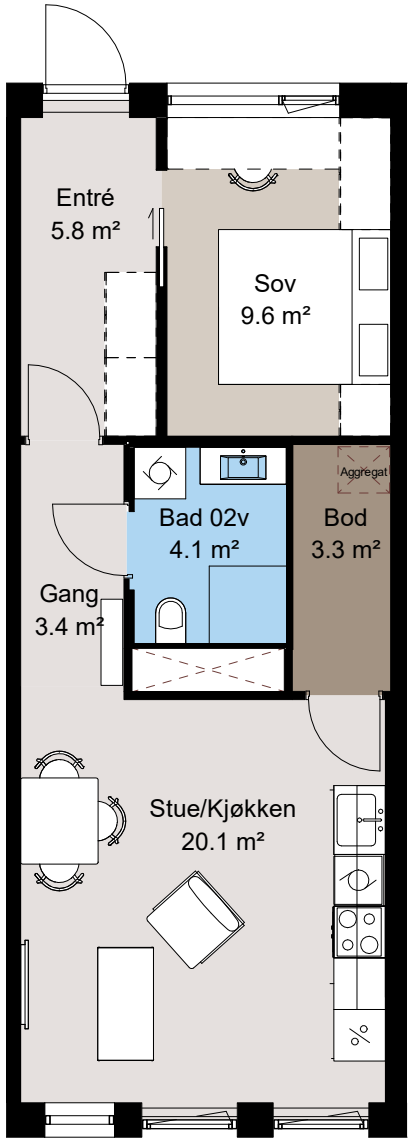
Salgstegninger kan avvike i målestokk og bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

# BJØRNDALEN
## AMFI

| | |
|---|---|
| Etg: | 2 |
| Leil. | 201 |
| | |
| BRA | 48,5 m² |
| P-rom | 45,0 m² |
| Sov. | 1 |

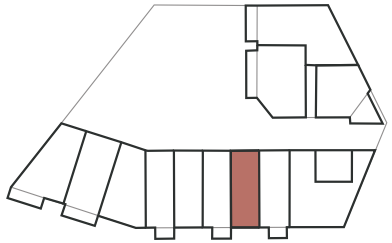


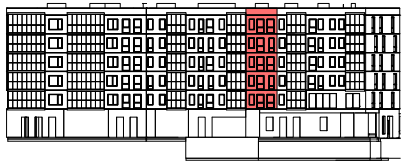





# BJØRNDALEN
## AMFI

| | |
|---|---|
| Etg: | 2-6 |
| Leil. | 202*, 303*, 403, 503, 603 |
| BRA | 48,5 m² |
| P-rom | 45,0 m² |
| Sov. | 1 |

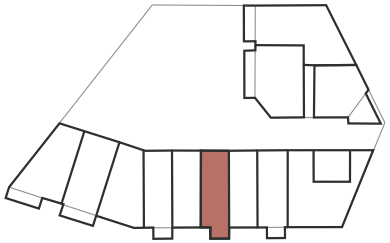




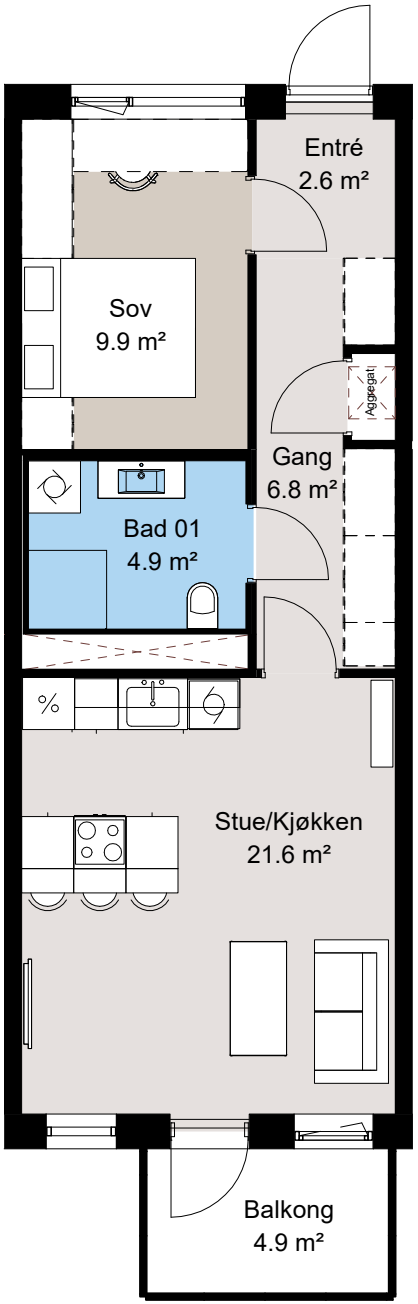
*SOLGT

# BJØRNDALEN
## AMFI

| | |
|---|---|
| Etg: | 2-6 |
| Leil. | 203*, 304, 404, 504, 604 |
| BRA | 48,5 m² |
| P-rom | 48,0 m² |
| Sov. | 1 |



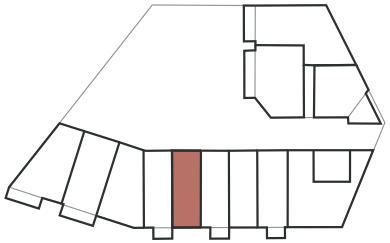
*SOLGT

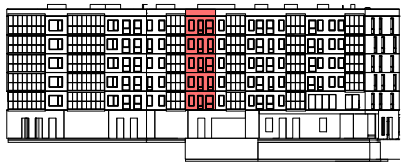


**3D-illustrasjon leilighet 504.** Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Persienner medfølger ikke. Detaljprosjektering av innglasset balkong kan endre uttrykket noe. Det vil komme synlig V-fuge i tak i stue, kjøkken, soverom og bod der det ikke er nedsenket himling. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

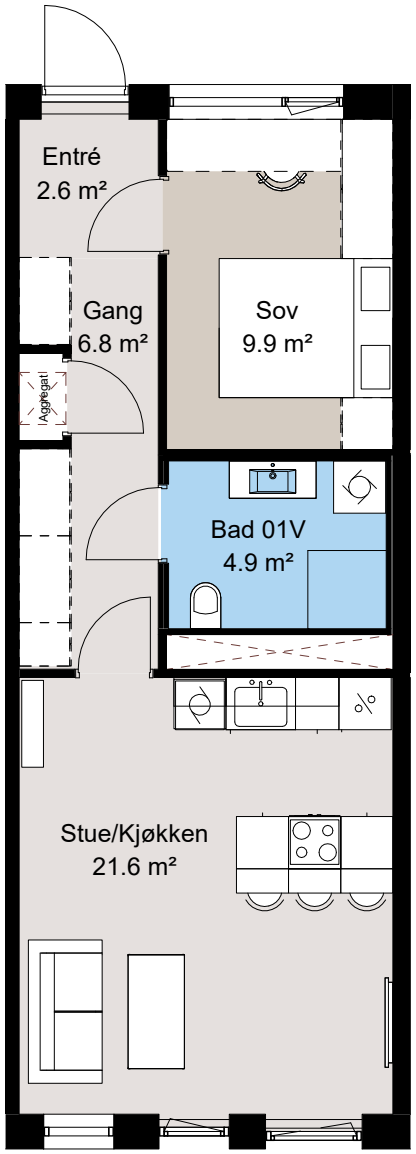
# BJØRNDALEN
## AMFI

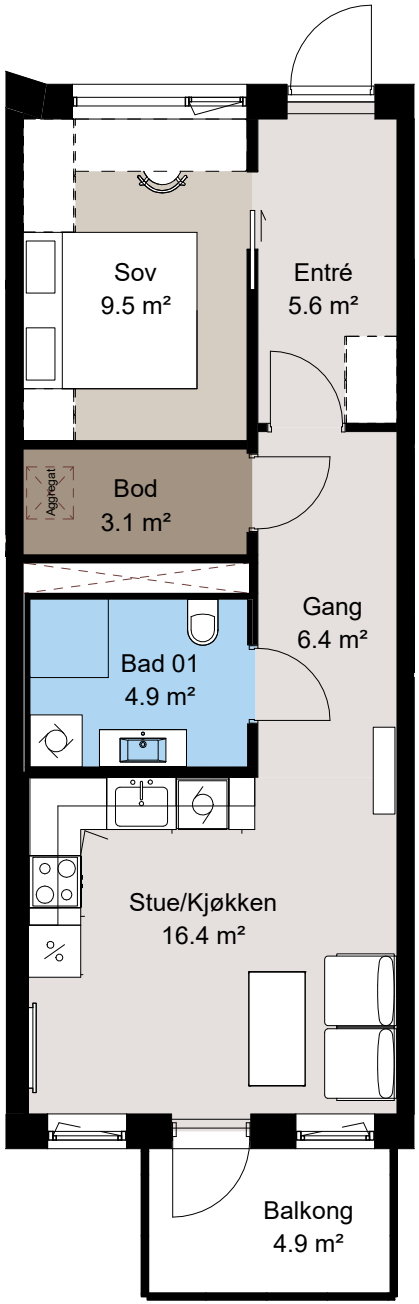
| | |
|---|---|
| Etg: | 2-6 |
| Leil. | 204*, 305*, 405, 505, 605 |
| BRA | 48,5 m² |
| P-rom | 48,0 m² |
| Sov. | 1 |





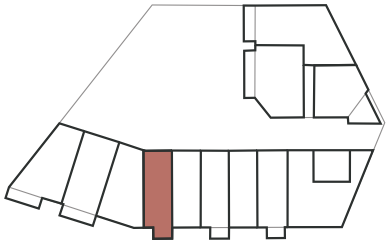
*SOLGT






# BJØRNDALEN
## AMFI

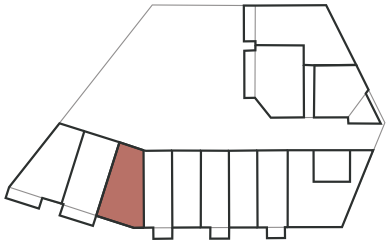
| | |
|---|---|
| Etg: | 2-6 |
| Leil. | 205*, 306, 406, 506, 606 |
| BRA | 48,5 m² |
| P-rom | 43,5 m² |
| Sov. | 1 |

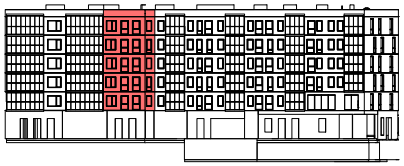


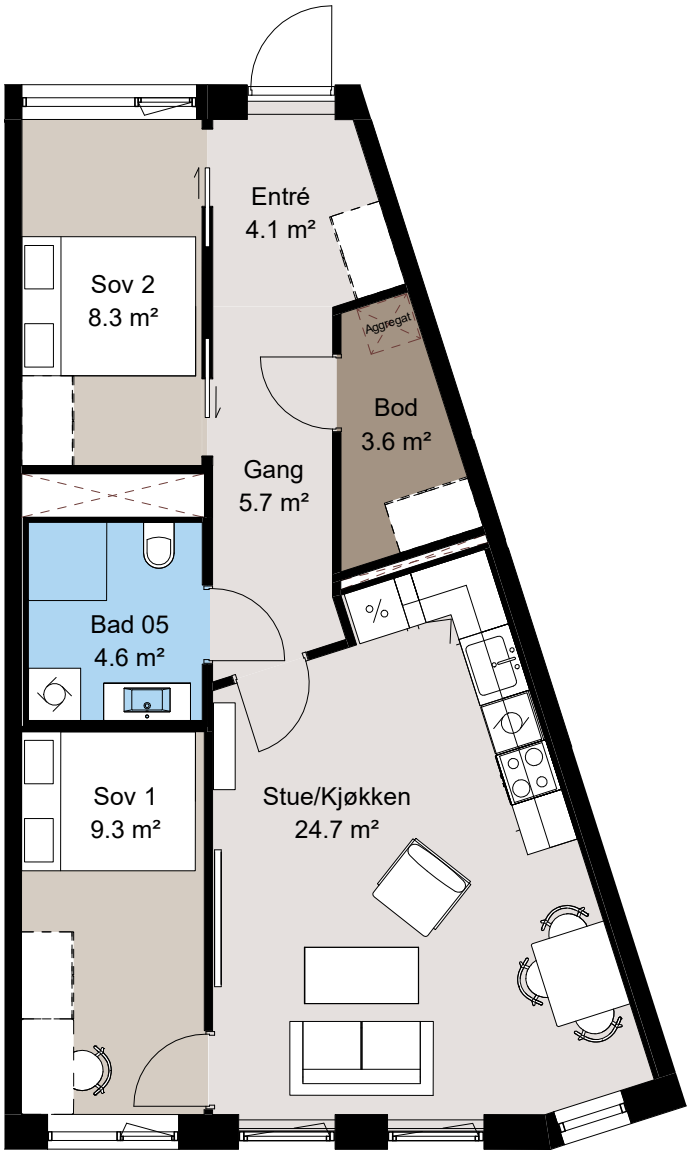
*SOLGT

# BJØRNDALEN
## AMFI

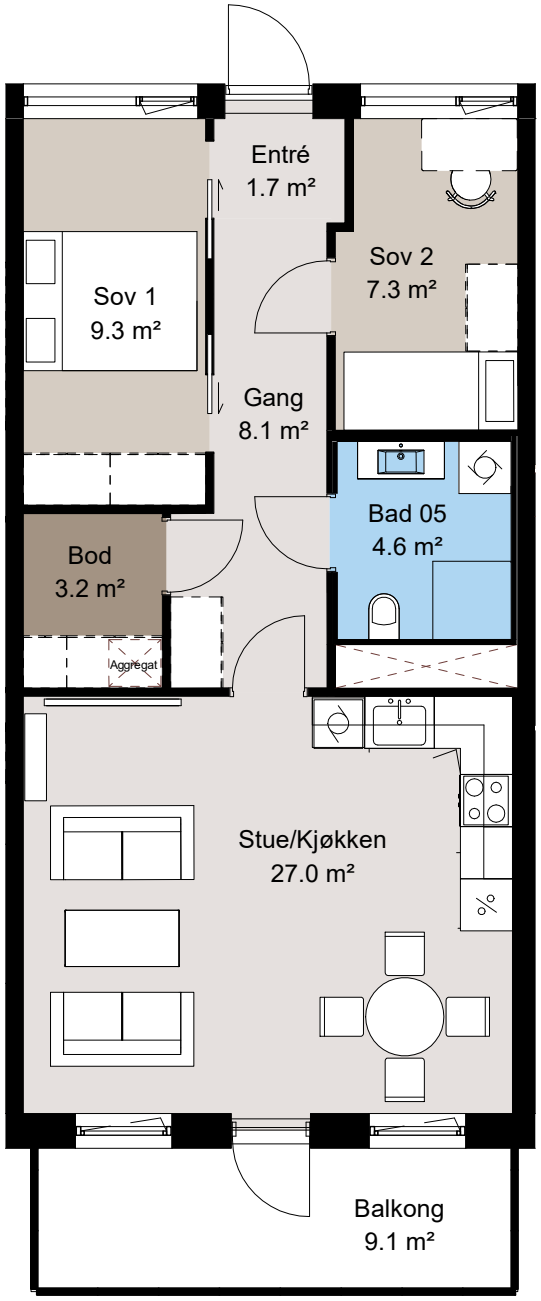
| | |
|---|---|
| Etg: | 2-6 |
| Leil. | 206, 307, 407, 507, 607 |
| BRA | 63,5 m² |
| P-rom | 59,0 m² |
| Sov. | 2 |





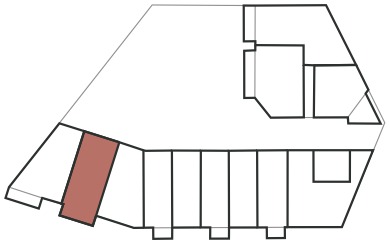



N



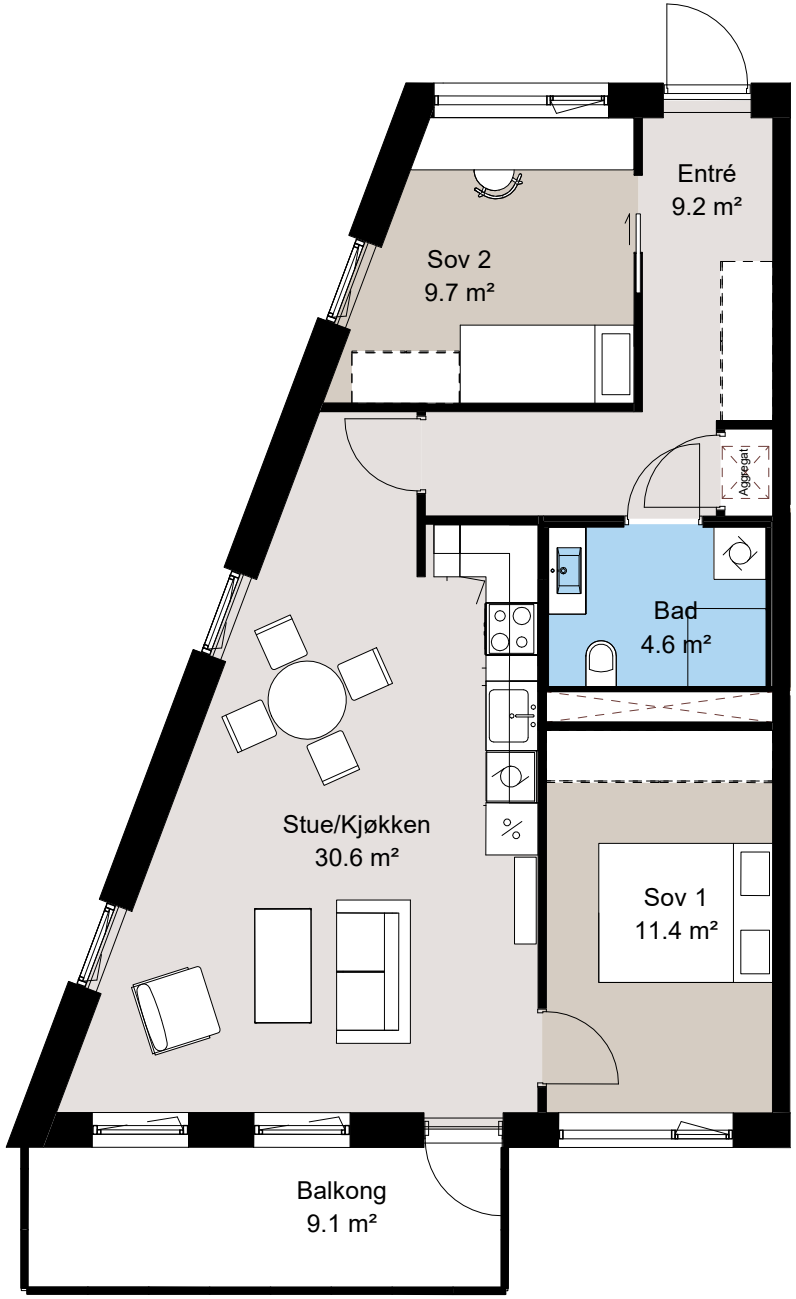

# BJØRNDALEN
## AMFI

| | |
|---|---|
| Etg: | 2-6 |
| Leil. | 207*, 308*, 408, 508, 608 |
| BRA | 64,5 m² |
| P-rom | 61,0 m² |
| Sov. | 2 |



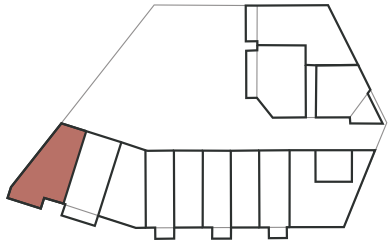
*SOLGT

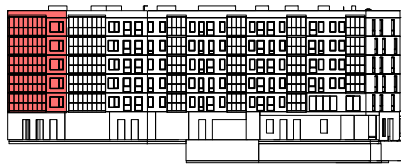
**3D-illustrasjon leilighet 308.** Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Lamper i tak og hvitevarer medfølger ikke.
Det vil komme synlig V-fuge i tak i stue, kjøkken, soverom og bod der det ikke er nedsenket himling. Bilde er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.




# BJØRNDALEN
## AMFI

| | |
|---|---|
| Etg: | 2-6 |
| Leil. | 208, 309, 409, 509, 609 |
| BRA | 69,5 m² |
| P-rom | 69,0 m² |
| Sov. | 2 |

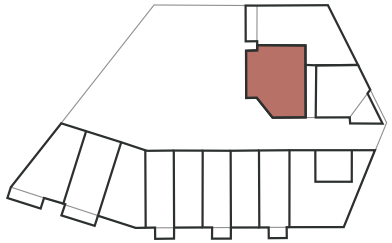




**3D-illustrasjon leilighet 309.** Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Lampe i tak og hvitevarer medfølger ikke. Detaljprosjektering av innglasset balkong kan endre uttrykket noe. Det vil komme synlig V-fuge i tak i stue, kjøkken, soverom og bod der det ikke er nedsenket himling. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

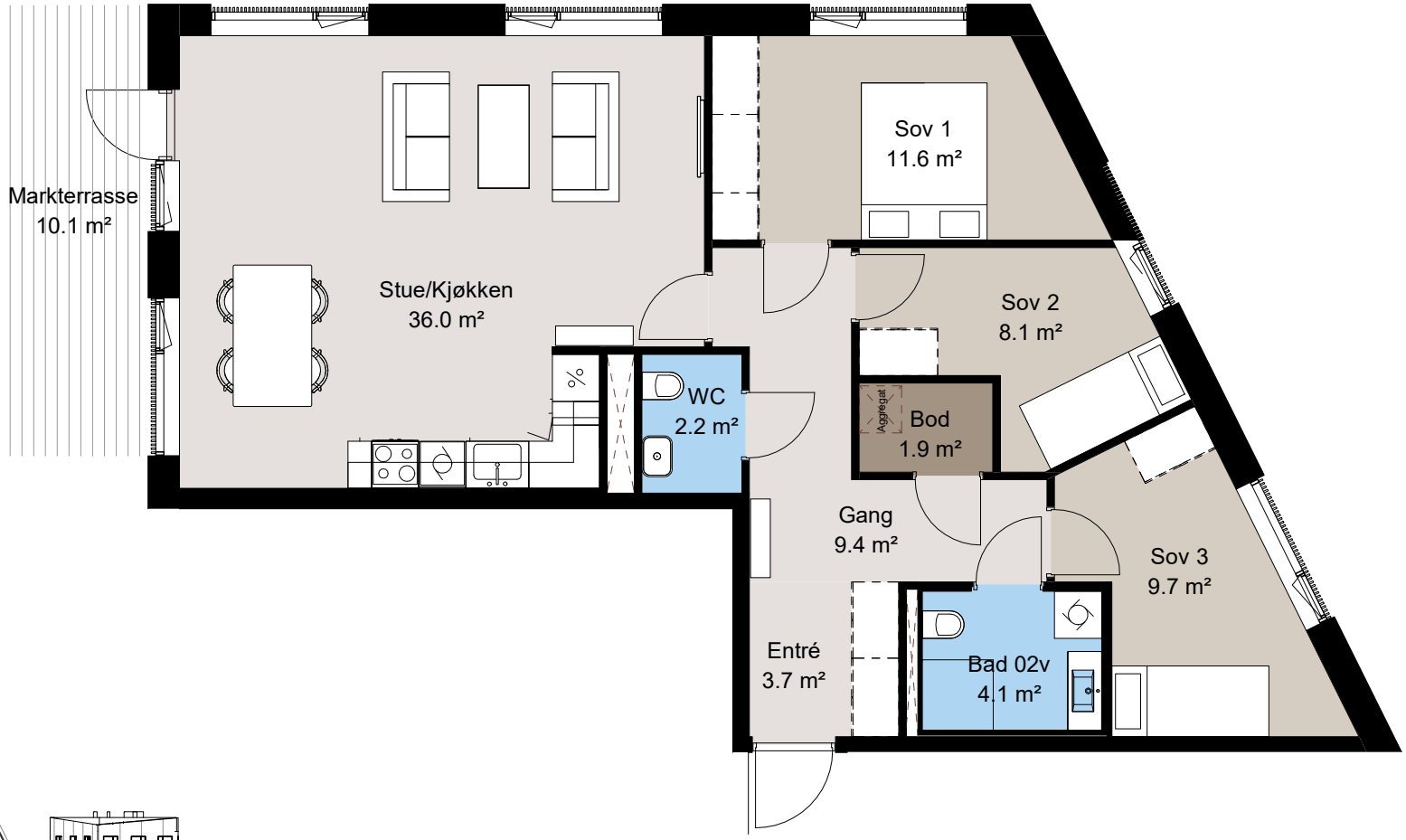
# BJØRNDALEN
## AMFI

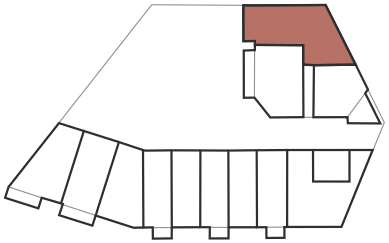
| | |
|---|---|
| Etg: | 2 |
| Leil. | 209 |
| BRA | 72,5 m² |
| P-rom | 68,5 m² |
| Sov. | 2 |



# BJØRNDALEN
## AMFI

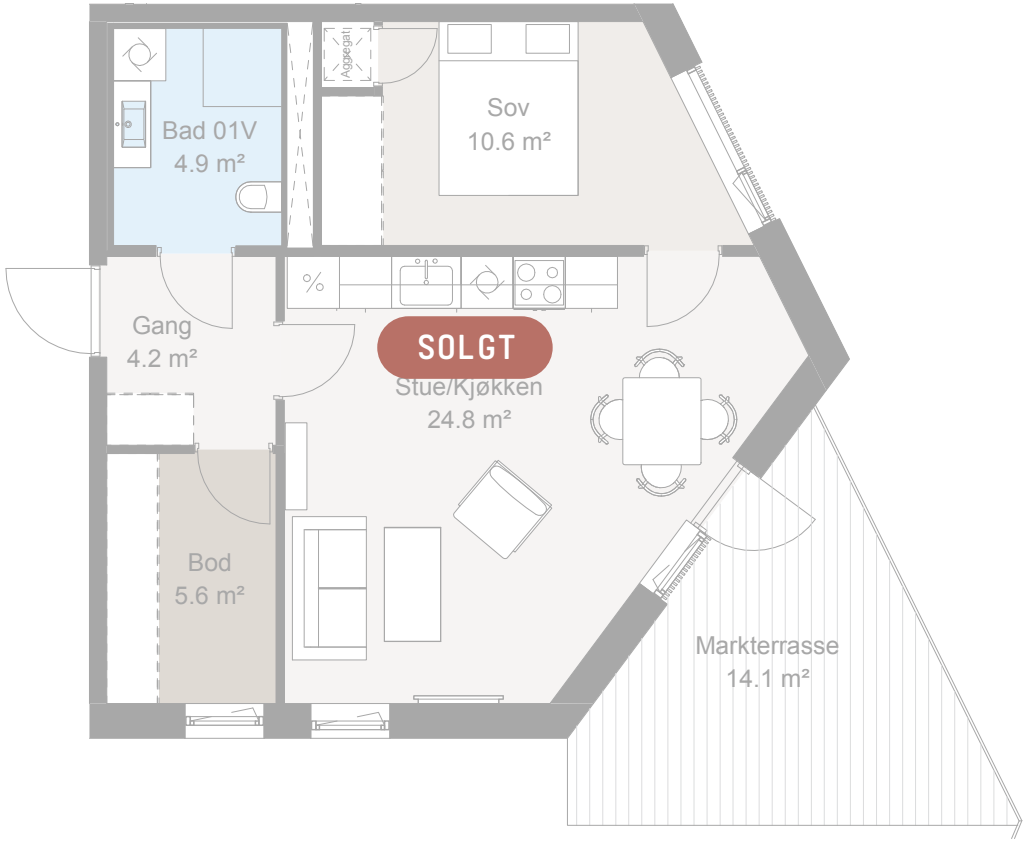
| | |
|---|---|
| Etg: | 2 |
| Leil. | 210 |
| BRA | 91,0 m² |
| P-rom | 88.0 m² |
| Sov. | 3 |

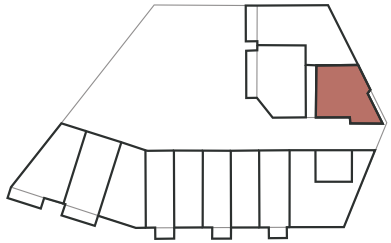


# BJØRNDALEN
## AMFI

| | |
|---|---|
| Etg: | 2 |
| Leil. | 211 |
| BRA | 53,0 m² |
| P-rom | 47,0 m² |
| Sov. | 1 |

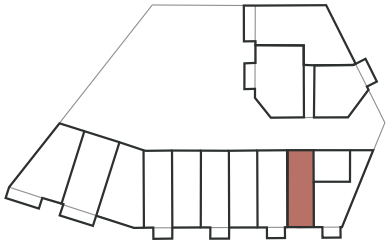


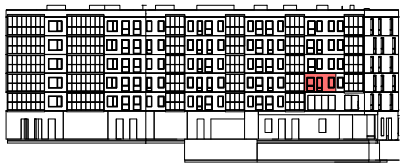



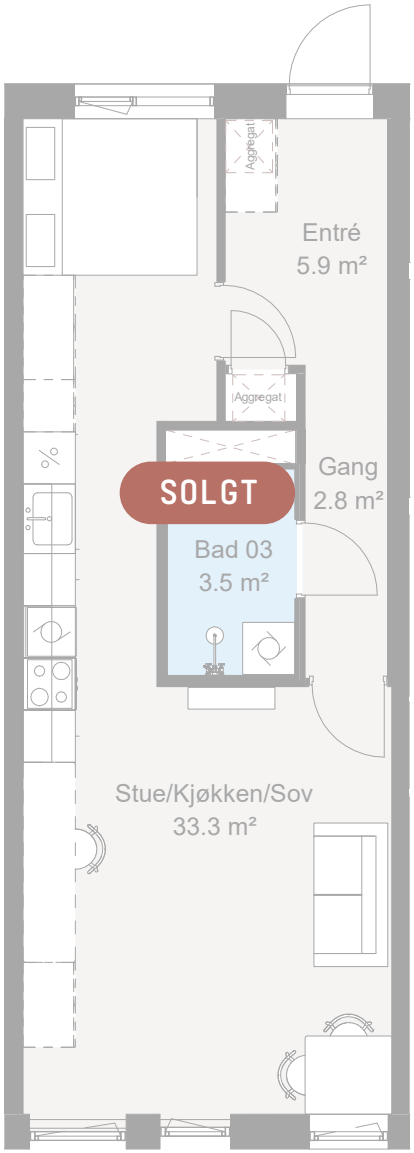
N

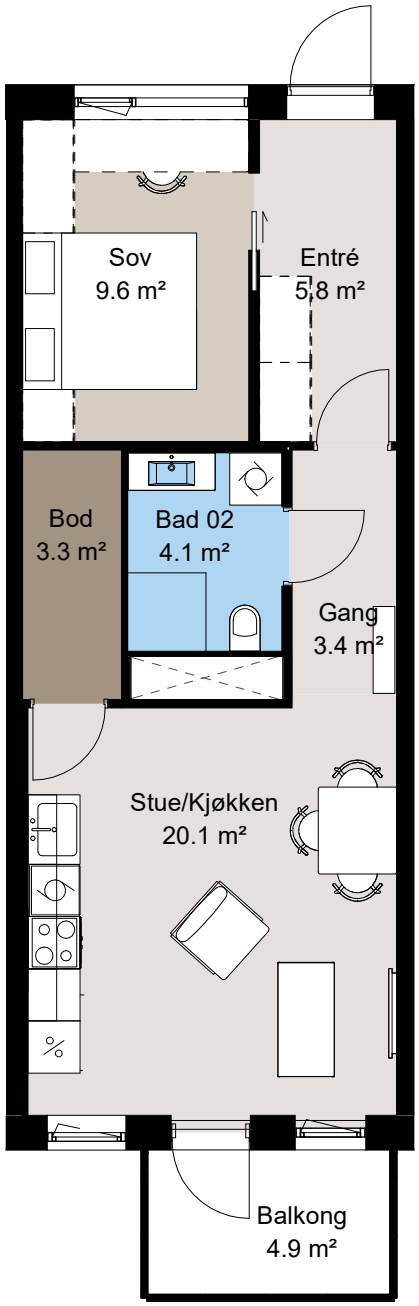
# BJØRNDALEN
## AMFI

| | |
|---|---|
| Etg: | 3 |
| Leil. | 301 |
| | |
| BRA | 48,5 m² |
| P-rom | 48,0 m² |
| Sov. | 0 |



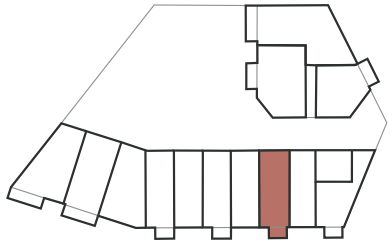






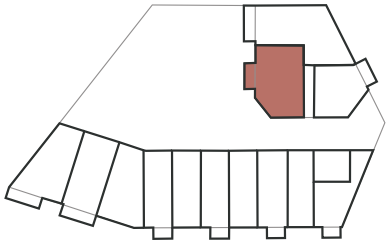

# BJØRNDALEN
## AMFI

| | |
|---|---|
| Etg: | 3-6 |
| Leil. | 302, 402, 502, 602 |
| BRA | 48,5 m² |
| P-rom | 45,0 m² |
| Sov. | 1 |



# BJØRNDALEN
## AMFI

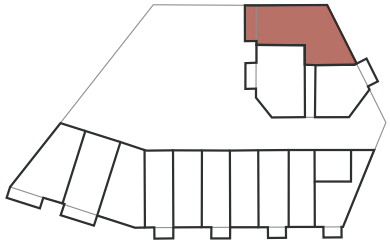
| | |
|---|---|
| Etg: | 3-5 |
| Leil. | 310, 410, 510 |
| BRA | 72,5 m² |
| P-rom | 68,5 m² |
| Sov. | 2 |



N

# BJØRNDALEN
## AMFI

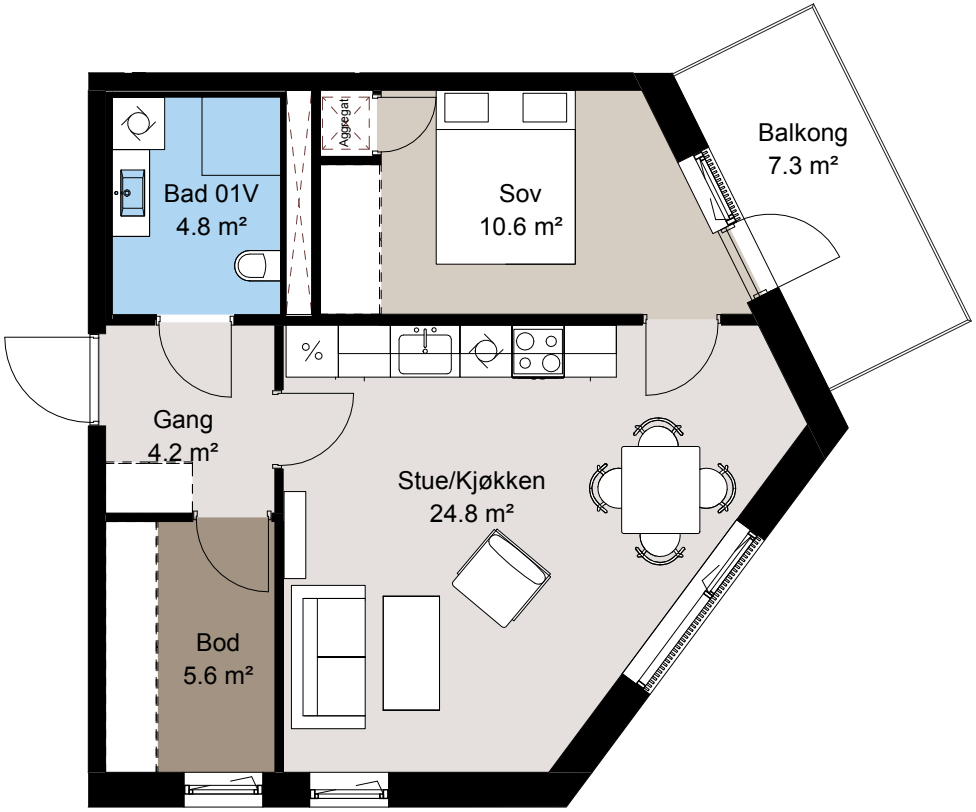
| | |
|---|---|
| Etg: | 3-5 |
| Leil. | 311, 411, 511 |
| BRA | 91,0 m² |
| P-rom | 88,0 m² |
| Sov. | 3 |

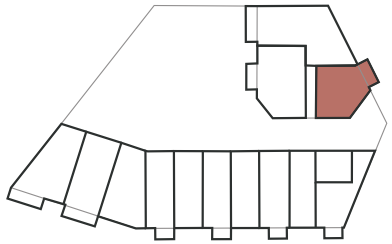


**3D-illustrasjon leilighet 311.** Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Hvitevarer og gardinoppheng medfølger ikke. Det vil komme synlig V-fuge i tak i stue, kjøkken, soverom og bod der det ikke er nedsenket himling. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

# BJØRNDALEN
## AMFI

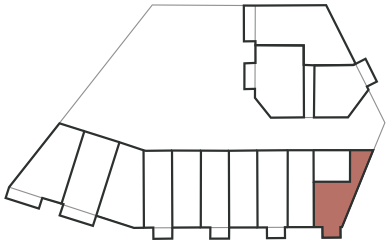
| | |
|---|---|
| Etg: | 3-4 |
| Leil. | 312, 412 |
| BRA | 53,0 m² |
| P-rom | 47,0 m² |
| Sov. | 1 |

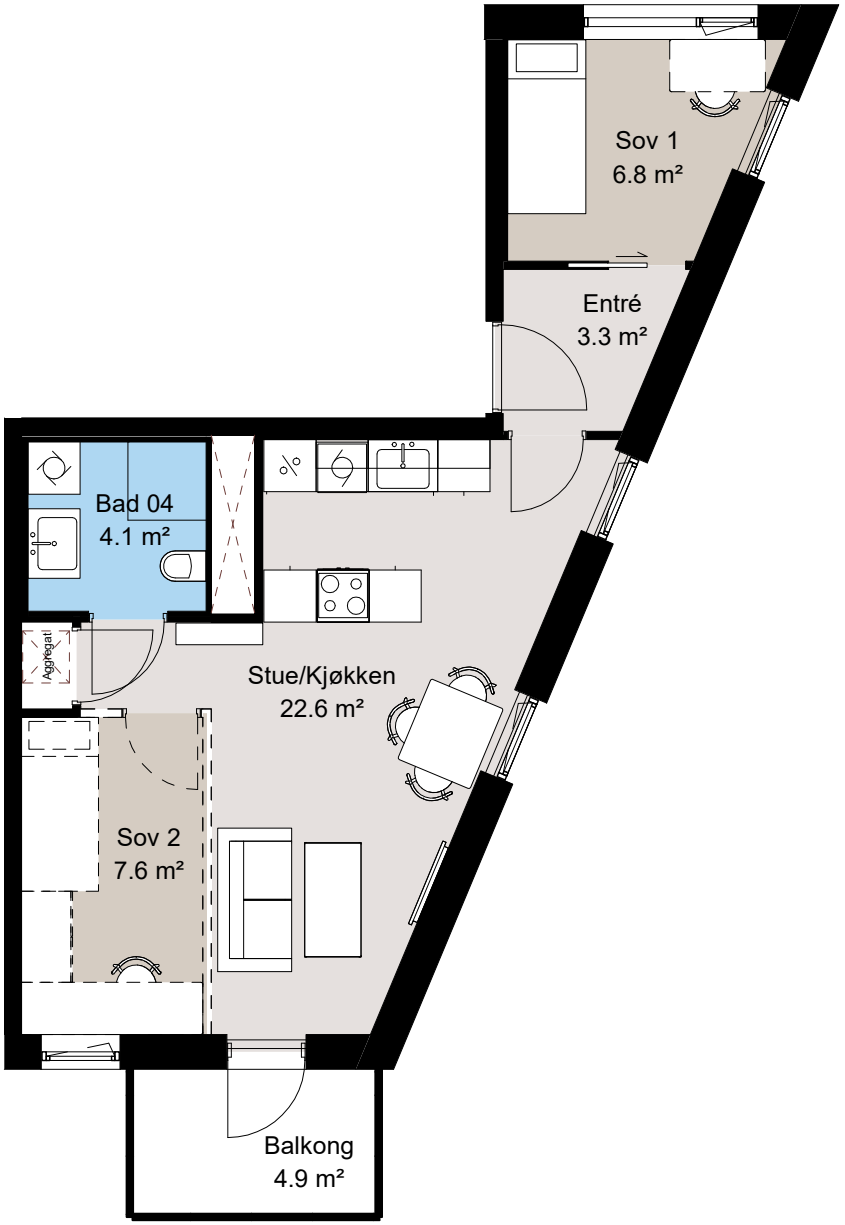


# BJØRNDALEN
## AMFI

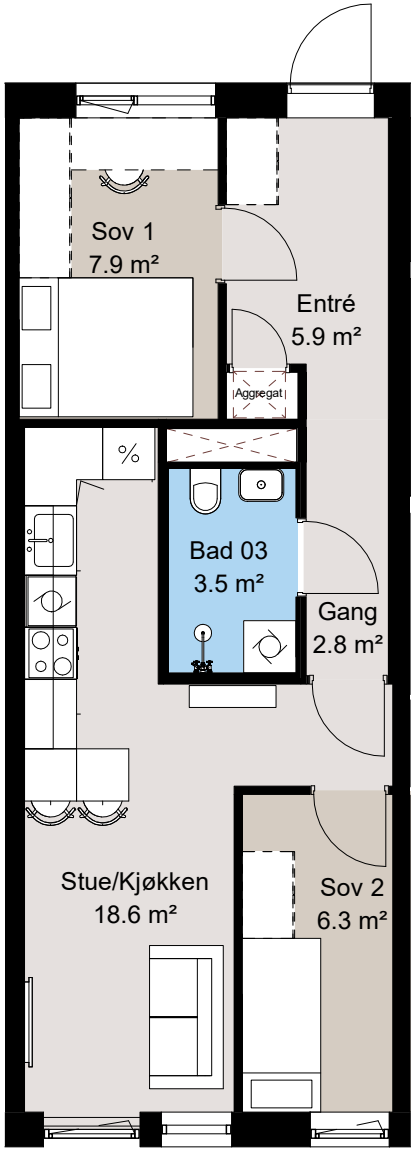
| | |
|---|---|
| Etg: | 3-6 |
| Leil. | 313*, 413, 513, 610 |
| BRA | 47,5 m² |
| P-rom | 46,5 m² |
| Sov. | 1/2 |





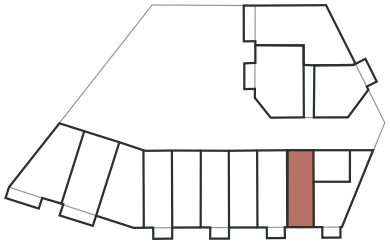

*SOLGT

N



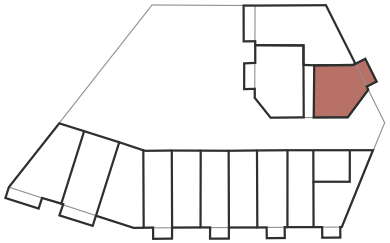

# BJØRNDALEN
## AMFI

| | |
|---|---|
| Etg: | 4-6 |
| Leil. | 401*, 501, 601 |
| BRA | 48,5 m² |
| P-rom | 48,0 m² |
| Sov. | 2 |



# BJØRNDALEN
## AMFI

| | |
|---|---|
| Etg: | 5 |
| Leil. | 512 |
| BRA | 53,0 m² |
| P-rom | 52,0 m² |
| Sov. | 2 |



N

**Illustrasjonen viser standardleveranse for badet.** Store fliser bak WC er fordelerskap for vann og varme, samt sisterne. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bilde er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

# Romskjema for standardleveranse – Bjørndalen Amfi

| Rom | Gulv | Vegger |
|---|---|---|
| **Generelt** | | Generelt sparkles og males vegger i fargen Tidløs fra Jotun. Noen betongvegger leveres med fargeløs støvbinding. Kjøper kan kostnadsfritt velge fargene Soothing beige, Løvsal og Washed Linen fra Jotun. Det forutsettes da at hele leiligheten leveres i samme farge, både vegger og tak. |
| **Gang** | 3-stavs eikeparkett.<br>Living Vario matt. Med fotlist. | Sparklet og malt gips / Sparklet og malt betong. |
| **Stue** | 3-stavs eikeparkett.<br>Living Vario matt. Med fotlist. | Sparklet og malt gips / Sparklet og malt betong / Støvbundet betong vil forekomme i noen leiligheter. |
| **Kjøkken** | 3-stavs eikeparkett.<br>Living Vario matt. Med fotlist. | Sparklet og malt gips / Sparklet og malt betong. |
| **Soverom** | 3-stavs eikeparkett.<br>Living Vario matt. Med fotlist. | Sparklet og malt gips / Sparklet og malt betong. |
| **Bod** | 3-stavs eikeparkett.<br>Living Vario matt. Med fotlist. | Sparklet og malt gips / Sparklet og malt betong. |
| **Baderom (leveres som kabiner)** | Flis 10x10 cm. Farge grå.<br>I dusjnisje flis i 5x5 cm. | Flis hvite matte størrelse 30x60 cm. |
| **WC** | Baderomsbelegg i flismønster. | Sparklet og malt gips / Sparklet og malt betong. |
| **Balkong/terrasse** | Balkonger i betong med terrassegulv. Trykkinpregnerte terrassebord. | Balkonger mot syd på lamellbygg leveres med glassvegger |

| Himling | Varme | Innredning/annet |
|---|---|---|
| Se punkt om vegg.<br>Nødvendige nedforinger og innkassinger for tekniske føringer vil forekomme. | | Utenpåliggende elektrisk anlegg på betongvegger. Skjult elektrisk anlegg i gips- og påforingsvegger.<br>Stikkontakter og brytere leveres i standard hvit.<br>Vinduer og dører leveres med gerikter (lister) med synlige spikerhull.<br>Sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslokking plassert i tak. Antall og plassering iht krav. |
| Sparklet og malt betong med synlig V-fuger. Ingen taklister. Nødvendige nedforinger og innkassinger for tekniske føringer vil forekomme. | | Ytterdør/entredør leveres som kompakt tredør i standard glatt utførelse, malt i samme farge ut- og innvendig.<br>Standard låskasse med nøkkel og kikkhull.<br>I entre leveres komplett porttelefonanlegg med video, display og fjernåpning av hovedinngangsdør.<br>Innerdører leveres som hvit lett dør med glatt dørblad.<br>LED downlights med dimmer, antall iht. krav. |
| Sparklet og malt betong med synlig V-fuger. Ingen taklister. | Viftekonvektor. | Innerdører leveres som hvit lett dør med glatt dørblad. |
| Sparklet og malt betong med synlig V-fuger.<br>Ingen taklister. | | Innerdører leveres som hvit lett dør med glatt dørblad. Det leveres kjøkken fra Norema med laminat benkplate. Det er mulig å velge mellom flere typer fronter og benkplater innen standard leveransen.<br>Se vedlagte eksempler. Hvitevarer er ikke inkludert. Innredning leveres i høyde 210 cm. |
| Sparklet og malt betong med synlig V-fuger. Ingen taklister. | | Innerdører leveres som hvit lett dør med glatt dørblad. |
| Synlig teknisk anlegg i tak. | | Innerdører leveres som hvit lett dør med glatt dørblad. |
| Nedforet himling av stålplater med hvit overflate. | Vannbåren gulvvarme. | Innerdører leveres som hvit lett dør med glatt dørblad. Servantskap med hvite skuffefronter og hvit heldekkende servant. Størrelse iht. kontraktstegning. Rundt speil over vask.<br>Belysning på vegg ved speil. Vegghengt WC. Dusjvegger. Toalettrullholder. Tørkesnor.<br>LED-Downlights i tak med dimmer. |
| Sparklet og malt betong med synlig V-fuger. Ingen taklister. | | Innerdører leveres som hvit lett dør med glatt dørblad. Hvit servant Vegghengt WC. Toalettrullholder.<br>LED downlights med dimmer. |
| | | 1 stk LED utelampe med integrert dobbel stikkontakt og innvendig bryter.<br>På balkong uten overdekning leveres baldakin over dør. |

# Leveransebeskrivelse Bjørndalen Amfi

**GENERELT**

Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner og bør leses sammen med plantegning/ kontraktstegning for å få et helhetlig bilde av leiligheten.

Leveransen er i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk TEK17, passivhusnivå iht. NS3700 og elektriske installasjoner i boliger NEK 400-2018, som gjelder på tidspunkt for innsendelse av rammesøknad. Arbeidet utføres etter normale krav til toleranser som gjelder for bygging av boliger. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet.

Skanska Eiendomsutvikling har valgt å BREEAM sertifisere alle sine boligprosjekter. Det legges dermed vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både i planlegging, ved utførelse og ved materialvalg. Det etterstrebes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarlig energibruk og lite forurensning.

**BOLIGEN**

### Vinduer og balkongdører

Vinduer og balkongdører leveres med utvendig mantling (ytterkledning) i aluminium. Farge vil bli avklart med arkitekt på et senere tidspunkt. Lik farge utvendig og innvendig. Det vil kunne forekomme vinduer som ikke kan åpnes, eller som har godkjent brannlufteluke mot rømningsvei på svalgang, se kontraksttegning hvor dette er markert.

Dør- og vindussmyg i yttervegger har hvitmalte foringer og gerikter. Det vil være synlige spikerhoder i geriktene. Det leveres hvitmalt foring av MDF i bunn på vinduer med brystning. Solskjerming av vinduer leveres kun hvor dette er et krav iht.  Teknisk forskrift og beregninger, med elektrisk (fjernkontroll) betjening.

Balkongdører i yttervegg leveres som slagdører, aluminiumsbelagte tredører. Gerikter og foringer med synlige spikerhull.

Leiligheter med balkongdør med utgang til bakkeplan leveres med nøkkel og ikke vrider.

### Innervegger

Innvendige vegger i boligene utføres generelt som lette uisolerte skillevegger med gipsplatekledning. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning i forbindelse med trapperom, heis, bærevegger og leilighetsskillevegger. Ved eventuell overgang mellom gips/betong på samme veggflate vil skjøten bli levert med overgangslist. Vegger leveres sparklet og malt i fargen Tidløs fra Jotun. Kjøper kan kostnadsfritt velge fargene Soothing beige, Løvsal og Washed Linen fra Jotun. Det forutsettes da at alle malte flater leveres i samme farge, både vegger og tak.

Noen utvalgte vegger leveres som støvbundet betong.

### Dører

Inngangsdører er kompakte tredører i standard glatt utførelse fra leverandør, levert med standard låskasse og kikkhull. Farge avklares i detaljprosjekt ut fra leverandørens standardfarger. Hvitmalte karmer, utforinger og gerikter med synlige spikerhull. Det leveres ringeklokke ved leilighetsdør til leiligheter i 2. etasje i lamellen. Øvrige leiligheter har kun ringeklokke ved hovedinngang i 1. etasje.

Innvendige dører i leiligheten leveres som lett dør med hvite glatte dørblader samt hvitmalte karmer, utforinger og gerikter med synlige spikerhull. Dørvridere i børstet stål/krom. Standard dørterskel leveres som eik.

### Gulv

Stue, kjøkken, gang, soverom og bod i leilighet leveres som 3-stavs eikeparkett i matt utførelse med kvist og variasjon i trestruktur og farge. Eikelister med synlige spikerhull.

### Himlinger

Himling leveres som sparklet og malt betong med synlige v-fuger, eller som malte gipsplater. Samme farge som vegg. Standard takhøyde er ca. 255 cm med unntak av baderom som har standard takhøyde på ca. 220 cm. Det vil være redusert himlingshøyde

og lokale nedforinger ned mot 220 cm i områder der dette er nødvendig for fremføring av ventilasjonskanaler og andre tekniske installasjoner. Antatt omfang av nedsenket himling er vist på kontraktstegning. I bod vil det være synlige rør og kanaler. Det leveres ikke taklister. På bad vil det være nedforet himling av stålplater med hvit overflate.

### Bad

Bad leveres som ferdige prefabrikkerte baderomsmoduler. Vannbåren varme i gulv med termostat. LED-Downlights i tak med dimmer.

Baderomsinnredning leveres med skuffer og heldekkende servant i hvit utførelse. Størrelse fremgår av kontraktstegning. Rundt speil over servant. Belysning på vegg ved speil. Rette dusjvegger i glass og dusjarmatur. Vegghengt WC i hvitt porselen.

I bad der det er vist mulighet for vaskemaskin leveres kran og avløp for tilkobling av vaskemaskin, kfr. kontraktstegning. Det leveres uttrekkbar tørkesnor på bad.

Fordelingsskap (hvitlakkert) vil være synlig i tak eller vegg.

Det leveres lys grå matte fliser på gulv. Størrelse 10cm x 10cm/. I dusjsone som er nedsenket ca .1 flishøyde, for bedre vannhåndtering, leveres det det 5cm x 5cm
Vegger flislegges med hvite matte fliser størrelse 30cm x 60cm.

### WC

Baderomsbelegg i flismønster på gulv. Sparklet og malt gips på vegger. Farge som øvrige gipsvegger i leiligheten.

2 LED Downlights med dimmer. Vegghengt WC tilsvarende som på bad. Hvit servant. Synlig sprinklerhode.

### Kjøkken

Kjøkken leveres slik det fremgår av kontraktstegning. Det vil bli utarbeidet egne kjøkkentegninger fra leverandør med mulighet for individuelle tilpasninger og endringer av fronter, benkeplate m.m. mot pristillegg. Det vil ikke være anledning til å endre plassering av ventilator og kjøkkenvask.

Kjøkkeninnredning leveres fra Norema, hvor det kan velges mellom flere forhåndsdefinerte utførelser og farger. Sokkel og skrog i samme farge. Benkeplate i laminat med rett kant. Det vil være fritt valg mellom flere forskjellige laminat benkeplater uten tillegg i pris. Kildesortering i 80 cm bred skuff under vask, med mulighet for 6 fraksjoner.
Malte vegger mellom over- og underskap.

Det leveres standard vask i børstet stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Stuss og avløp for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator i uttrekkbar slimline utførelse med stålfront og kullfilter. Ventilator er innebygd/flukter med overskap. Fritthengende ventilator i stål med kullfilter der dette er tegnet midt i rommet.

Det leveres ikke hvitevarer. Dette kan bestilles i tilvalgsmøte hos kjøkkenleverandør innen nærmere angitt frist.

### Andre tekniske installasjoner

Generell standardleveranse består av:

- I entre leveres det komplett porttelefonanlegg med video og display og fjernåpning av inngangsdør fra hver leilighet
- Energiservice med avlesning av forbruk på varmtvann og oppvarming (Breeam poeng)
- Tilvalg;
  - El-billader,
  - Nøkkelfri vrider med kode/brikke,
  - Hub, styring av lys, varme, solskjerming evt annet

## FAST INVENTAR

### Garderobe

Det leveres ikke garderobeskap. Dette kan bestilles i nærmere angitt tilvalgsperiode

### Brannvarsling

Røyk-/brannvarslere iht. krav. Det leveres ett brannslukkingsapparat (pulverapparat).

### Bod

Det medfølger en sportsbod på ca 5 $m^2$ - ca 2,5 $m^2$ for leiligheter under 50 $m^2$ BRA - til hver leilighet. Sportsboder er lokalisert i egne bodsoner i kjellerplan. Skillevegger i stålnetting (åpning mot tak) med

tett front og hengelåsfeste på dør. Hengelås er ikke inkludert. Det er begrenset høyde i sportsbod grunnet sprinkling og det kan forekomme rørføringer på vegg. Lagringshøyde opp til 500mm under sprinklerhodet. I bodareal i kjeller vil det kunne forekomme synlige rør og kanaler.

Innvendig bod i leiligheter der det fremgår av kontraktstegningene. I de fleste innvendige boder vil det være montert et vegghengt ventilasjonsaggregat. Det vil være synlige kanaler/tekniske føringer og rør på vegg og i himling. Kan forekomme inspeksjonsluke i tak eller vegg.

### Balkong/terrasse

Balkonger og terrasser leveres med terrasseplank. Det leveres sklisikker betong på svalganger. Spilerekkverk leveres i galvanisert utførelse, på balkonger på punkthus og svalganger. Innglassede balkonger mot syd på lamell-bygget. Det leveres 1 stk. LED utelampe med innvendig bryter, og en dobbel stikkontakt.

Under- og overside av balkongplate i ubehandlet betong. Vannuttak på uteområdet på 2.etg for felles uteområde.

På balkong uten overdekning leveres baldakin over dør. Utføres som glassplate opphengt i wire-system.

### Oppvarming

Boligene leveres med termostatstyrt vannbåren gulvvarme i bad og sentralt plassert viftekonvektor for øvrig i leiligheten, tilknyttet fjernvarmeanlegg. Dette er komfortvarme, og man bør regne med at justeringer av varmen tar lengre tid enn ved elektrisk oppvarming.

### Ventilasjon

Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Avtrekk fra kjøkken og bad via avtrekksventiler. Avtrekk fra øvrige rom via spalte under dør, eller ventil i vegg/tak. Aggregat plasseres i bod eller annet egnet sted i leiligheter kfr. kontraktstegninger. I leiligheter med aggregat i entre / gang vil det leveres et omsluttende skap med glatte hvite dører.

### VVS

Innvendig vannledninger legges som rør-i-rør med fordelerskap plassert i vegg eller tak på bad, andre plasseringer kan forekomme. Hver leilighet vil ha egen stoppekran plassert i vannskap. Varmtvann leveres fra sentral tilknyttet fjernvarme. Det vil være egne målere for varmtvann og kaldt vann i hver leilighet. Leilighetene får installert sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslokking plassert på øvre del av vegger, eller i tak der det er nedforet himling. Antall og plassering iht krav.

### Elektro

Elektro leveres i hht. elektrotegning som vil bli tilsendt kunde i forbindelse med oppstart av tilvalg.

Krav til antall strømuttak er definert ut fra rommenes størrelse. Antall stikkontakter i rom av samme type vil derfor variere fra leilighet til leilighet. Hovedregel for stue og oppholdsrom er en dobbel stikkontakt per 4 m2 gulvflate.

Generelt ligger elektrisk anlegg skjult i leiligheten, bortsett fra betong- og lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg. For lyspunkt i betonghimling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg, leveres med bryter på vegg.

I entrè leveres det LED downlights med dimmer- antall etter størrelse på entre- (minimum 2 stk). Det leveres komplett porttelefonanlegg med video og display og fjernåpning av inngangsdør fra hver leilighet. I stue leveres det ett uttak for TV/bredbånd, med en 6-veiskontakt ved TV-uttak. På soverom levers det 1 lampepunkt ved/i tak med bryter på vegg. Tilstrekkelig stikk ved gulv ihht. norm.

På kjøkken leveres det benkebelysing under overskap levert av kjøkkenleverandør. Stikk på vegg og bryter til dette. Standard leveranse er:

- 1 stikkontakt for induksjonstopp 25 A.
- 1 stikkontakt for stekeovn 16A.
- 1 stikkontakt for kjøleskap.
- 1 stikkontakt for oppvaskmaskin.

- 1 stikkontakt for ventilator, Komfyrvakt (ikke integrert).
- Stikk ved gulv og over kjøkkenbenk iht. NEK400.
- 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg.

På bad leveres det:
LED-Downlights i tak med dimmer, antall avhengig av størrelse på bad. 2 enkle stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel samt en dobbel stikkontakt på vegg. Sikringsskap plasseres fortrinnsvis i bod eller entrè.

Ladepunkt til el-bil kan kjøpes som tilvalg. Det leveres lademulighet for batter til el-sykkel som tilsvarer 10% av de totale sykkelplassene.

**INNVENDIGE FELLESAREALER**
Inngangspartiene i plan 1 leveres med belegg på gulv frem til heis, og sparklede og malte vegger. Innslag av eksponert betong med fargeløs støvbinding vil forekomme. Farger vil bli avklart senere. Belegg i trapper og øvrige fellesarealer over bakkeplan. Spilerekkverket i trappeoppgang leveres sortlakkert. Postkasser montert på vegg i hovedinngang.

### Heis
Alle leilighetene er tilgjengelige med heis og trapp, som også går ned til bodsone i bygget og parkering i kjellerplan i nabobygg.

**FELLES UTEAREALER**
Foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Arealet mellom byggene opparbeides med grønne soner, oppholdssoner med benker og gangareal med fast dekke. Utomhusplanen er en illustrasjon og mindre endringer i utforming og materialvalg må påregnes. Utomhusarealene vil ferdigstilles i ulike faser samtidig med ferdigstillelse av nærliggende bygg, eller ved egnet årstid.

Det leveres frostsikre slangekraner på yttervegg plan 2 som plasseres logisk ift. vanning av uteområdene. Det leveres utvendig LED belysning med sensor på fellesarealer i form av pullerter eller lignende og belysning innfelt i himlingen i de utkragede/overbygde partiene rundt hovedinngangene.

### Avfallshåndtering
Det etableres nedgravde avfallscontainere for restavfall, matavfall, plast og papir utenfor bygget. Næring har egen avfallsløsning.

**3D-illustrasjon som viser Bjørndalen Amfi.** Farge på kledning ikke er detaljprosjektert og kan avvike på ferdig bygg. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk vil avvike på ferdig bygg. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

# Nøkkelinformasjon Bjørndalen Amfi

**SELGER:**
Skanska Eiendomsutvikling AS
Org.nr.979 476 256
PB 1175 Sentrum
0107 Oslo

**ENTREPRENØR:**
Skanska Norge AS
Org.nr 943 049 467
Rigedalen 15
4626 Kristiansand

**MEGLER:**
Sørmegleren AS, avd. Nybygg
org.nr. 944 121 331

Ansvarlig megler:
Fredrik O. Haanes
Prosjektmegler / Advokat

**BEBYGGELSEN:**
Det er planlagt totalt 60 selveierleiligheter fordelt på 2 bygg. Leilighetene ligger i 2. til 6. etasje. I kjeller etableres det sportsboder og adkomst til parkeringskjeller i nabobygg. Prosjektet Bjørndalen Amfi vil bli organisert som et seksjonssameie. Sameiet blir på 61 eierseksjoner, hvor en er næring/ parkering for Rema 1000 i 1. etasje.

Bygget blir liggende i forlengelsen av Bjørndalen park. Rema 1000 butikk, barnehage og fremtidige næringsbygg blir noen av de nærmeste naboene.

**TOMT/MATRIKKELNUMMER:**
Sameiets tomt er en selveiertomt med matrikkelnr. Gnr. 45 Bnr. 185 / 187 (realsameie med gnr 45, bnr 185/186 «Parken Syd») i Kristiansand kommune. Tomtenes areal er ca. 1.573 kvm + 583 kvm. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Hver bolig vil utgjøre en seksjon i et eierseksjonssameiet. Seksjonsnummer for hver enkelt leilighet vil bli fastsatt når boligen er seksjonert og seksjoneringen er tinglyst.

Tomten leveres opparbeidet og beplantet iht. utomhusplanen.

(Vi gjør oppmerksom på at del av utearealet ikke vil være ferdigstilt ved overlevering, da dette fullføres i sammenheng med et senere byggetrinn.)

**AREAL BOLIGER:**
Arealene som er oppgitt på tegninger i denne salgsoppgaven og i prisliste, er angitt som Bruksareal (BRA). BRA er det areal av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes også areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2012). Primærrom (P-rom) er primærrommenes nettoareal og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940). Vi har inkludert alle sjakter innenfor omsluttende leilighetsvegger i P-rom, på samme måte som i BRA.

**ENERGIMERKING:**
Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal Selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse. Prosjektet skal bygges til Passivhusnivå med fjernvarme som energikilde, og det kan da påregnes minimum energiklasse grønn B. Man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

**FERDIGATTEST**
Det skal foreligge midlertidig brukstillatelse ved overtakelse og det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. Det forutsettes i så fall at det foreligger midlertidig brukstillatelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse kan Kjøper i medhold av bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for at ferdigattest kan foreligge. Kjøper gir styret fullmakt til å følge opp og håndtere eventuelt tilbakehold knyttet til ferdigattest eller fellesarealer, herunder å beslutte når tilbakeholdet skal frigis. De tilbakeholdte beløpet kan ikke ombyttes til å sikre eventuelle (andre) mangler ved boligen. Tilbakeholdet hefter på hver bolig og er ikke et personlig tilbakehold.

**PARKERING / GARASJE:**
Det etableres ikke parkeringskjeller under bygget, men via kulvert har enkelte beboere adkomst til parkeringskjeller under nabobygget Parken syd.

Følgende leiligheter har fått tildelt parkeringsplass, og denne er priset inn i totalkostnaden. Leilighetene det gjelder er:

- 209 210
- 310 311
- 408 409 410 411
- 508 509 510 511
- 608 609

Det er mulig med el.bil lader på de plassene som er merket grønt i parkeringskartet. Kjøper må selv bekoste laderen. Denne kjøpes hos Elektro Xperten, og det må opprettes abonnement og meldes ifra til styret i sameiet i parken syd.

Det følger ikke med parkeringsplasser til de øvrige leilighetene. Øvrige leiligheter vil, så langt det er ledig kapasitet, få tilbud om kjøp av plass under Bjørndalen Allé. Adkomst til denne er via nedkjøringsrampen midt i alleén.

Det etableres kjeller i Bjørndalen Amfi med sportsboder og sykkelparkering. Naboeiendommer innenfor reguleringsplanen kan få rettighet til adkomst og påkobling til teknisk infrastruktur (søppelsug, vann og avløp, etc.) mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold.

Parkeringsplassene vil bli organisert som en eller flere seksjoner, hvor eier av en parkeringsplass vil få en ideell andel i en (av) parkeringsseksjon(-ene).

Utvendige gjesteparkeringer vil bli organisert som fellesarealer for eiendommene benevnt KF1 – KF5 i reguleringsplanen som Bjørndalen Amfi er en del av.

Ved kjøp av parkeringsplass vil eierandelen til parkeringskjelleren bli tinglyst mot den respektives gnr/bnr og seksjons nr (realsameie). Kjøperen blir gjennom sin eierandel medlem i et garasjesameie som vil ha eget budsjett og vedtekter.

Det vil være handicapplasser tilgjengelige ved boligsameiet. Disse tildeles beboere som har behov for det, dersom de har kjøpt p-plass. De beboerne som eventuelt får tildelt HCplass, forplikter seg til å måtte avgi denne mot tildeling/bytte til en alminnelig plass, dersom styret i sameiet finner grunn til å tildele HC-plassen til beboer med offentlig dokumentert behov for HC-plass. Eventuelle overskuddsplasser skal tilhøre Selger som fritt kan omsette eller leie ut disse.

Selger foretar tildeling av parkeringsplass ved innflytting. Dersom det ved ferdigstillelse er usolgte garasjeplasser, disponeres disse av selger for salg, utleie eller en form for bildelingsordning.

Alle leilighetene vil få tildelt 1 sportsbod i kjeller som er inklusiv i kjøpesummen for leiligheten. Størrelsen på sportsbodene er ca. 5 kvm for leiligheter over 50 kvm BRA og ca. 2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm BRA ihht. krav i TEK-17. Sportsboder i kjeller vil bli tilknyttet seksjonene som tilleggsdel til leilighetene, eller gjennom vedtektene dersom arealet for bodene blir organisert som fellesareal. Det gjøres oppmerksom på at en slik tilknytning ikke kan gjøres evigvarende i henhold til Eierseksjonsloven av 16. juni 2017. Selger forbeholder seg retten til å organisere rettighetene til bod og p-plasser på en annen måte, dersom dette finnes hensiktsmessig, eller offentlige krav pålegger en annen organisering.

**REGULERINGSFORHOLD:**
Eiendommen ligger under reguleringsplanen for Bjørndalen, plan nr. 1150 datert 08.12.2010/25.11.2015.

Eiendommen er benevnt som område KF4 i detaljreguleringsplanen Feltet KF4 er gjennom en pågående mindre reguleringsendring.
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er en del av en større utbygging av området og interessenter oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplanen før kjøp. Det må påregnes videre utbygging på området. Kjøper er innforstått med, og aksepterer, de ulempene som naturlig følger med under gjennomføringen av byggeprosjektet også etter at innflytning har funnet sted.

**VEI/VANN/AVLØP:**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

**UTLEIE:**
Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

**ORGANISERING:**

**SAMEIE:**
Boligene organiseres som et eierseksjonssameie etter Eierseksjonsloven av 16. juni

2017. Det er utarbeidet utkast til vedtekter. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir Kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligenes størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer.

**VEDTEKTER:**
Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men Selger kan grunnet forestående reguleringsmessige og seksjonerings messige avgjørelser endre disse før overtagelse. Vedtektene er en del av salgsprospektet og det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp.

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

**BETALINGSBETINGELSER:**
Kr. 100 000,- innbetales som forskudd 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Restbeløp innskudd/ egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Selger vil stille garantier i henhold til bustadoppføringslovas § 47 for det til enhver tid innbetalte beløp. Forskuddet tilfaller Selger fra det tidspunkt § 47 er stilt. Forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg.

**OMKOSTNINGER:**
Ved kjøp av ny bolig skal det betales dokumentavgift på 2,5% av tomteverdi. Dokumentavgift blir fordelt pr. kvm. BRA og vil derfor variere pr. bolig mellom ca. kr. 4 183,- og kr. 15 405,-. Tinglysningsgebyr for skjøte kr. 585,- er inkludert i forannevnte beløp.

Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 585,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter.

Ved overtakelse vil det bli innkrevd tre ganger månedlig felleskostnader som startkapital til Sameiet.

**FELLESKOSTNADER:**
Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap i henhold til de enkeltes sameiebrøker.

Driftskostnader for p-plasser vil bli fordelt med kr 100 pr måned pr parkeringsplass mellom brukerne. Felleskostnadene utgjør ca. kr. 350,- pr. kvm pr. år. Budsjett over felleskostnader kan fås ved henvendelse til megler. Det gjøres oppmerksom på at dette er et utkast og kan, dersom sameiet ønsker det, endres på flere punkter.

Felleskostnader dekker blant annet kommunale avgifter (renovasjon ikke medregnet), forsikring av bygningene, lys i fellesarealer, forretningsførsel, heisdrift, snørydding, vaktmestertjenester, trappevask, Heime og andre driftskostnader. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Eiendomsskatt blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte og beregnes ikke som del av felleskostnader. Fjernvarme som inkluderer oppvarming og varmt vann i leilighetene kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader.

Beløpet inkluderer ikke abonnement til tv, brebånd og telefoni. Utbygger vil, på vegne av kjøper/sameiet inngå avtaler bl.a. om: Avtale om forretningsfører, Strømleveranser, Avtaler om henting av avfall, Levering av fjernvarme/ nærvarme, Drift og vedlikehold av heiser, Lovpålagte serviceavtaler, Avtale om kabel-tv / bredbånd, Evt. andre tilsvarende avtaler for fremtidig drift/service. Utbygger tar forbehold om at det vil kunne gjelde bindingstider på enkelte av disse leveransene. Bygget vil være forsikret frem til overtakelse. Sameiet tegner fullverdforsikring fra overtakelse. Kjøper forsikrer eget innbo.

Utbygger svarer for fellesutgifter for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

**FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD:**
Forretningsfører Sørlandets boligbyggelag (SBBL) har utarbeidet budsjett for felleskostnader fordelt pr. seksjon pr. år. Se eget budsjett og prisliste for mer informasjon.
I tillegg til felleskostnader vil det påløpe andre løpende kostnader som for eksempel strømforbruk i den enkelte leilighet, innboforsikring, eiendomsskatt osv. Utgifter til oppvarming/ varmt vann kommer i tillegg og er anslått til kr 7 per kvm BRA/mnd, men vil variere med beboernes bruk.

Ansvar og samtlige kostnader ved fellesarealet, herunder kostnadene til drift og vedlikehold, fordeles forholdsmessig på de bruksberettigede.

**FORRETNINGSFØRSEL:**
Selger har på vegne av eierseksjonssameiet, inngått bindende forretningsføreravtale vedrørende løpende forvaltning, stifting, utarbeidelse av budsjett og vedtekter med Sørlandets boligbyggelag (SBBL).
Kjøperne vil bli innkalt til stiftelsesmøte av utbygger. Her vil nytt styre bli valgt, i tillegg vil det bli en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler. Lokalleie i forbindelse med møte og gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse.

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

**FORMUESVERDI:**
Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folke registrert/bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Satsene er for 2020.

Se skatteetaten.no for mer informasjon.

**TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER**

Heftelser/servitutter:

- 1912/900310-1/93
  Utskifting bestemmelse om gjerde mv. 13.01.1912
- 1935/902748-1/93
  Erklæring/avtale 10.05.1935
- 1940/838-1/93
  Bestemmelse om gjerde 08.10.1940
- 1940/842-1/93
  Erklæring/avtale 08.10.1940
- 1949/257-1/93
  Bestemmelse om veg 05.02.1949
- 1950/1201-6/93
  Bestemmelse om veg 13.09.1950
- 1955/2490-1/93
  Bestemmelse om veg 14.09.1955
- 1962/4561-1/93
  Rettsbok 19.09.1962
- 1964/4625-1/93
  Bestemmelse om veg 05.08.1964
- 1979/2108-1/93
  Bestemmelse om veg 18.10.1979
- 2004/17817-1/93
  Erklæring/avtale 27.09.2004
- 2016/871168-1/200
  Best. om adkomstrett 26.09.2016
- 2016/871168-2/200
  Best. om vann/kloakkledn. 26.09.2016

Det gjøres oppmerksom på at grunnboken nå er endret, slik at det ikke lenger er mulig for Kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant på eiendommer hvor det er tinglyst servitutter eller andre heftelser som ikke skal slettes for Selgers regning.

Det gjøres videre oppmerksom på at servitutter tinglyst i grunnboken, ikke vil bli slettet og vil følge den fradelte eiendommen. Grunnboken over hovedbølet er et vedlegg til salgsoppgaven og kan fås ved henvendelse til megler.

Interessenter oppfordres til å lese denne før kjøp. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn.

Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann.

**RAMMETILLATELSE:**
Det forutsettes at rammesøknad med tilhørende mindre endring av reguleringsplan/bestemmelser godkjennes av offentlige instanser. Det vil bli sendt rammesøknad etter mottak av godkjenning av denne. Konf. megler vedr. dette.

**KOMMUNALE AVGIFTER:**
Disse er ikke fastsatt ennå da leilighetene ikke er bygget. Kristiansand kommune fastsetter endelige kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt) og det tas derfor forbehold om dette. Kommunale avgifter vil ligge i felleskostnadene/evt. faktureres direkte hver enkelt eier.

**BYGGETID/OVERTAGELSE:**
Leilighetene planlegges ferdigstilt i 3. kvartal 2024 Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha leiligheten klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Dersom igangsettingstillatelse gis på et senere tidspunkt enn forutsatt vil det kunne føre til en tilsvarende utsettelse av overtagelsestidspunktet.

Når Selger har opphevet sine forbehold om realisering, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato.

Selger vil innkalle til en forhåndsbefaring to-fire uker før overtakelse der det vil føres protokoll over eventuelle gjenstående punkter. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV-dokumentasjon.

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

**FORBEHOLD OM REALISERING**
Selger tar følgende forbehold før bygging kan startes:

- Solgt leiligheter tilsvarende 30 % av totalverdien i prosjektet.
- Offentlig godkjenning av prosjektet inklusive igangsettingstillatelse.
- Godkjenning i Skanskas styrende organer.

Forbeholdene skal være avklart eller slettet innen 01.04.23. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen forannevnte frist kan selger velge og ikke realisere prosjektet. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillelsestidspunkt/ innflytningstidspunkt tilsvarende.

Kjøper kan innen en-1-uke etter forbeholdsfristen skriftlig trekke seg fra avtalen dersom ikke selger har avklart/slettet sine forbehold.

**FELLESAREALER/UTOMHUSAREALER:**
Overtakelse av felles- og uteareal skjer samtidig med at den enkelte bolig overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer med styret for sameiet for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse.

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Ferdigstillelse av utomhusareal er avhengig av sesong og kan derfor bli ferdigstilt etter overtagelse av boligene. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/ feltet er ferdig.

Inntil samtlige hus/seksjoner i byggetrinnet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto. Partene gir sameiets styre fullmakt til å frigi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret.

**FELLES UTOMHUSAREAL:**
Ansvar og samtlige kostnader ved fellesarealet på og i bygget, herunder kostnadene til drift og vedlikehold, fordeles forholdsmessig på de bruksberettigede.

Felles utomhusareal er fradelt med gnr. 45 bnr. 187. Dette gjelder torg og fortau benevnt f_T3 og f_FT2 iht. reguleringsplanen. Alle bruksenheter innenfor reguleringsplanen felt KF4 og KF5 vil eie ideell andel i eiendommen(e) for områdets fellesareal. Det er inngått sambruksavtale som fordeler bruken og ansvar for kostnader og vedlikehold. Denne kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i avtalen før kjøp.

Felles utomhusareal er fradelt med gnr. 45 bnr. 200. Dette gjelder torg og fortau benevnt f_T2 og T2 iht. reguleringsplanen. Alle bruksenheter innenfor reguleringsplanen felt KF3 og KF4 vil eie ideell andel i eiendommen(e) for områdets fellesareal. Det vil bli inngått sambruksavtale som fordeler bruken og ansvar for kostnader og vedlikehold. Denne kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i avtalen før kjøp.

Fellesarealer blir derigjennom organisert som realsameie. Fellesarealer overskjøtes med ideell andel til alle eiendommer som skal ha rettigheter. Dette gjøres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt. Gjennom realsameiet er man pliktig til å vedstå seg og respektere realsameiets rettigheter og plikter. Realsameiet vil ha eget budsjett og vedtekter.

Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel og det vil bli tinglyst rettighet som regulerer dette.

Kostnadene ved forvaltning av utomhussameie vil bli belastet via boligsameiets felleskostnader. Dokumentavgift for ideell andel av felles utomhusareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Overskjøting av realandel til sameiet fellesareal vil ikke skje før alle boliger som skal ha rettighet er ferdigstilt. Kjøper kan ikke motsette seg overtakelse eller holde tilbake kjøpesum selv om overskjøting ikke er foretatt. Utomhus og fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta en pro contra-avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

**FELLES UTENDØRS PARKERINGSAREALER:**
Felles utendørs parkeringsarealer er fradelt med gnr. 45 bnr. 188 og 189. Dette gjelder felles parkeringsareal benevnt f_P1 og f_P2 iht. reguleringsplanen. Alle bruksenheter innenfor reguleringsplanen felt KF1 til KF5 vil eie ideell andel i eiendommen(e) for områdets fellesareal. Det er inngått sambruksavtale som fordeler bruken og ansvar for kostnader og vedlikehold. Denne kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i avtalen før kjøp.

Fellesarealer blir derigjennom organisert som realsameie. Fellesarealer overskjøtes med ideell andel til alle eiendommer som skal ha rettigheter. Dette gjøres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt. Gjennom realsameiet er man pliktig til å vedstå seg og respektere realsameiets rettigheter og plikter. Sameiet vil ha eget budsjett og vedtekter.

Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel og det vil bli tinglyst rettighet som regulerer dette.

Kostnadene ved forvaltning av parkeringssameie vil bli belastet via boligsameiets felleskostnader. Dokumentavgift for ideell andel av felles utomhusareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Overskjøting av realandel til sameiet fellesareal vil ikke skje før alle boliger som skal ha rettighet er ferdigstilt. Kjøper kan ikke motsette seg overtakelse eller holde tilbake kjøpesum selv om overskjøting ikke er foretatt. Utomhus og fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta en pro contra-avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

**SELGERS FORBEHOLD/ FORUTSETNINGER:**
Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte enheter. Dette gjelder også endelig utforming av felles- og uteareal.

Selger tar forbehold om at 2 eller flere juridiske enheter kan dele fjernvarmeanlegg og derigjennom ha felles abonnement.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap / navneendring fra kjøpers side etter at bindende avtale er inngått, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til selger/megler etter gjeldende sats. Eventuell endring krever selgers samtykke.

**ANNET:**
Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer.
Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospekt, romskjema og leveransebeskrivelse. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle illustrasjoner benyttet i markedsføring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader, utomhusarealer og innredning i visningslokalet.

Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist ikke er gjeldende for alle leiligheter. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav. Noen leiligheter er ikke utformet iht. universell utforming, ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedforinger og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/ sanitær/fjernvarme/ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad.

Møbler som vist på tegninger er kun å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen. Hvitevarer og garderobeskap inngår ikke i standardleveransen. Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som beskriver detaljer ved leiligheten.

Boligene overleveres i byggrengjort stand. I nyoppførte bygninger må forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong o.l. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter: Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og

sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Det tas forbehold om mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet. Salgstegninger er ikke gjengitt i målestokk og bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelsesgrad av utomhusarealer ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmateriell. Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer.

I prosjektet inngår næringsseksjon i 1. etasje. Her er det planlagt 40 p-plasser for Rema 1000 sine kunder, samt en publikumsrettet næringsvirksomhet som pt. ikke er avklart. På sikt vil hele seksjonen bli tatt i bruk til annen næringsvirksomhet/forretning. Det kan forekomme en del tilpasninger på næringsdelen som f.eks. endret inngangsparti/vinduer o.l. Virksomheten i næringsseksjonen skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonen skal uansett utøves på en måte som hensyna boligseksjonene.

Næringseier/leietaker skal ha rett til sedvanlig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene.

**KOSTNADER VED VIDERESALG:**
Dersom kontrakten ønskes videresolgt før overtakelse, vil det påløpe et gebyr fra selger på det til enhver tid gjeldende gebyr, p.t kr 40.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres/innkreves av Sørmegleren. I tillegg kommer eventuelle utgifter ved bruk av megler.

Videresalg kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men Selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til Kjøper.

Det er kun mulig å samtykke til videresalg av opprinnelig avtale, dersom opprinnelig Kjøper er forbruker og har kjøpt boligen for selv å bo der eller til noen i sin familie. Slikt videresalg skjer ved transport av kontrakten. For at Utbygger skal godta slik transport må man benytte Utbyggers "Avtale om transport av kjøpekontrakt" som fås hos Selger. Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 6 uker før overtagelse.

For øvrige videresalg (videresalg fra næringsdrivende eller fra forbruker på spekulasjon) kan ikke kontraktposisjonen selges, jfr. Bustadoppføringslova § 1b.

**AVBESTILLING:**
Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, gjelder Bustadoppføringslovens regler, jfr. §§52 og 53. Kjøper vil være ansvarlig for Selgers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder nødvendige prisavslag ved videresalg.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

**FORSIKRING:**
Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av utbygger, jfr. Bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Etter overtagelse vil bygget være forsikret gjennom sameiet/borettslaget, men Kjøper må selv besørge løsøre- og innboforsikring.

**GARANTIER:**
Boligene selges iht bustadoppføringslova, og Selger plikter å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av leilighetene til Kjøper.

**KJØPEKONTRAKTER:**
Avtale om kjøp forutsettes inngått på Selgers standard kjøpekontrakt eller kjøpetilbud til fast pris som

vil bli benyttet ved salg. Selgers kontrakts dokument forutsettes gjennomgått før kjøpetilbud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

**KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT:**
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som Kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes Kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som Kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som Kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

**TILVALG/ENDRINGER:**
Prosjektet er forutsatt gjennomført som serieproduksjon, som gir føringer for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og når disse må bestilles. Det vil bli muligheter for å gjøre individuelle tilpasninger gjennom valg fra en tilvalgsmeny. Denne vil bli tilgjengelig gjennom vår boportal, hvor det vil være en digital tilvalgshåndtering. Tilvalgsmuligheter vil omfatte type parkett, innvendige dører, fliser i våtrom, farger på vegg, kjøkkenmodell fra prosjektets leverandør, smarthusteknologi (hub, styring av lys, varme, solskjerming evt annet), elektropunkter, m.m. Tilvalg medfører pristillegg som vil fremgå av tilvalgslisten. Alle tilvalg fra hhv. tilvalgsliste og fra kjøkkenleverandør må være BREEAM godkjente produkter.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Kjøperen gjøres oppmerksom på at endringer ut over endringslisten er ikke-standardiserte og forbundet med særskilte kostnader bl.a. til prosjektering, administrasjon mv. Kjøper må dekke disse kostnadene, uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke Selger tar forbehold om å nekte utførelse av endringer ut over endringslisten. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjonsanlegg, el-skap eller avløp og vanntilførsel Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen, gir forsinkelser i prosjektet eller hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Kjøper kan heller ikke kreve endringer og tilvalg som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum, jf. bustadoppføringslova § 9.

Tilvalg faktureres via megler. Kjøperen skal meddele tilleggs-bestillinger/endringer skriftlig. Alle meldinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

**SELGERS RETT TIL ENDRINGER:**
Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer. Boligene i Bjørndalen Amfi selges iht. bustadsoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der Kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Leiligheter hvor bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges etter likelydende regler nevnt ovenfor. Dersom Kjøper ikke er å anse som forbruker i henhold til avhendingsloven § 1-2 (3), gjøres det oppmerksom på at boligen selges som den er, jfr. Avhendingslovens § 3-9.

**KREDITTVURDERING / HVITVASKINGSLOVEN / FINANSIERING:**
Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av Kjøpere. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven. Dette innebærer blant annet at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Kjøper er innforstått med at irreversibelt finansieringsbevis for

hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

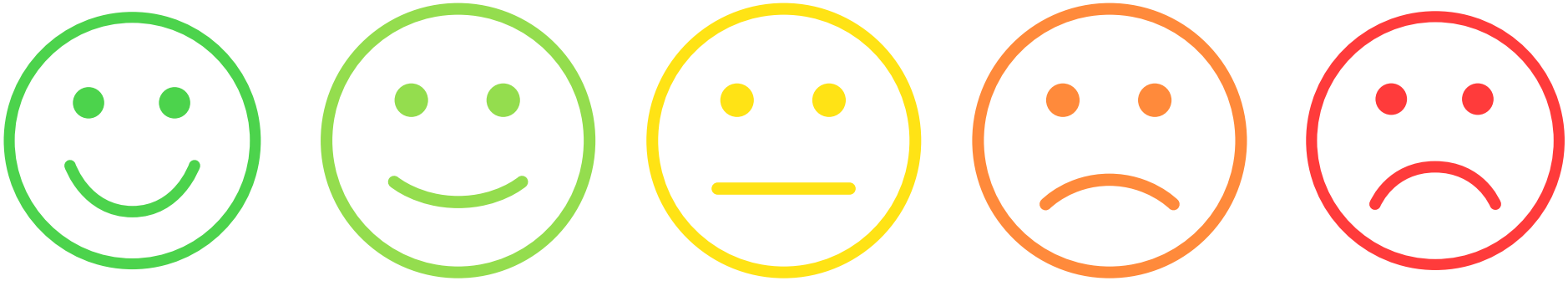
**BUDREGLER:**
Boligene selges til fast pris. Kjøpetilbud til fast pris fra Sørmegleren må benyttes. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da Selger ikke er forbruker og det brukes midlertidig kjøpekontrakt.

**PRISLISTE:**
Det er utarbeidet en separat prisliste som viser bruksareal (BRA)/P-rom i hver leilighet. I tillegg viser prislisten stipulerte omkostninger og felleskostnader.

**SLUTTOPPGJØR:**
Sluttoppgjør (rest kjøpesum, tilvalg og omkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtagelse.

**BETALING FOR ENDRINGER OG TILVALG**
Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom kjøper og selger, skjer i forbindelse med sluttoppgjøret.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:
- Prisliste
- Leilighetstegninger
- Etasjetegninger
- Fasadetegninger
- Forslag til driftsbudsjett (kommer senere)
- Utkast til vedtekter (kommer senere)
- Reguleringsplan/bestemmelser
- Kjøpekontrakt



# VI TRENGER DIN TILBAKEMELDING

KTI

VI MÅLER KUNDETILFREDSHET

Prognosesenterets bransjemåling

**Det er viktig for oss at du blir fornøyd med din nye bolig, og dine meninger betyr mye for oss.**

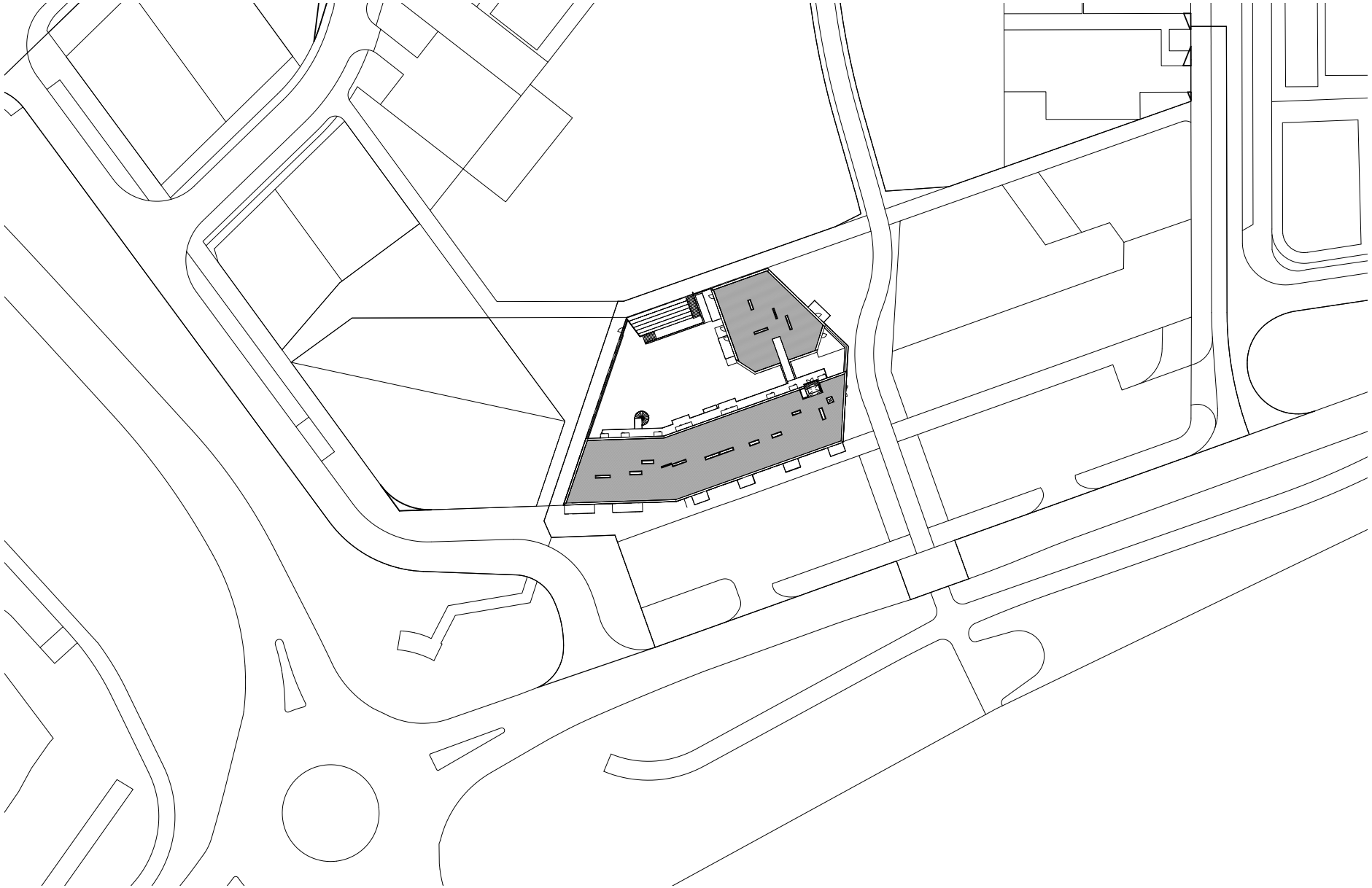
Vi ønsker å vite hva du synes om boligen din, og den servicen du har fått i forbindelse med ditt kjøp og i kontakt med oss. For at vi skal kunne kontinuerlig forbedre oss, er vi avhengige av din tilbakemelding, og håper at du vil bruke noen minutter på en undersøkelse.

Kort tid etter overtagelse vil du få tilsendt en web-undersøkelse der du har mulighet til å gi dine tilbakemeldinger. Selve undersøkelsen gjennomføres av Prognosesenteret AS. Alle svar er anonyme, og svarene er en del av KTI-målingen for bransjen (kundetilfredshetsindeks).

Vi håper at du vil ta deg tid til å besvare undersøkelsen vi sender deg, slik at vi får et godt grunnlag for å prioritere forbedringstiltak hos oss.

**Som takk for at du deltar gir vi 100 kr til Kirkens Bymisjon for ditt svar.**

# Situasjonsplan Bjørndlalen Amfi



# Utomhusplan Bjørndalen Amfi

# Utomhusplan takterrase

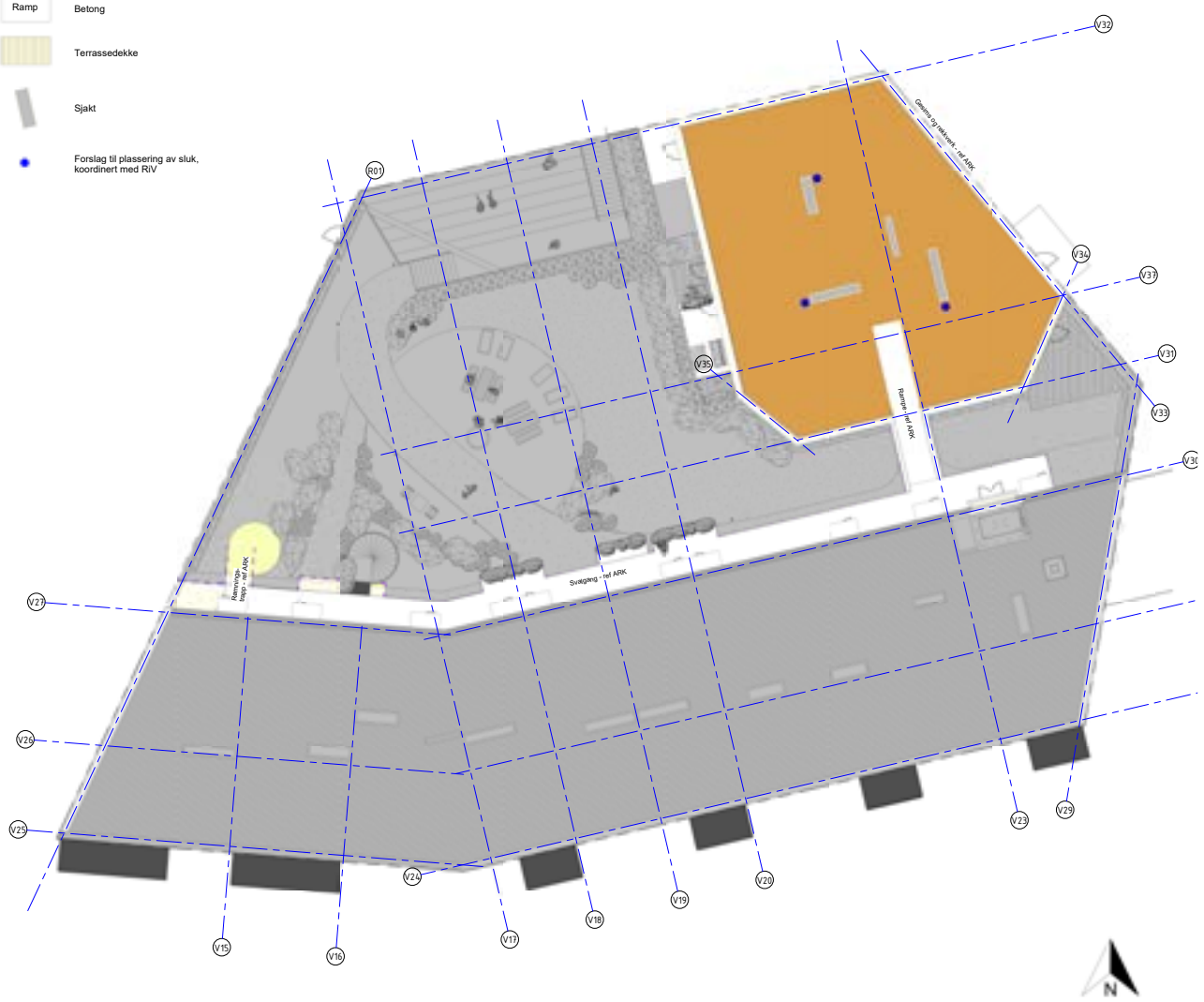
TEGNFORKLARING

Ramp — Betong

Terrassedekke

Sjakt

Forslag til plassering av sluk, koordinert med RiV



# Kjøpekontrakt om kjøp av bolig under oppføring

**Leilighetsnr:** .....

**FOR MEGLER:** Oppdragsnr: ..... Formidlingsnr: .....

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd bokstav b), avtale om bolig under oppføring, hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

**Mellom "Selger"**

**Skanska Eiendomsutvikling AS**
Org. nr.: 979 476 256
Adresse: Lakkegata 53, 0187 Oslo

Selgers representant er Ståle Stundal og Camilla N. Widmer
Telefon: 92203325
E-post: camilla.nesle.widmer@skanska.no
Adresse Rigedalen 15, Kristiansand

**og "Kjøper"**

Kjøper ..... Fødsels-og personnr .....

Kjøper ..... Fødsels-og personnr .....

Adresse ..... Epost .....

..... Tlf .....

## 1 SALGSOBJEKT OG TILBEHØR
(eierseksjon)

Kontrakten gjelder kjøp av nyoppført bolig i eierseksjonssameie Bjørndalen Amfi.

Eierseksjonen ligger på gårdsnummer 45 bruksnummer 185 i Kristiansand kommune. Selger er eier og hjemmelshaver til eiendommen. Eiendommen er regulert i henhold til Reguleringsplan for Bjørndalen, plan nr. 1150

Selger besørger og bekoster seksjonering. Eierseksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført. Eierseksjonen er foreløpig betegnet som leilighet nr. .....

**Til eierseksjonen medfølger:**

- ☐ Tilleggsdel (f.eks. bod)
- ☐ Bruksrett (f.eks. felles takterrasse for boligene)
- ☐ Andel av fellesareal på annen tomt (f.eks. andel av lekeplass, torg, grøntareal)
- ☐ Bruksrett eller andre rettigheter på annen tomt (f.eks. bod i felles anleggseiendom)
- ☐ Parkeringsplass på annen eiendom (for de leilighetene som selges med p-plass i Parken Syd)
- ☐ Annet

Det samlede salgsobjekt som overdras til Kjøper i henhold til denne kjøpekontrakten benevnes i det følgende som Eiendommen.

Prosjektet er planlagt med 60 boenheter og en næringsseksjon. Kjøper plikter å sette seg inn i og følge sameiets vedtekter. Et foreløpig utkast til vedtekter følger av kontraktens vedlegg 7. Vedtektene vil tilpasses og endres i tråd med organiseringen av prosjektet og fastsettes endelig ved godkjent seksjoneringssøknad.

Eiendommen leveres som angitt i leveransebeskrivelsen og prospekt, som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg 7 til denne kontrakt. Tegninger og illustrasjoner i prospektet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med eierseksjonen følger et ansvar for å dekke sameiets andel av de månedlige felleskostnadene. Eierseksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr ..... for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert som følge av sameiets vedlikeholdsbehov, vedtak i sameiet mv. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene i vedlegg 4.

## 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kroner ....., heretter kalt "Kjøpesummen" som gjøres opp på følgende måte:

| | |
|---|---|
| Forskudd | kr 100.000,- |
| Sluttoppgjør innen dato for overtagelse | kr ..... |
| Kjøpesum | kr ..... |

I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper betale følgende omkostninger:

| | |
|---|---|
| Dokumentavgift til Staten | kr..... |
| Tinglysingsgebyr for skjøte til Staten | kr..... |
| Tinglysingsgebyr pantedokument (pr.stk) | kr ..... |
| Gebyr for utskrift av panteattest | kr..... |
| Omkostninger i alt | kr..... |
| **Kjøpesum og omkostninger, i alt** | **kr**..... |

Omkostninger forfaller til betaling ved sluttoppgjør.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Vederlag for tilvalg/endringer i henhold til kontraktens punkt 9 kommer i tillegg, og forfaller samtidig med sluttoppgjøret.

Kjøper er forpliktet til å betale startkapital til sameiet på 3 x fellesutgifter, stipulert til kr .....

Startkapitalen faktureres av forretningsfører.

## 3 SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom Selger ikke oppfyller plikten til å stille garanti, har Kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av Kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter

overtagelse. Vederlag for tilvalg/endringer vil ikke påvirke størrelse på Selgers garantistillelse.

Dersom Selger skal disponere Kjøpers forskudd på kr. 100.000,- av Kjøpesummen, skal Selger stille selvskyldnergaranti fra bank/ forsikringsselskap tilsvarende beløpet som skal disponeres, jf. bustadoppføringslova § 47.

## 4 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av eiendomsmegler/oppgjørsmegler, og alle innbetalinger etter denne kontrakt skal innbetales til meglers klientkonto: .....
med kid: .....

**Eiendommen er formidlet av:**
Sørmegleren, Nybygg Agder
Skippergata 10, Kristiansand
E-post: nybygg@sormegleren.no
Org. nr: 944 121 331

**Oppgjør blir foretatt av:**
Sørmegleren, Nybygg Agder
Skippergata 10, Kristiansand
E-post: nybygg@sormegleren.no
Org. nr: 944 121 331

Kjøper skal betale et forskudd på kr. 100.000,- av Kjøpesummen, som forfaller 14 dager etter signering av kjøpekontrakten. Forskuddet må være frie midler (ikke med pant i ny bolig).

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel Kjøper. Dersom Selger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47, godskrives Selger renter av innestående forskudd på klientkonto. Kjøper og Selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Kjøperen skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/ valutert på meglers klientkonto. For å unngå forsinket betaling fra Kjøpers side oppfordres Kjøper til å sørge for at Kjøpesummen er valutert på klientkonto 3-5 virkedager før overtakelse, samt at eventuelt pantedokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtakelse.

Oppgjør/utbetaling til Selger kan først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

1) Overtakelse er gjennomført
2) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken
3) Midlertidig brukstillatelse foreligger

## 5 HEFTELSER

Utskrift av Eiendommens grunnbok er forelagt Kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne jf. vedlegg 3.

Kjøper overtar Eiendommen med de heftelser som fremgår av grunnbokutskriften, med unntak av pengeheftelser. Sameiet har legalpanterett for felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet jf. eierseksjonsloven § 31. Følgende heftelser i grunnbokutskriften bemerkes særskilt:

.....

.....

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på Eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp, heftelser i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen og heftelser som følge av den forestående organiseringen av prosjektet.

## 6 OVERTAKELSE

Forventet ferdigstillelse av Eiendommen er 3. kvartal 2024. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Når Selger har opphevet forbeholdene i punkt 15, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom Kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selger vil normalt innkalle til en ferdigbefaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Eiendommen besiktiges av Kjøper og Selger (eller den Selger måtte oppnevne) i fellesskap. Selger fører referat fra ferdigbefaringen.

Kjøper skal overta Eiendommen ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen. Dersom det av rapporten fremgår at det foreligger mangler, kan Kjøper holde tilbake beløp som sikkerhet for mangler/uferdig arbeid. Kjøper har rett til å deponere omtvistet vederlag i henhold til bustadoppføringslova § 49.

Ved overtakelse inntrer følgende virkninger jf. bustadoppføringslova § 14:

a) Risikoen for Eiendommen går over fra Selger til Kjøper
b) Reklamasjonsfristene starter å løpe
c) Eventuell dagmulkt stanser
d) Selger får krav på sluttoppgjør

Det presiseres at Kjøper fra overtakelse svarer for alle utgifter knyttet til eiendommen (strøm, oppvarming, abonnement på TV/internett mv.), i tillegg til felleskostnader.

Overtar ikke Kjøperen boligen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, er Kjøper ansvarlig for alle kostnader Selger blir påført som følge av manglende overtagelse.

Ferdigattest vil normalt ikke foreligge ved overtakelse. Selger skal fremskaffe midlertidig brukstillatelse for Eiendommen før overlevering til Kjøper. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre Kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for Kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar Kjøpers interesser.

Overtakelse av felles utomhusarealer eller andre fellesarealer som ikke overleveres samtidig med boligen, gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant Kjøperne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre overtakelse av slike fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene.

Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av Selgeren, skal Selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen.

Kjøper gir styret fullmakt til å følge opp og håndtere eventuelt tilbakehold knyttet til ferdigattest eller fellesarealer, herunder å beslutte når tilbakeholdet skal frigis. De tilbakeholdte beløpet kan ikke ombyttes til å sikre eventuelle (andre) mangler ved boligen. Tilbakeholdet hefter på hver bolig og er ikke et personlig tilbakehold

Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt etter Kjøpers overtakelse av boligen.

## 7 TINGLYSING/SIKKERHET

Eiendomsmegler/oppgjørsmegler foretar tinglysing av skjøtet når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg/endringer. Dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med oppgjøret må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Alle dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med handelen skal foretas av eiendomsmegler.

Det må påregnes at ekspedisjon, tinglysing tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført.

Det tas forbehold om at lang saksbehandlingstid i kommunen/Statens Kartverk knyttet til tinglysing/seksjonering, kan føre til at overskjøting blir gjennomført senere enn planlagt. Senere overskjøting som følge av slike forhold regnes ikke som forsinkelse.

Dersom Kjøper ønsker å overskjøte Eiendommen til nærstående, påløper et vederlag på kr 25 000 for Selgers merarbeid.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende prosjektets verdi. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

## 8 SELGERS UTFØRELSE, ENDRINGER

Kjøperen gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekkdannelser i tapet, maling og lignende som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold er å anse som en mangel.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer.

Selger har rett til å endre disponeringen av fellesarealer frem til overtagelse av fellesarealene, herunder å selge f.eks. ekstra bod- og parkeringsplasser til enkelte seksjonseiere.

Det tas forbehold om at Selger kan bestemme endelig utforming av felles- og uteareal. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av boder og eventuelt parkeringsplasser (dersom parkeringsplasser er omfattet av avtalen).

## 9 ENDRINGER/TILLEGGSARBEIDER

Prosjektet og dets priser er basert på at byggeprosjektet skal gjennomføres rasjonelt og med serieproduksjon. På denne bakgrunn har Selger utarbeidet en særskilt tilvalgsliste for å bestille endringer i utførelse. Kjøperen gjøres oppmerksom på at endringer ut over tilvalgslisten er ikke standardiserte, og forbundet med særskilte kostnader bl.a. til prosjektering, administrasjon mv.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med de avtalte ytelser, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, m.v. jf. bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Dersom det inngås kjøpekontrakt etter igangsetting, er Kjøper kjent med at frister for tilvalg kan være utgått.

Kjøperen skal meddele endringer og eventuelle tilleggsarbeider skriftlig. Alle meldinger skal være Selger i hende, senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som det opprinnelig avtalte salgsobjektet.

## 10 ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter.

## 11 SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er Selgers ytelse forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper holde igjen hele eller deler av Kjøpesummen, kreve dagmulkt, erstatning eller heve avtalen.

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan Kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova kapittel IV, herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, prisavslag, erstatning eller heving.

Kjøper må gi Selger mulighet for utbedring innenfor normal arbeidstid, og normalt til de tider Selger ber om. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse avsluttes.

Selgeren er ikke ansvarlig for skader som skyldes manglende vedlikehold eller Kjøpers bruk av Eiendommen.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke reklameres innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, og senest innen 5 år jf. bustadoppføringslova § 30. I tillegg gjelder fristene i foreldelsesloven.

## 12 KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt Selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51, kan Selger stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning i henhold til bustadoppføringslova kapittel VII. Ved forsinket betaling som utgjør et vesentlig kontraktsbrudd, kan Selger heve kontrakten.

Kjøper har rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal Kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til den til enhver tid gjeldende sats, jf. forsinkelsesrenteloven.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom det foreligger vesentlig mislighold i de tilfeller hvor Kjøper har overtatt bruken av boligen og/eller skjøtet er tinglyst jf. bustadoppføringslova § 57 annet ledd.

## 13 FORSIKRING

Selger holder bygningene brannforsikret som bygg under oppførelse i byggetiden. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på sameiet. Før innflytting av første bolig tegner Selger en ordinær huseierforsikring for sameiets regning.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

## 14 AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Slik avbestilling gir Selger rett til økonomisk kompensasjon.

Dersom Kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler Kjøper et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av Kjøpesummen.

Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes Selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

## 15 SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 01.04.23
2. Det tas forbehold om at det innen 01.04.23 er solgt boliger som i samlet verdi, jf. prisliste for prosjektet pr. 30.05.22 med totalverdi kr 219.290.000, utgjør minst 30 % av totalverdien.

3. Det tas forbehold om at styrende organer hos Selger godkjenner og beslutter byggestart innen 01.04.23

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle Kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort.

Selgeren er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal Kjøperen få tilbakebetalt innbetalt forskudd uten ugrunnet opphold.

Som følge av Coronaviruset gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil for holde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instanser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstillelse i punkt 6. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer. Tilsvarende forbehold gjøres gjeldende dersom fremdriften hindres som følge av krigen i Ukraina. Norge har sluttet seg til EUs sanksjonspakke og omfanget av de økonomiske og politiske virkningene av krigen er ikke mulig å forutse, herunder tilgang på varer og arbeidskraft.

## 16 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Ved evt. motstrid mellom bestemmelser i punkt 16 og bestemmelser i punkt 1-15, gjelder bestemmelsene i punkt 16.

**16-1 Sameiet Bjørndalen Amfi**

Som seksjonseier vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin leilighet. Eneretten til bruk omfatter også tilhørende balkong eller privat uteareal for leiligheter på bakkeplan for de boligene som leveres med dette. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets innvendige og utvendige fellesarealer.

Ansvar og samtlige kostnader ved fellesarealet på og i bygget, herunder kostnadene til drift og vedlikehold, fordeles forholdsmessig på de bruksberettigede.

Felles utomhusareal er fradelt med gnr. 45 bnr. 187. Dette gjelder torg og fortau benevnt f_T3 og f_FT2 iht. reguleringsplanen. Alle bruksenheter innenfor reguleringsplanen felt KF4 og KF5 vil eie ideell andel i eiendommen(e) for områdets fellesareal. Det er inngått sambruksavtale som fordeler bruken og ansvar for kostnader og vedlikehold. Denne følger som vedlegg 11.

Felles utomhusareal er fradelt med gnr. 45 bnr. 200. Dette gjelder torg og fortau benevnt f_T2 og T2 iht. reguleringsplanen. Alle bruksenheter innenfor reguleringsplanen felt KF3 og KF4 vil eie ideell andel i eiendommen(e) for områdets fellesareal. Det vil bli inngått sambruksavtale som fordeler bruken og ansvar for kostnader og vedlikehold.

Selger vil i forbindelse med overleveringsfasen innkalle til et sameiermøte, hvor blant annet valg av styre og forretningsfører vil bli saker.

**16-2 Spesielle forhold i byggetiden**

Kjøper er innforstått med at utbyggingen av prosjektet Bydel Bjørndalen vil pågå over flere år, og området står foran en storstilt transformering. Feltene KF5, KF6, KF9, B6-9 er utbygget/under utbygging, og dette prosjektet (KF4) er neste felt ut. Alle fremtidige feltutbygginger har

tilsvarende forbehold som i punkt 15 og er avhengig av at disse løftes før videre utbygging av prosjektene i Bydel Bjørndalen.

I tillegg skal Selger gjennom utbyggingsavtale med Kristiansand kommune gjennomføre større infrastrukturtiltak.

Kjøper er innforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med ved utbyggingen av prosjektet Bydel Bjørndalen, også etter at innflytting har funnet sted.

**16-3 Digital boportal**
Selger benytter en digital boportal, hvor all kommunikasjon mellom Kjøper og Selger vil foregå. Kjøper må logge inn/opprette brukerprofil for å ikke gå glipp av viktig informasjon.

Dersom det er flere kjøpere, aksepterer de ved signering av denne kontrakt at kun én av kjøperne forplikter den/de andre i den digitale boportalen.

Tilvalg bestilles gjennom den digitale boportalen.

Partene er enige om at den digitale boportalen benyttes som elektronisk kommunikasjon og at dette oppfyller skriftlighetskrav i bustadoppføringslova, jf. § 6 bokstav a.

De generelle vilkårene til den digitale boportalen følger i vedlegg 6.

**16-4 Videresalg**
Videresalg av kontraktposisjon krever Selgers forutgående skriftlige samtykke.

Videresalg fra forbruker (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) gjennomføres ved transport. Selgers «Avtale om transport av kjøpekontrakt» skal benyttes.

Ved videresalg fra næringsdrivende (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) må det inngås en egen kjøpekontrakt mellom Kjøper 1 og Kjøper 2, som oppfyller reglene i bustadoppføringslova jf. § 1 (1) bokstav b). Kjøper må selv besørge og bekoste en slik salgsprosess. Selgers garantier i henhold til punkt 3 overføres ikke til det nye kontraktsforholdet.

Kjøper betaler et gebyr på kr 40 000 for Selgers merkostnader som følge av videresalget.

Videresalg av kontraktposisjon tillates ikke de siste 6 uker før overtakelse.

**16-5 Sanksjonslister**
Sanksjoner og restriktive tiltak er virkemidler i internasjonal politikk for å få personer, enheter, grupper eller stater til å endre politikk eller handlemåte ved trussel mot fred, sikkerhet og terror. Kjøper garanterer at verken Kjøper (eller dets eiere) er oppført på sanksjonslister eller restriktive tiltakslister vedtatt av den Europeiske Union, Norge, FN, Storbritannia eller USA og at Kjøper ikke vil bli overført til personer eller juridiske enheter som er oppført på slike lister. Dersom Kjøper (eller dets eiere) blir oppført på slike lister, har Selger rett til å heve kontrakten med umiddelbar virkning.

**16-6 Informasjon om skjeggkre**
Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

## 17 TOLKINGSREGLER

Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

## 18 VEDLEGG

Vedleggene opplistet i dette punkt 18 anses som en del av kontrakten. Kjøper har fått dokumentene nedenfor og gjort seg kjent med innholdet.

1. Bustadoppføringslova
2. Kontrakttegning av leiligheten
3. Grunnbokutskrift
4. Sameiebudsjett
5. Situasjonsplan
6. Digital boportal – generelle vilkår
7. Salgsoppgave (prospekt) med vedlegg:
    - Etasjeplaner
    - Salgstegninger
    - Leveransebeskrivelse
8. Reguleringsplan, kart og bestemmelser
9. Prisliste
10. Oversikt over dispensasjoner i rammesøknad
11. Sambruksavtale for fellesareal
12. Garasjeavtale

## 19 SIGNATUR

Denne kontrakt signeres via BankId, hvorav hver av partene får en kopi.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen.

Sted/dato .....

Selger(e) .....

.....

Sted/dato .....

Kjøper(e) .....

.....

Finn din leilighet på **mittbjørndalen.no**

**Ønsker du å holde deg oppdatert på alt som skjer i Bjørndalen?**
Gå inn på mittbjørndalen.no og fyll ut skjema så sender vi deg oppdatert info, eller ta kontakt med Sørmegleren:

**Mariann Mosfjell Thomassen**
Prosjektmegler

99 09 91 40
mariann@sormegleren.no

**Tor Even Kristensen**
Eiendomsmegler MNEF

48 25 20 12
toreven@sormegleren.no

**Fredrik O. Haanes**
Prosjektmegler / Advokat

95 08 47 48
fredrik.haanes@sormegleren.no

SKANSKA

- en del av **Bydel Bjørndalen**

BREEAM er en registrert merkevare hos BRE (the Building Research Establishment Ltd. Community Trade Mark E5778551). BREEAM merkevaren, logoer og symboler eies av (Copyright) BRE og kan kun gjengis med tillatelse.

folk.no / 10-2022