BJØRNDALEN
ALLÉ

Bydel
Bjørndalen

Bydelen som gror

En eventyrlig oase
innerst i Bjørndalen
- hvor stilsikker
arkitektur møter
frodig natur.

3D-illustrasjon som viser hus D, E og F i forgrunnen og hus A, B og C i venstre billedkant. 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.

3D-illustrasjon som viser den frodige parken med smart og vakker overvannsløsning i forkant og med Bjørndalen Allé i venstre billedkant. 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.

Innhold

BREEAM - På naturens premisser side 6
Arkitektens visjon side 9
Oversiktskart side 12
Velkommen til Bjørndalen side 16
Bokvaliteter side 22
Etasjeplaner side 36
Priser og plantegninger side 42
Utomhusplan side 65
Romskjema side 66
Nøkkelinformasjon side 68
Leveransebeskrivelse side 76
Prislister side 78

Avvik kan forekomme. For seneste oppdaterte versjon av prospekt, se **mittbjorndalen.no**

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 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 Allé og har ambisjon om å sertifisere etter BREEAM-NOR 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.

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

Vi vil at du skal bo i et godt nabolag. Utebelysning såvel som oppvarmede fellesarealer skal være godt planlagt og tatt nøye hånd om. Støynivået skal minimeres og vi bygger selvsagt på områder med lav potensiale for flom.

3D-illustrasjon som viser de 6 husene som ligger flott plassert, med alléen i bakkant og med den frodige parken i forkant.
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.

Arkitektens visjon

Bjørndalen er et område under utvikling som er i ferd med å bli et nytt sted med ny identitet i Kristiansand. Et hovedfokus i prosjektet har vært å utvikle et godt sted å bo, og et godt sted å være. Med en grønn park som omkranses av boliger i ulik skala og typologi legges det til rette for å skape et bomiljø med variasjon av mennesker i ulike faser av livet. Boligene i Bjørndalen B6-B8 ligger henvendt mot den grønne parken på en side, og den mer urbane Bjørndalen Allé på den andre siden. Overgangen fra allèen til parken skjer via boligenes felles uteområder, noe som gjør at disse aktiveres og det legges opp til møter mellom mennesker. Vi i DARK Arkitekter er opptatt av nettopp dette, møtene mellom mennesker og det å skape gode rom for opphold, både ute og inne. Alle leilighetene har private balkonger eller takterrasser i tillegg til gode felles uterom på bakkenivå, noe som muliggjør en variasjon av måter å nyte uteområdene på.

Leilighetenes størrelse er ulik, og det er en stor andel Husbankleiligheter for å kunne tilby boliger til flere. Det er utstrakt bruk av store vindusareal, og spesielt i stuer og kjøkken har det vært et fokus å tilby utsikt og dagslys som er viktige faktorer for trivsel.

Bærekraft er et grunnleggende prinsipp i prosjektet, og alle boligene Breeam-sertifiseres. Det betyr at det er gjennomtenkte og tverrfaglige løsninger når det kommer til miljø, både i form av energibruk, ventilasjon, renovasjon og sykkelparkering for å nevne noe. Løsninger som gir bedre og mer framtidsrettede kvaliteter for å sikre bærekraft.

Bjørndalen B6-B8 består av flere bygg som har sine særegne uttrykk i form av vindusutforming og materialbruk, samtidig som disse henger sammen i sin arkitektoniske utforming. Bygningene består av ulike fasadematerialer, hvorav to bygg utføres i teglsten, to i lys trekledning og to i mørk trekledning. Fargepaletten er balansert og henger sammen også med uttrykk på vinduer og elementer i uterommene.

Det er lagt vekt på å benytte robuste og gode løsninger, samtidig som variasjonen i bygningene skaper en egen stedsidentitet, noe som er en viktig faktor for å føle tilhørighet og stolthet til stedet man bor. Vi ønsker at Bjørndalen B6-B8 skal gi nettopp dette, en opplevelse av omsorg for nærmiljøet man bor i og at man har noe til felles med de menneskene man møter ved postkassa.

Velkommen hjem til Bjørndalen.

Dark Arkitekter
15-06-2020

3D-illustrasjon av den generøse og vakre passasjen nedenfor hus F. 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.

3D-illustrasjon som viser hus A, B og C i forgrunnen og hus D, E og F i høyre billedkant. 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.

Vollevannet
BJØRNDALEN ALLÉ
UiA
E18
Lund
E18
Kristiansand sentrum

Bilde fra Vollevannet og den vakre sandstranden som ligger i umiddelbar nærhet til Bjørndalen Allé.

Foto: AKT

3D-illustrasjon fra E112 (samme planløsning som E122 og E132). Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Veggfargen hvit er standard leveranse. HTH kjøkken - fronter leveres i grå farge og benkeplate i laminat. Andre farger (som vist her) kan bestilles som tilvalg. Hvitevarer på kjøkken inngår ikke i standardleveransen. Det vil komme synlig V-Fuge i tak i stue, kjøkken og soverom. Det leveres gerikter rundt dører. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

3D-illustrasjon som viser hus E til høyre og hus D i venstre billedkant. 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.

Velkommen

Bjørndalen Allé leder deg fra inngangen til Bjørndalen nærmest E-18 i illustrasjon til høyre, og opp til Bjørndal Gård til venstre for de markerte husene. Salget av disse helt spesielle leilighetene er godt i gang.

Bjørndalen Allé er det andre trinnet i hva som skal bli en moderne og behagelig bydel. Her legger vi til rette for at beboere skal bruke mer av tiden på trivsel fremfor dagligdagse utfordringer som transport, vedlikehold osv.

Byen ligger for dine føtter og naturen rundt Vollevannet og videre mot Jegers blir en naturlig del av dine omgivelser.

3D-illustrasjon som viser Bydel Bjørndalen sett fra luften. Bjørndalen Allé består av de 6 husene markert i illustrasjonen - rett til høyre for Bjørndal Gård i rødt 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.

A
B
C
D
E
F

3D-illustrasjon som viser hus C sett fra parken. 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.

Vakker og variert arkitektur
som går hånd i hånd med de
naturlige og frodige grøntarealene.
Kontrastene kler hverandre godt
og vil være med på å danne et
godt bomiljø for alle som velger å
bosette seg i Bydel Bjørndalen.

Skulle man ønske mer urbane
impulser er sentrumskjernen aldri
lengre unna enn et fåtall stopp
med bussen, eller noen ganske få
tråkk på sykkelen.

3D-illustrasjon som viser hus A i bakgrunnen og hus B i forkant. 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.

Bokvaliteter

Det blir lagt stor vekt på det estetiske, både når det gjelder materialvalg og frodige uteområder. Robuste materialer med utvendig fasader av tegl og trekledning bidrar til å fremheve et byggeri som er solid og varig.

Under utviklingen av prosjektet har det vært viktig for oss å lage romslige og funksjonelle leiligheter, samt å skape den gode bo-opplevelsen, uansett hvor mange kvadratmeter du har til rådighet. Derfor har vi blant annet gitt alle leilighetene store vinduer for å få inn mest mulig lys, samt at alle får en romslig balkong eller terrasse for å kunne nyte livet utendørs.

3D-illustrasjon av Bydel Bjørndalen sett fra luften. Her ser man tydelig nærheten til både bykjerne og omkransende natur - med Bjørndal Gård i forgrunnen. 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.

3D-illustrasjon som viser hus C med hus B og A i bakgrunnen. 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.

3D-illustrasjon som viser leilighet B131 i nordisk stil. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Hvitevarer på kjøkken inngår ikke i standardleveransen. Det vil komme synlig V-Fuge i tak i stue, kjøkken og soverom. Det leveres gerikter rundt dører. Bilde er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

3D-illustrasjon fra C114 (samme planløsning finnes i C134). Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Veggfargen hvit er standard leveranse. HTH kjøkken - fronter leveres i grå farge og benkeplate i laminat. Andre farger (som vist her) kan bestilles som tilvalg. Hvitevarer på kjøkken inngår ikke i standardleveransen. Det vil komme synlig V-Fuge i tak i stue, kjøkken og soverom. Det leveres gerikter rundt dører. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

Leilighetene

Vi kan tilby leiligheter fra 63 til hele 114 kvm og alle får optimale kvaliteter i forhold til sin beliggenhet. Utsikten fra leilighetene byr på variasjon, der den nye omkringliggende bebyggelsen, parken og naturen blir en del av bokvalitetene.

Terrassene og balkongene som vender mot syd og vest, får gode solforhold både på dagen, ettermiddagen og kvelden. Uteområdet blir opparbeidet med beplantning og naturlige elementer, og det tilrettelegges for at hagen blir en naturlig møteplass og rekreasjonsområde for beboerne i prosjektet.

Bjørndalen Allé passer for alle som ønsker å bo uten å tenke på vedlikehold og oppussing. Her bygger vi store leiligheter til en pris som passer like godt for de som flytter fra en eldre enebolig, som for barnefamilier som vil bruke fritiden på annet enn maling og plenklipping.

3D-illustrasjon fra A124 (SOLGT). Samme planløsning finnes i A114 (SOLGT). Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen.Veggfargen hvit er standard leveranse. HTH kjøkken - fronter leveres i grå farge og benkeplate i laminat. Andre farger (som vist her) kan bestilles som tilvalg. Hvitevarer på kjøkken inngår ikke i standardleveransen. Det vil komme synlig V-Fuge i tak i stue, kjøkken og soverom. Dører leveres med gerikter rundt dører. Standard gulv leveres med 3-stavs Parkett. Bildet av 1-stavs parkettgulv avviker fra standarden Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

OPPGRADERT LEILIGHET

Illustrasjon av bad i oppgraderte leiligheter i **HUS D** - moderne stil

Illustrasjon av bad i oppgraderte leiligheter i **HUS E** - nordisk stil

OPPGRADERT LEILIGHET

Illustrasjon av bad i oppgraderte leiligheter F113, F123, F131, F133 i **HUS F**

Illustrasjon av bad i oppgraderte leiligheter F112, F122, F132, F134 i **HUS F**

3D-illustrasjon som viser de 6 husene som ligger flott plassert, med alléen i bakkant og med den frodige parken i forkant.
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.

A - 12 leiligheter
Hus A ligger til venstre i illustrasjonen på motstående side - nærmest Bjørndal Gård.
Ferdigstilles okt. 2021.

B - 6 leiligheter
Hus B ligger som nr 2 fra venstre - litt tilbaketrukket med romslig plass i forkant.
Ferdigstilles okt. 2021.

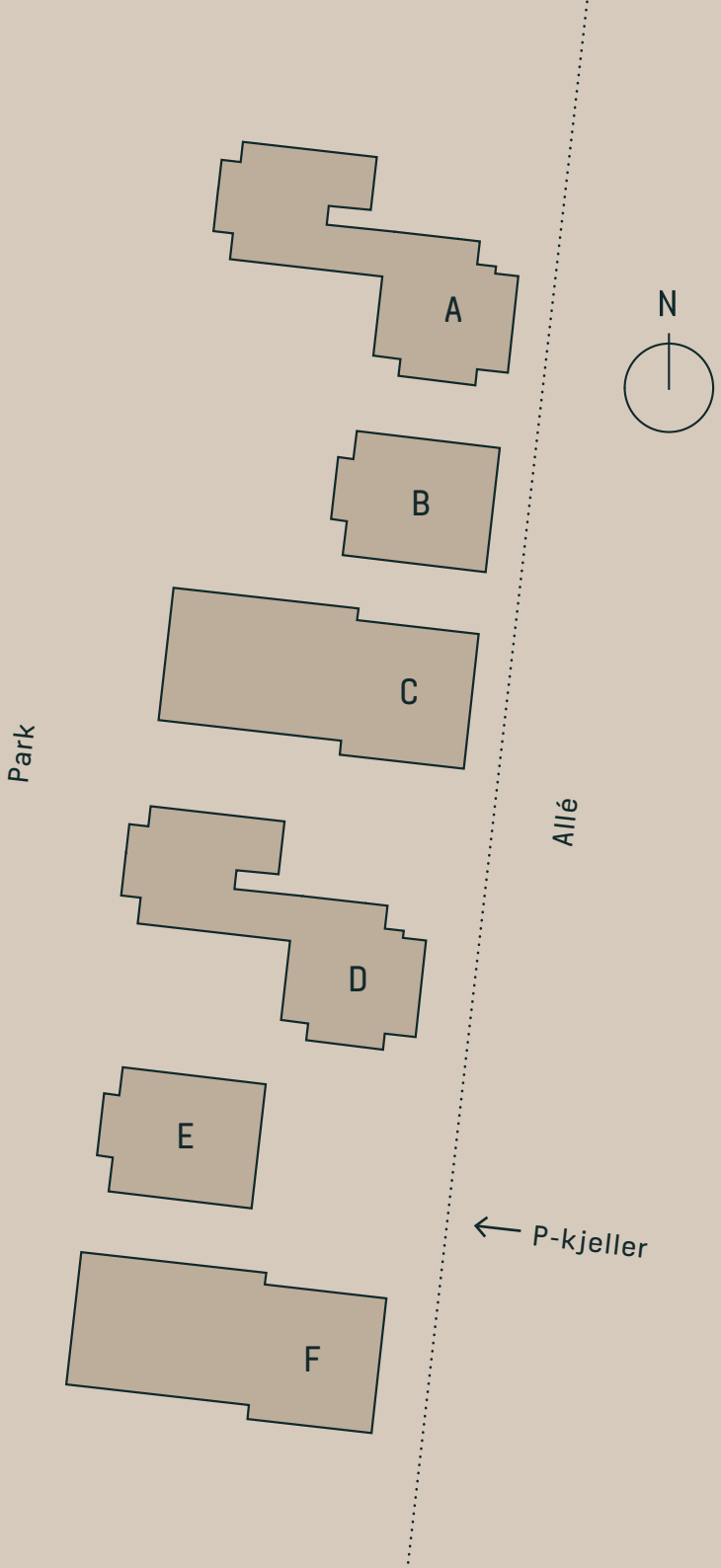
C - 15 leiligheter
Hus C ligger som nr 3 fra venstre og får en sentral beliggenhet i den vakre Alléen som passérer bak.
Ferdigstilles okt. 2021.

D - 12 leiligheter
Hus D ligger midt i illustrasjonen og som resten av denne perleraden byr plasseringen på kort vei til det meste.
Ferdigstilles okt. 2022.*

E - 6 leiligheter
Bygg E er ligger som nr 2 fra høyre, er lik som hus B, men ligger mer fremtrukket.
Ferdigstilles okt. 2022.*

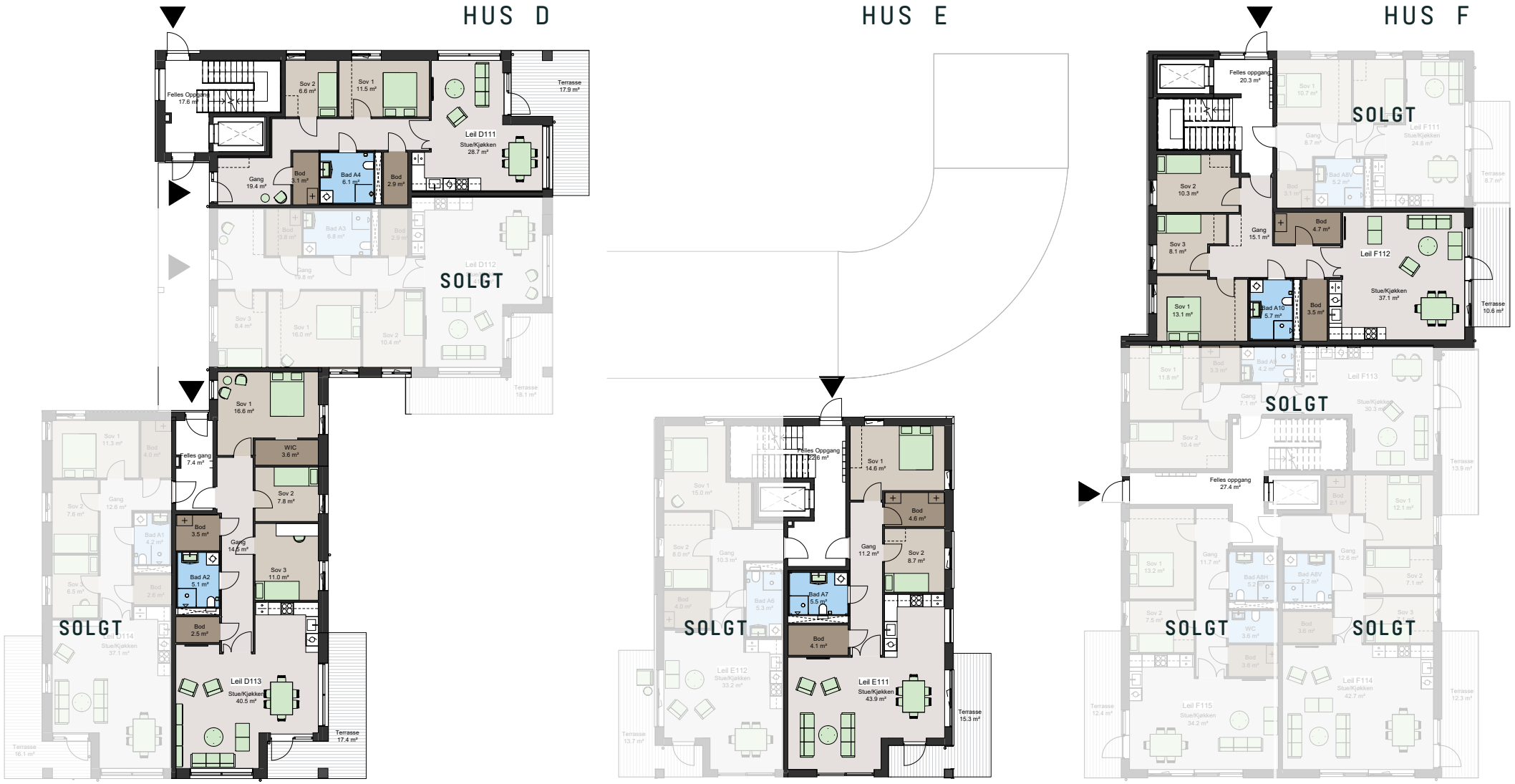
F - 15 leiligheter
Bygg F ligger i høyre billedkant, rett ved overvannsløsning og med kort vei til Rema 1000 og veiforbindelser.
Ferdigstilles okt. 2022.*

* Se forbehold under nøkkelinformasjon.



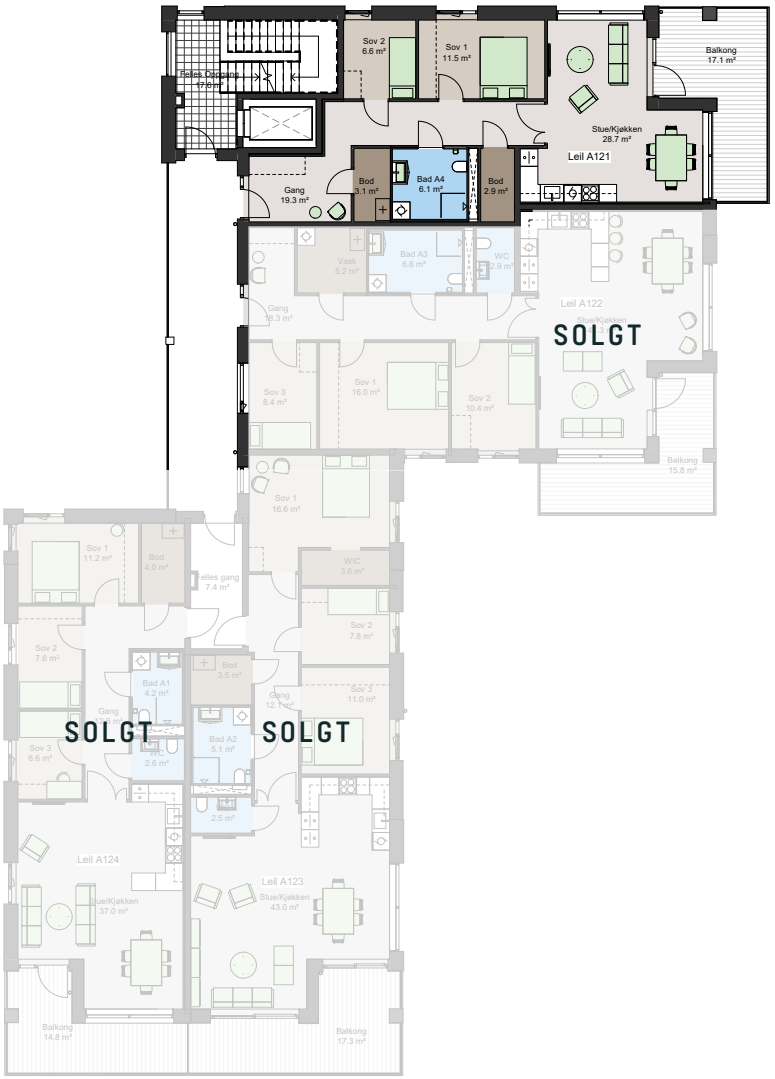
PLAN 1. ETASJE

PLAN 1. ETASJE

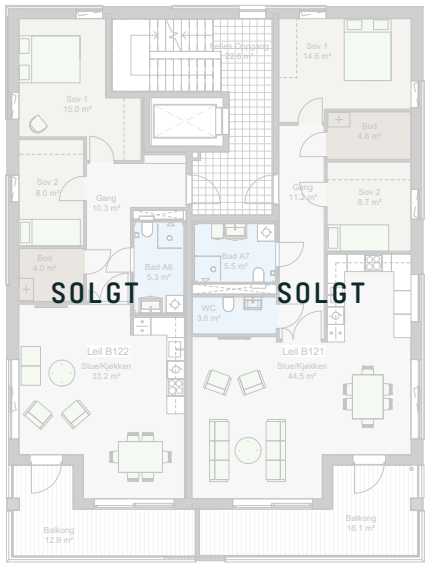


PLAN 2. ETASJE

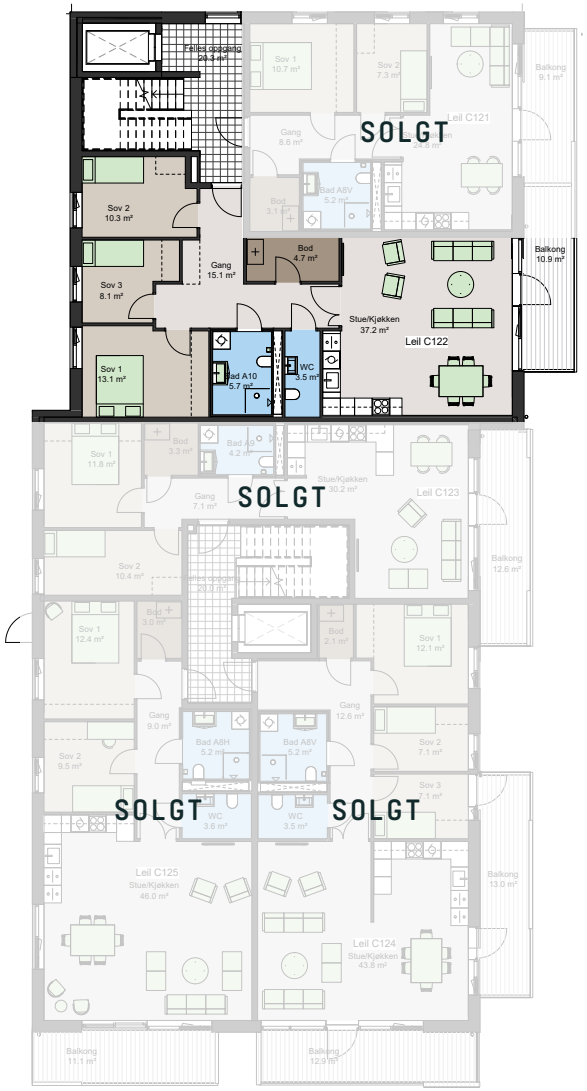
HUS A



HUS B

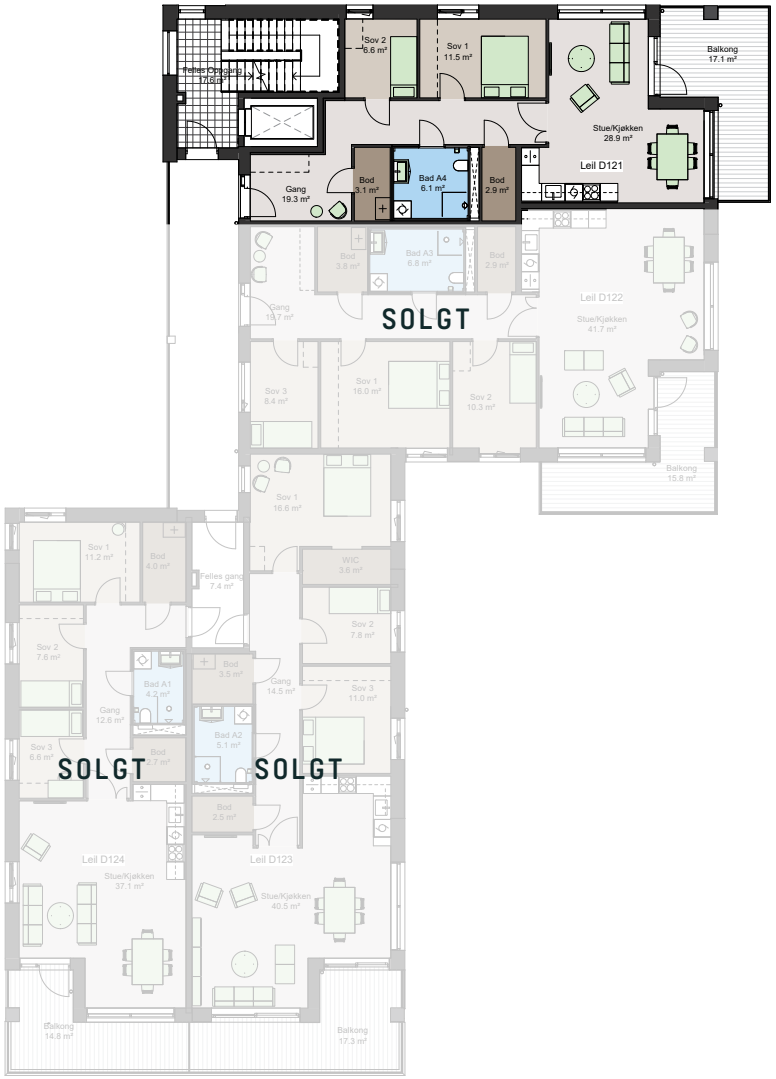


HUS C

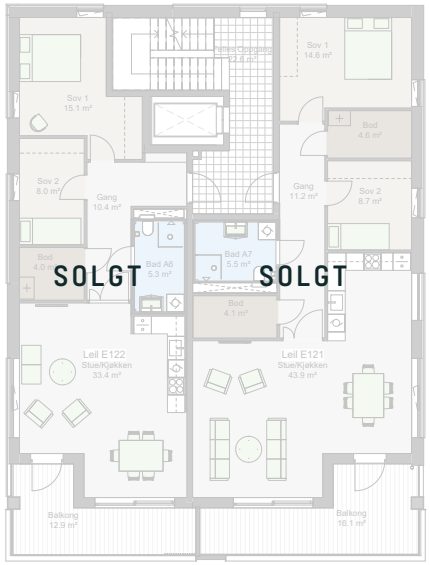


PLAN 2. ETASJE

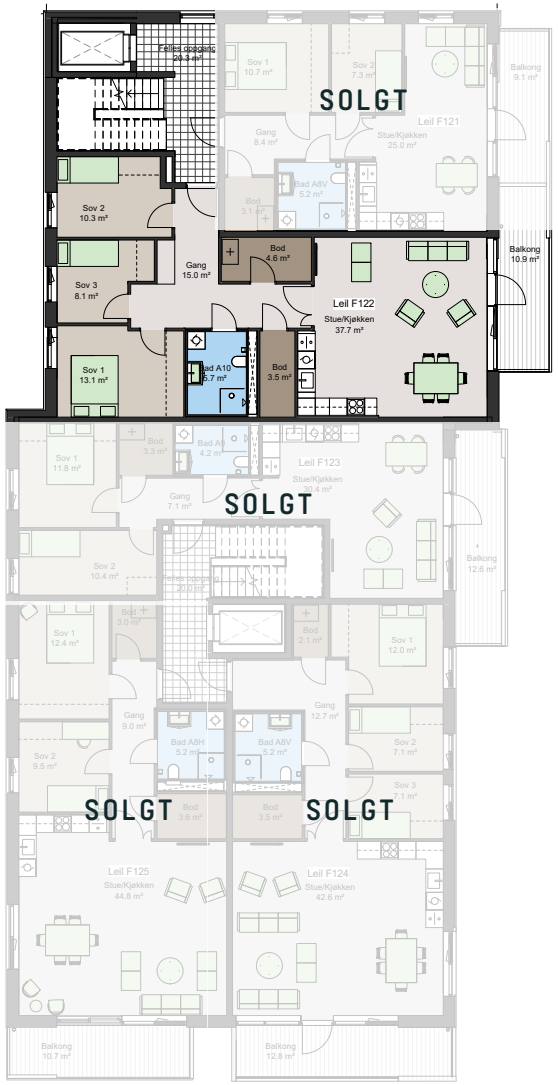
HUS D



HUS E

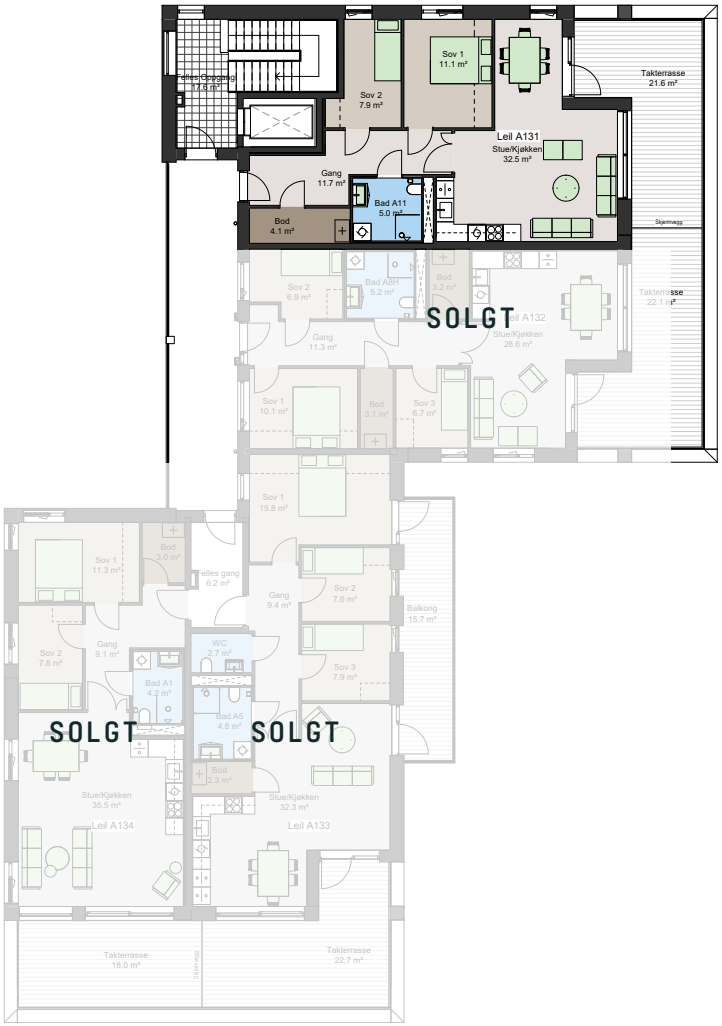


HUS F

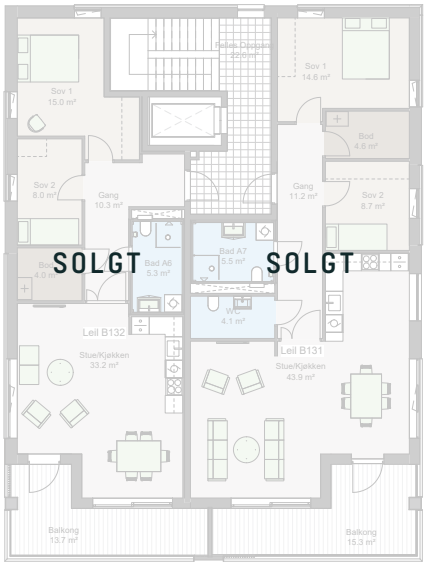


PLAN 3. ETASJE

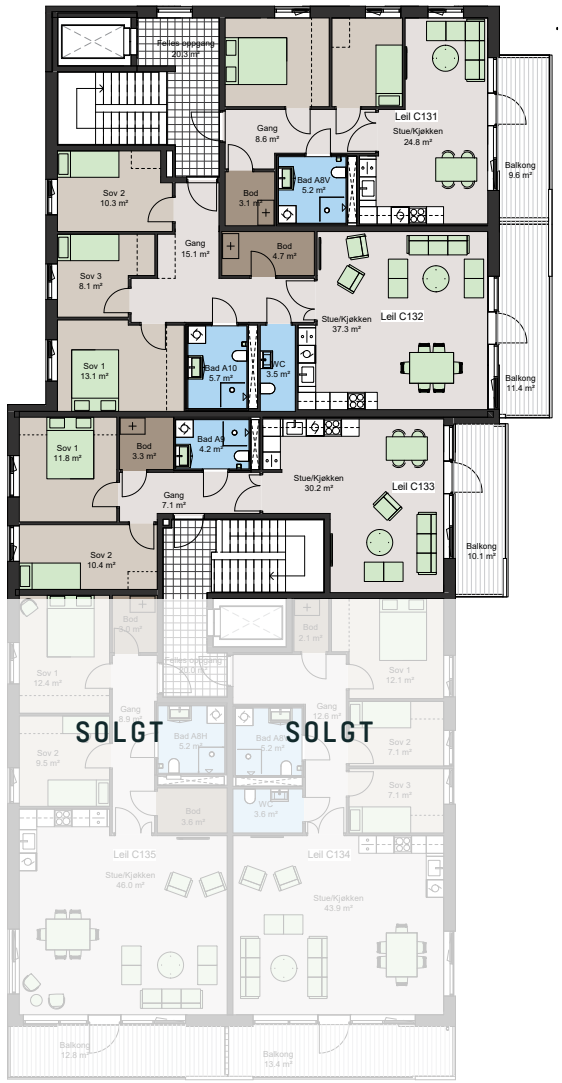
HUS A



HUS B

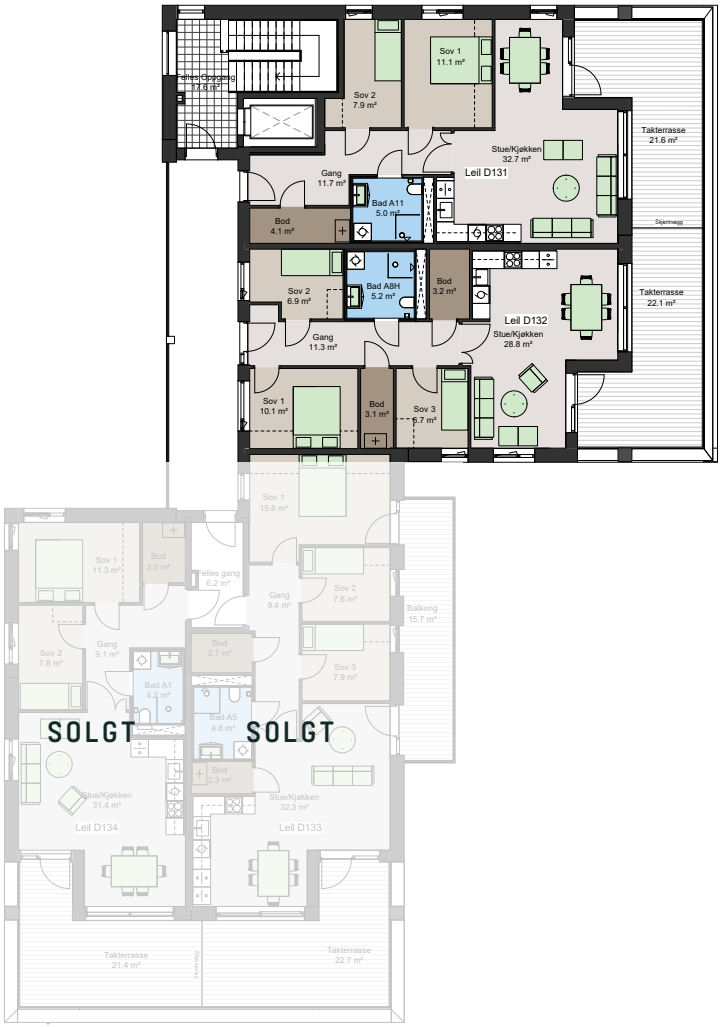


HUS C

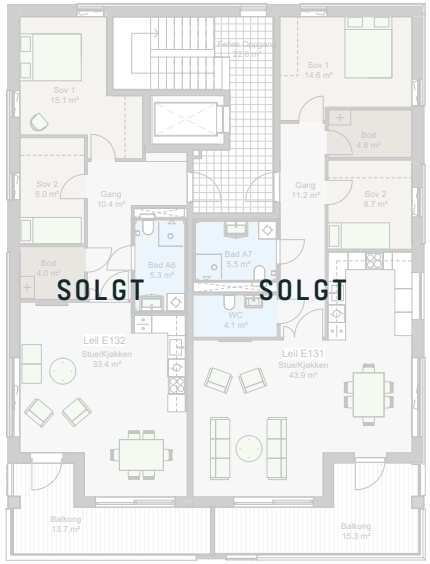


PLAN 3. ETASJE

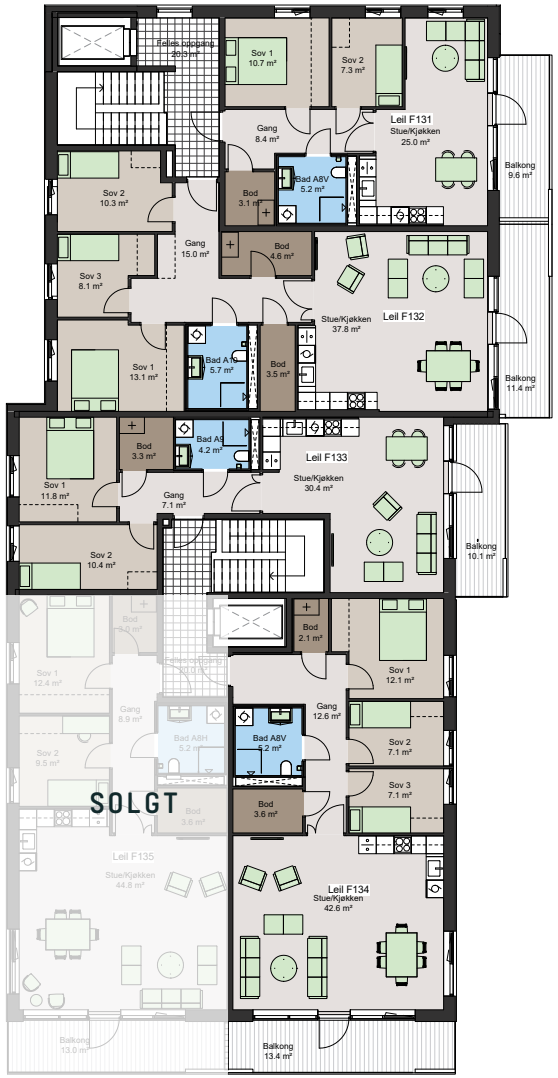
HUS D



HUS E

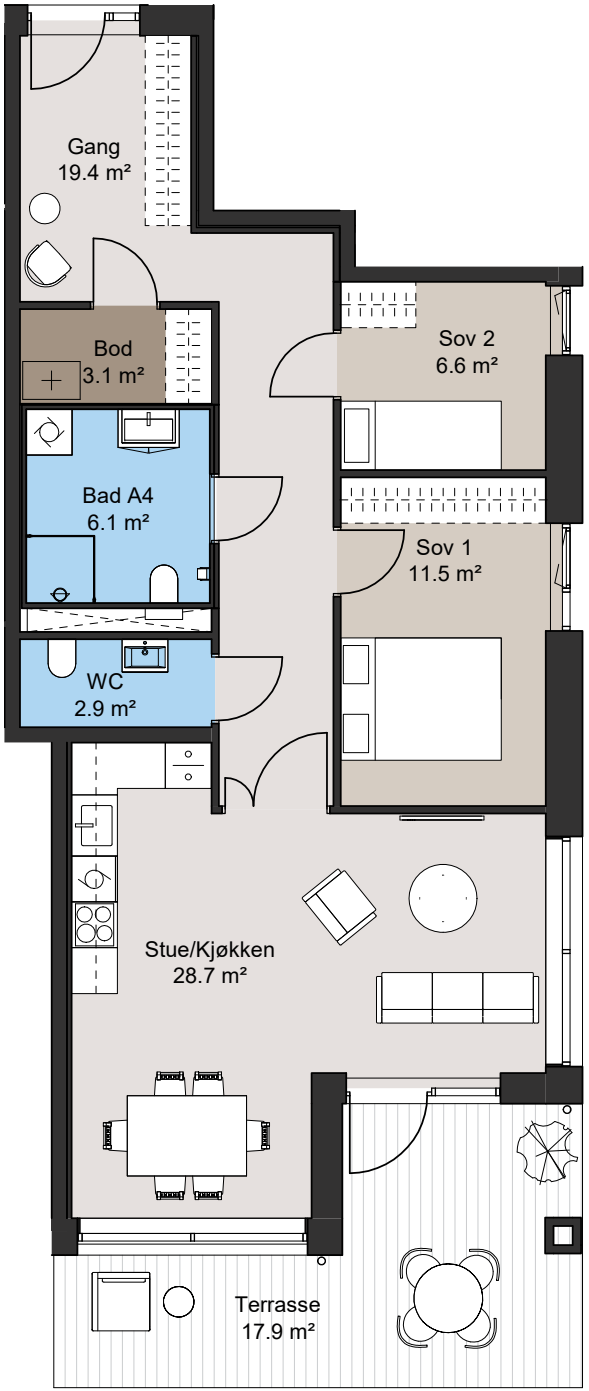


HUS F



BJØRNDALEN
ALLÉ

Bygg:	A
Etg:	1
Leil.	A111/33-H0101
BRA	82 m²
P-rom	79 m²
Sov.	2
Pris	**4.690.000,-**



OPPGRADERT LEILIGHET

Moderne stil
(se side 43 og 48)

OPPGRADERT:

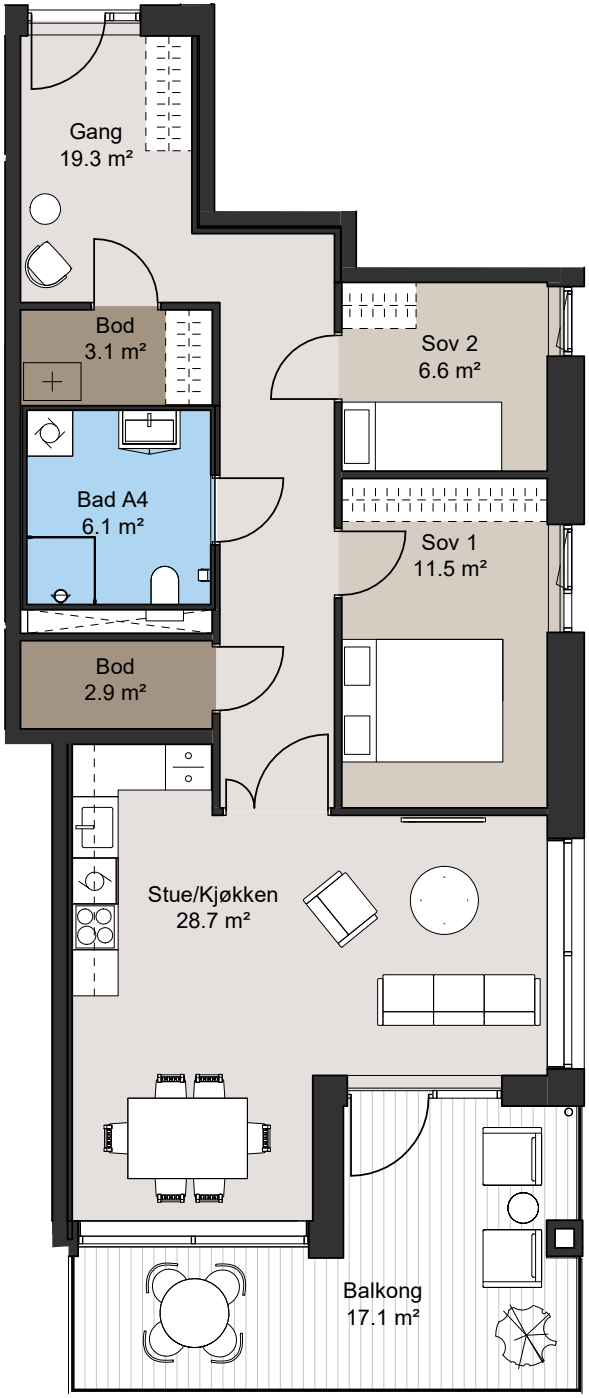
- ✓ **kjøkken og hvitevarer**
- ✓ **baderom**
- ✓ **elektro**
- ✓ **bod 2 til gjeste-WC**
- ✓ **malerarbeid**
- ✓ **husbankfinansiering**

Be megler om fullstendig liste på hva som er oppgradert i din drømmeleilighet.

3D-illustrasjon som viser leilighet A111 i moderne stil (samme planløsning finnes i A121 og A131). Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Hvitevarer på kjøkken inngår ikke i standardleveransen. Det vil komme synlig V-Fuge i tak i stue, kjøkken og soverom. Det leveres gerikter rundt dører. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

BJØRNDALEN
ALLÉ

Bygg:	A
Etg:	2
Leil.	A121/31-H0201
BRA	82 m²
P-rom	76 m²
Sov.	2
Pris	**4.750.000,-**



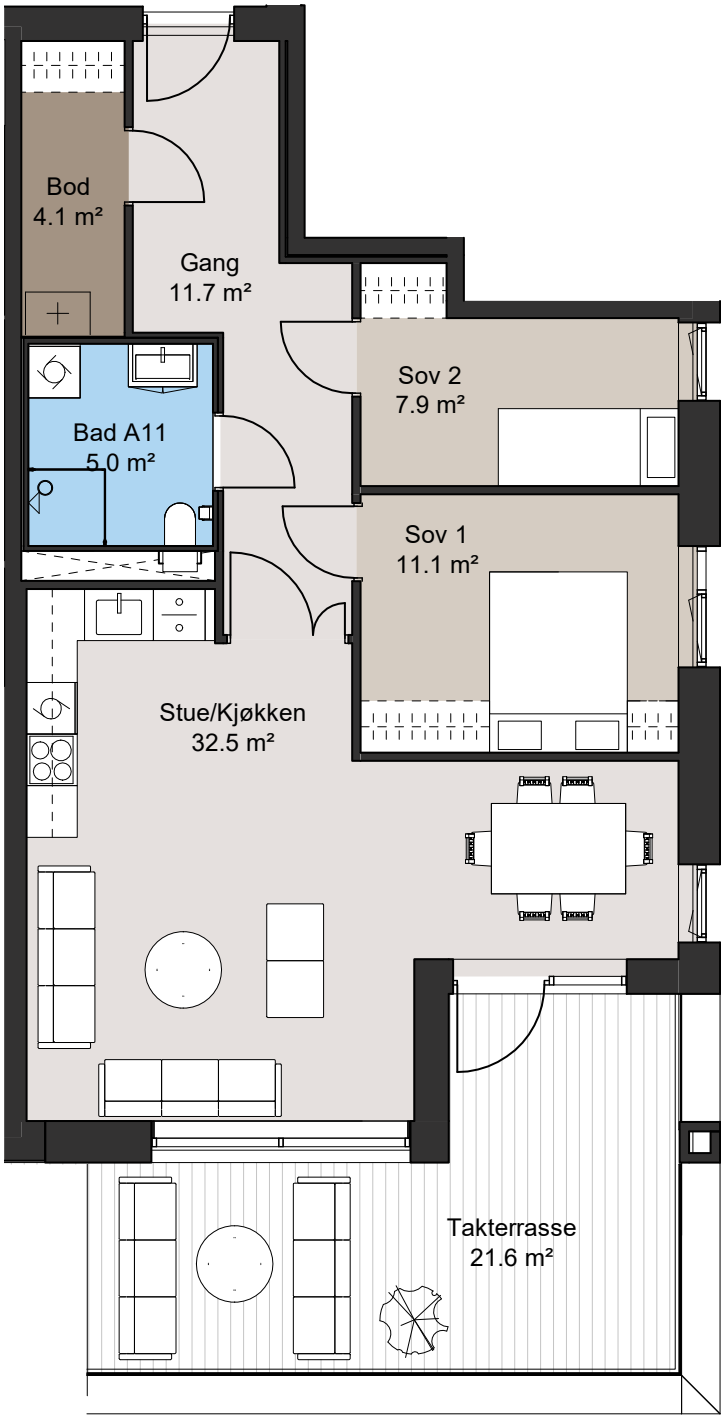
OPPGRADERT LEILIGHET

Moderne stil
(se side 43 og 48)

OPPGRADERT:

- ✓ **kjøkken**
- ✓ **baderom**
- ✓ **elektro**
- ✓ **malerarbeid**
- ✓ **husbankfinansiering**
- ✓ **fliser i gang**

Be megler om fullstendig liste på hva som er oppgradert i din drømmeleilighet.



OPPGRADERT LEILIGHET

Moderne stil
(se side 43 og 48)

OPPGRADERT:

- ✓ **kjøkken**
- ✓ **baderom**
- ✓ **gulv**
- ✓ **elektro**
- ✓ **malerarbeid**

Be megler om fullstendig liste på hva som er oppgradert i din drømmeleilighet.

Bygg:	A
Etg:	3
Leil.	A131/31-H0301

BRA	76 m²
P-rom	71 m²
Sov.	2

Pris **4.990.000,-**

BJØRNDALEN
ALLÉ

3D-illustrasjon som viser leilighet A111 i moderne stil (samme planløsning finnes i A121 og A131. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del avstandardleveransen. Hvitevarer på kjøkken inngår ikke i standardleveransen. Det vil komme synlig V-Fuge i tak i stue, kjøkken og soverom. Det leveres gerikter rundt dører. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

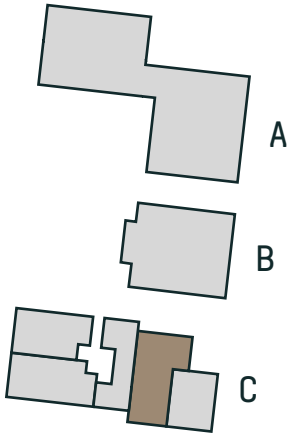
3D-illustrasjon som viser leilighet B131 (SOLGT) i stilart Nordisk. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Hvitevarer på kjøkken inngår ikke i standardleveransen. Det vil komme synlig V-Fuge i tak i stue, kjøkken og soverom. Det leveres gerikter rundt dører. Bilde er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

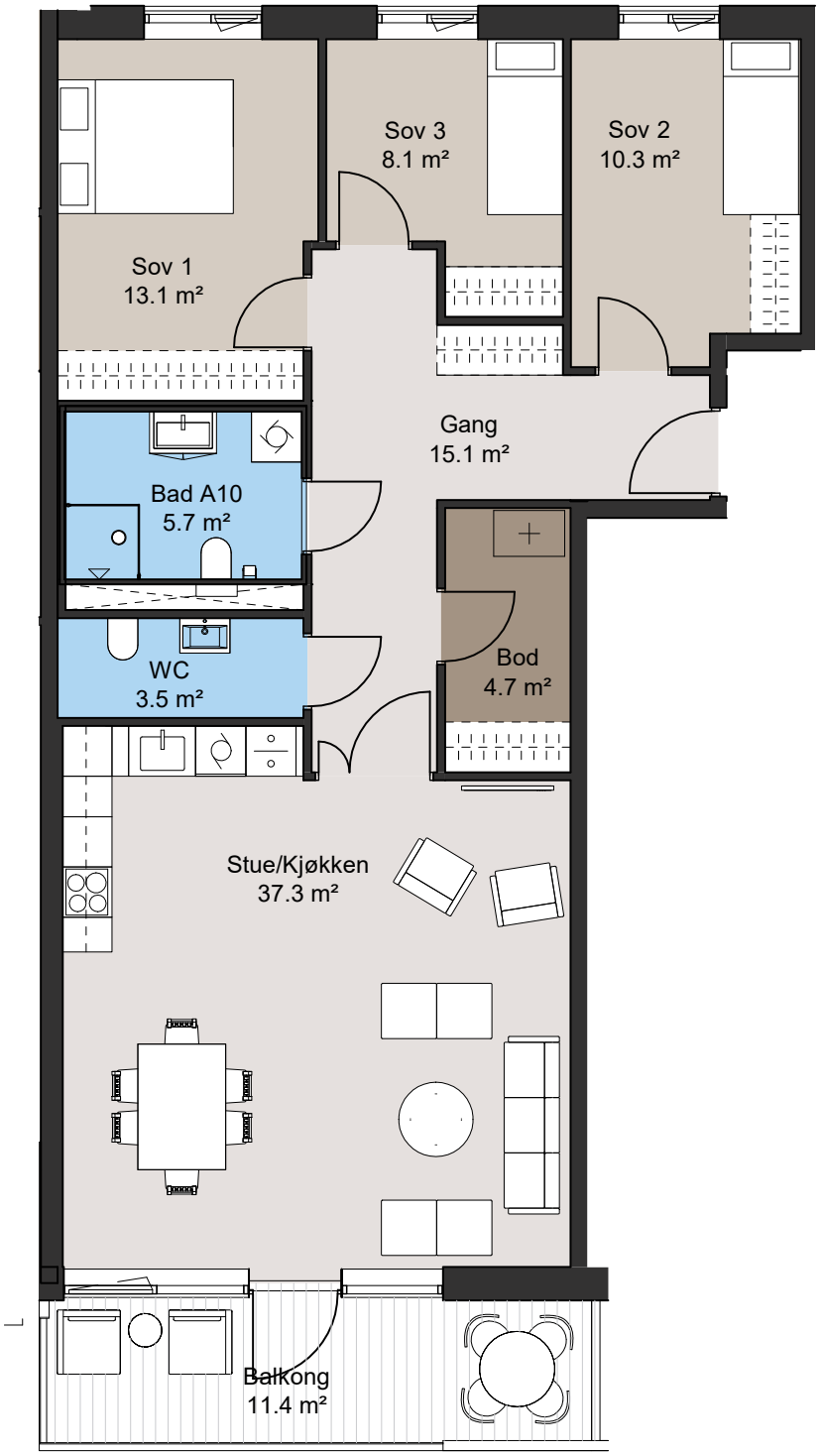
3D-illustrasjon som viser leilighet C122 i hotellfølelse (samme planløsning finnes i C112 og C132). Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Hvitevarer på kjøkken inngår ikke i standardleveransen. Det vil komme synlig V-Fuge i tak i stue, kjøkken og soverom. Det leveres gerikter rundt dører. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

SIDE 48

BJØRNDALEN
ALLÉ

Bygg:	C
Etg:	3
Leil.	C132/25-H0302
BRA	102 m²
P-rom	97 m²
Sov.	3
Pris	**6.140.000,-**





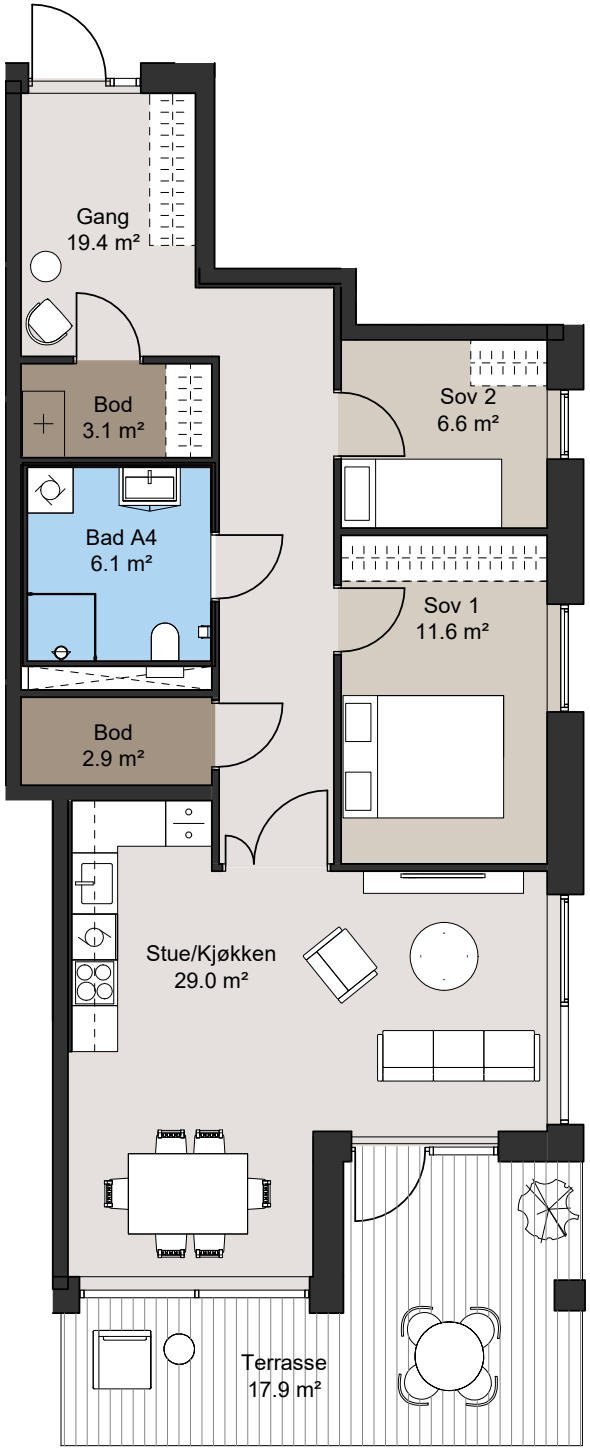
OPPGRADERT LEILIGHET

Hotellfølelse
(se side 50)

OPPGRADERT:

- ✓ **kjøkken**
- ✓ **baderom**
- ✓ **elektro**
- ✓ **bod 2 til gjeste-WC**
- ✓ **malerarbeid**

Be megler om fullstendig liste på hva som er oppgradert i din drømmeleilighet.

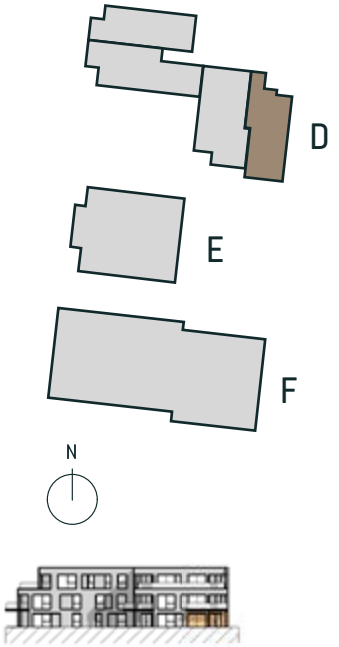


OPPGRADERT LEILIGHET

OPPGRADERT:

- ✓ **baderom**
- ✓ **malerarbeid**

Be megler om fullstendig liste på hva som er oppgradert i din drømmeleilighet.



Bygg:	D
Etg:	1
Leil.	D111/19-H0101

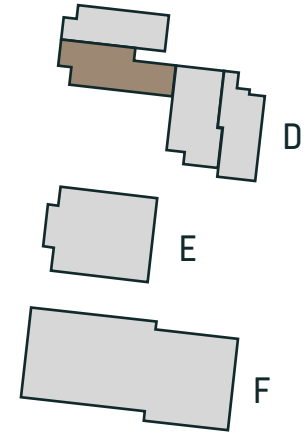
BRA	83,5 m²
P-rom	76 m²
Sov.	2

Pris **4.300.000,-**

BJØRNDALEN
ALLÉ

BJØRNDALEN
ALLÉ

Bygg:	D
Etg:	1
Leil.	D113/23-H0101
BRA	109,5 m²
P-rom	102,5 m²
Sov.	3
Pris	**6.200.000,-**

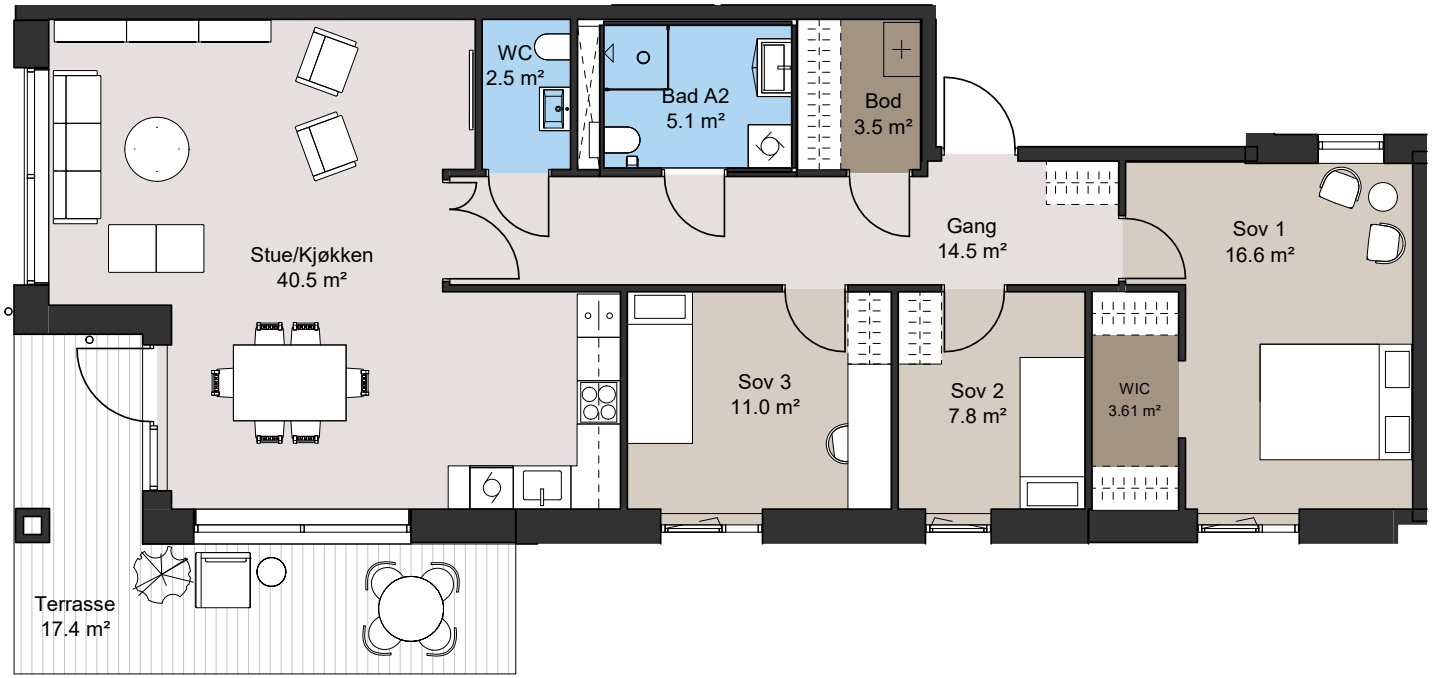


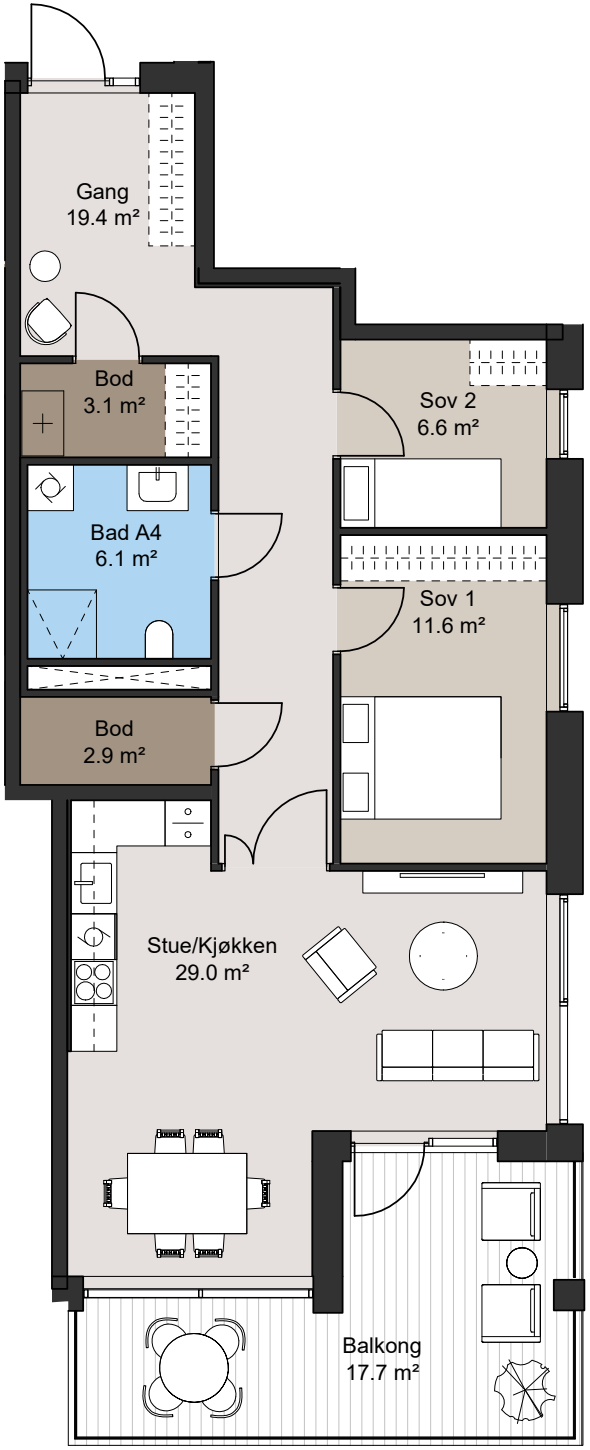
OPPGRADERT LEILIGHET

OPPGRADERT:

- ✓ **baderom**
- ✓ **bod 2 til gjeste-WC**
- ✓ **malerarbeid**

Be megler om fullstendig liste på hva som er oppgradert i din drømmeleilighet.



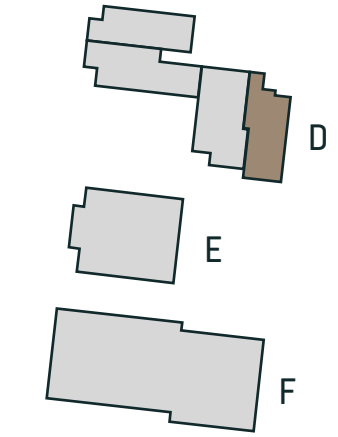


OPPGRADERT LEILIGHET

OPPGRADERT:

✓ **baderom**

Be megler om fullstendig liste på hva som er oppgradert i din drømmeleilighet.



Bygg: D
Etg: 2
Leil. D121/17-H0201

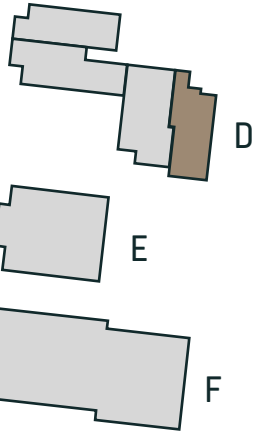
BRA 83,5 m²
P-rom 76 m²
Sov. 2

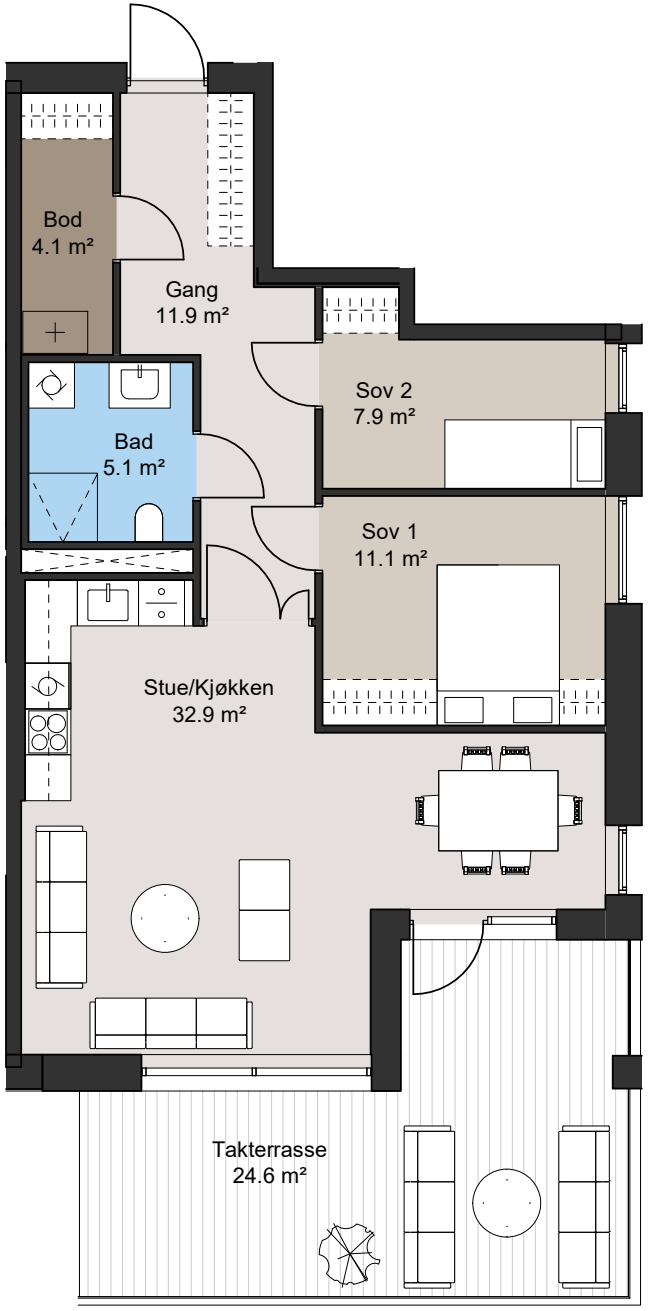
Pris 4.390.000,-

BJØRNDALEN
ALLÉ

BJØRNDALEN
ALLÉ

Bygg:	D
Etg:	3
Leil.	D131/17-H0301
BRA	77 m²
P-rom	72 m²
Sov.	2
Pris	**4.750.000,-**



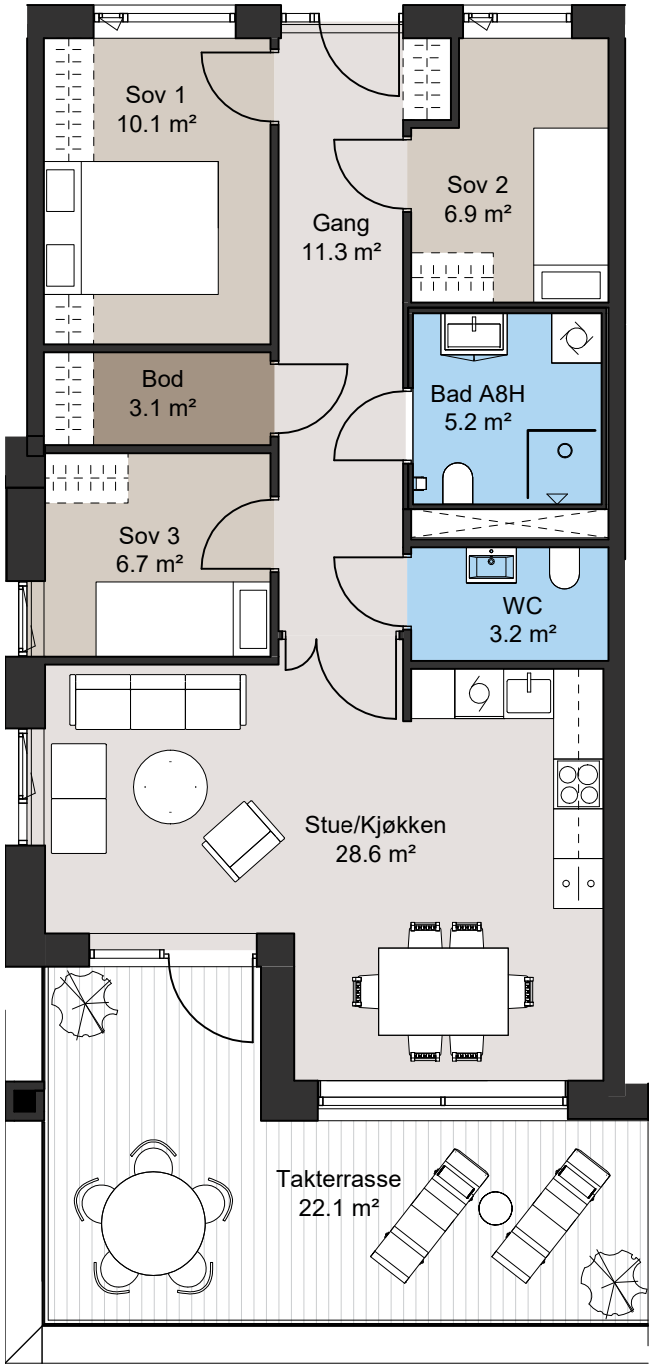


OPPGRADERT LEILIGHET

OPPGRADERT:

✓ **baderom**

Be megler om fullstendig liste på hva som er oppgradert i din drømmeleilighet.

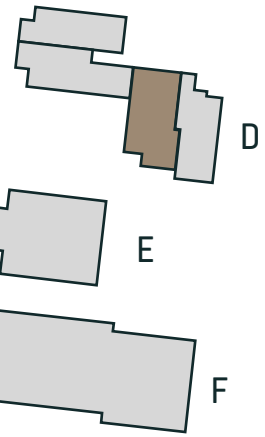


OPPGRADERT LEILIGHET

OPPGRADERT:

- ✓ **baderom**
- ✓ **bod 2 til gjeste-WC**
- ✓ **gulv**

Be megler om fullstendig liste på hva som er oppgradert i din drømmeleilighet.



Bygg: D
Etg: 3
Leil. D132/17-H0302

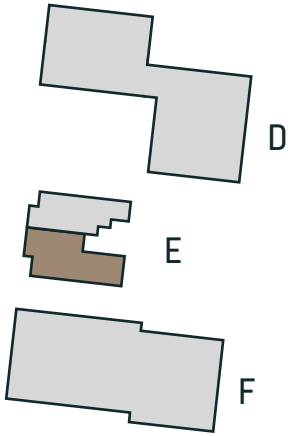
BRA 80 m²
P-rom 72 m²
Sov. 3

Pris 5.550.000,-

BJØRNDALEN
ALLÉ

BJØRNDALEN
ALLÉ

Bygg:	E
Etg:	1
Leil.	E111/15-H0101
BRA	97 m²
P-rom	87,5 m²
Sov.	2
Pris	**5.250.000,-**

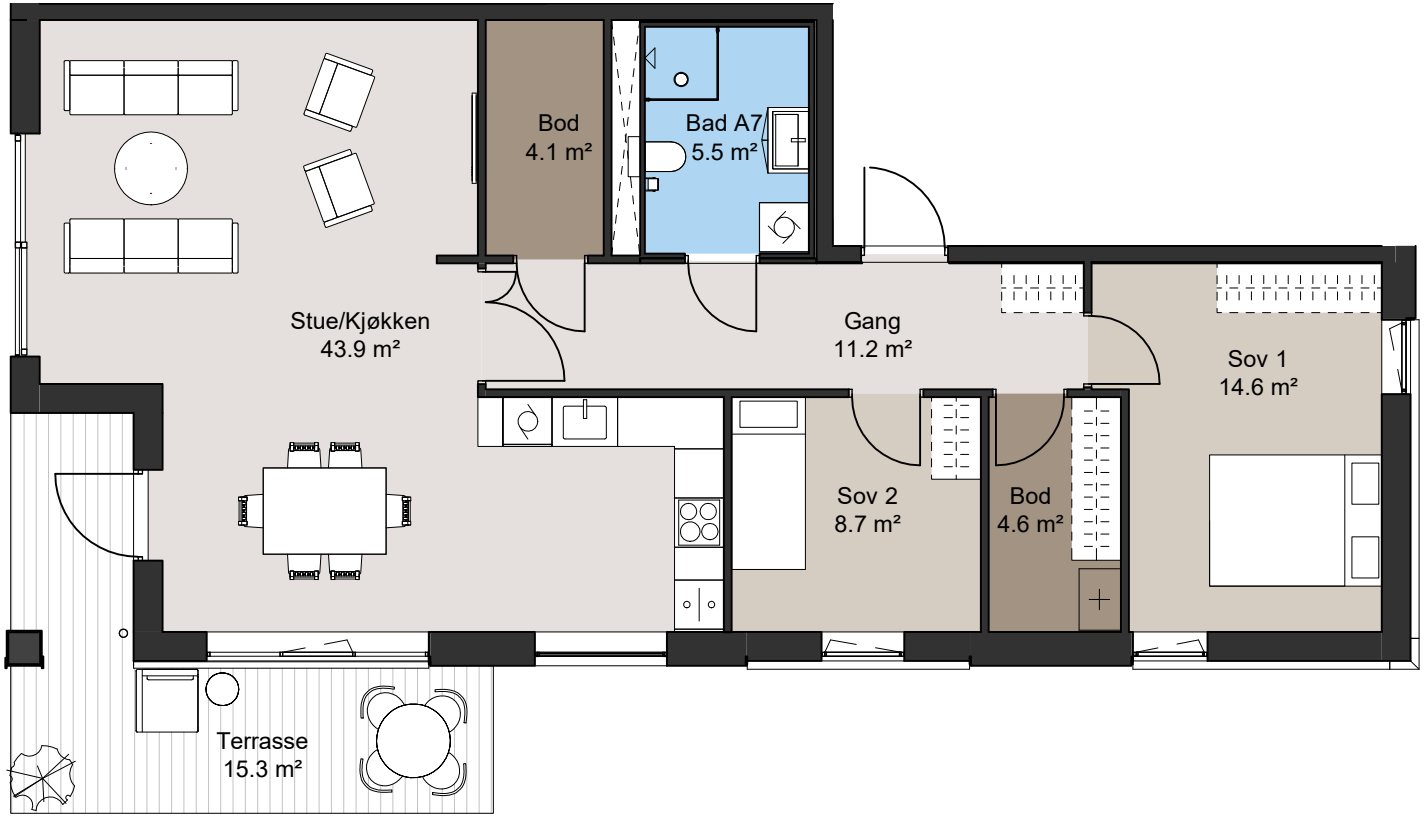


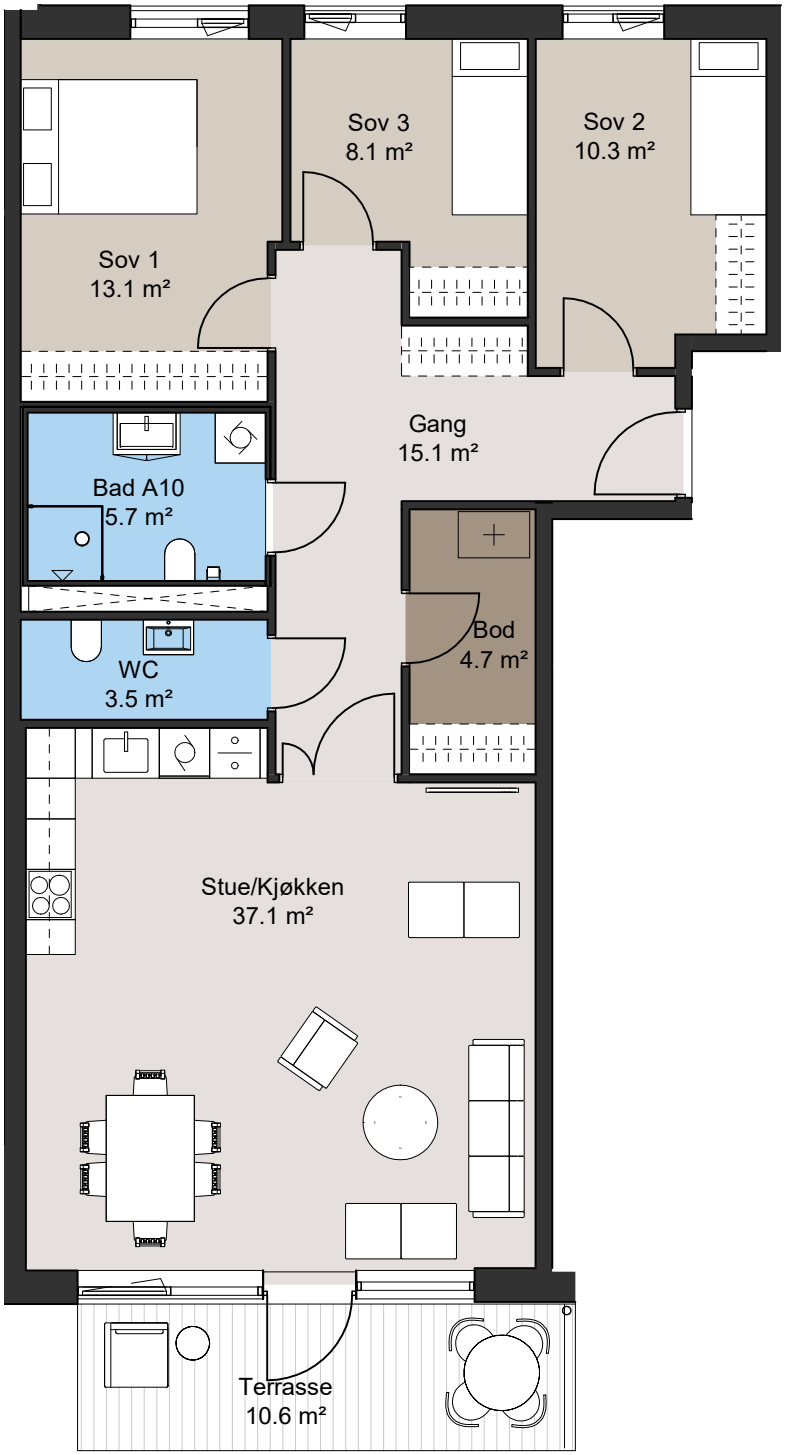
OPPGRADERT LEILIGHET

OPPGRADERT:

- ✓ **baderom**
- ✓ **mulighet for spilekleding**
- ✓ **gulv**
- ✓ **malerarbeid**
- ✓ **sorte dørhåndtak**

Be megler om fullstendig liste på hva som er oppgradert i din drømmeleilighet.



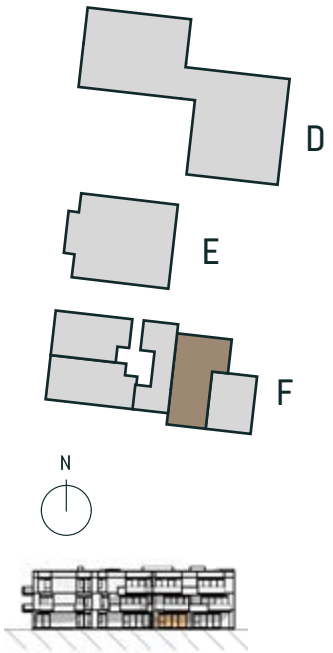


OPPGRADERT LEILIGHET

OPPGRADERT:

- ✓ **baderom**
- ✓ **bod 2 til gjeste-WC**

Be megler om fullstendig liste på hva som er oppgradert i din drømmeleilighet.



Bygg: F
Etg: 1
Leil. F112/11-H0102

BRA 102,5 m²
P-rom 93 m²
Sov. 3

Pris 5.300.000,-

BJØRNDALEN
ALLÉ

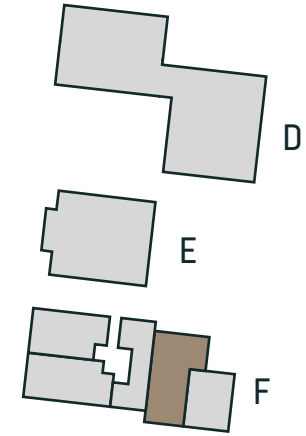
3D-illustrasjon fra F124 (SOLGT). Samme planløsning finnes i F114 (SOLGT) og F134. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Veggfargen hvit er standard leveranse. HTH kjøkken - fronter leveres i grå farge og benkeplate i laminat. Andre farger (som vist her) kan bestilles som tilvalg. Hvitevarer på kjøkken inngår ikke i standardleveransen. Det vil komme synlig V-Fuge i tak i stue, kjøkken og soverom. Dører leveres med gerikter rundt dører. Fliser over kjøkkenbenk er ikke standard og må evt. bestilles som tilvalg. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

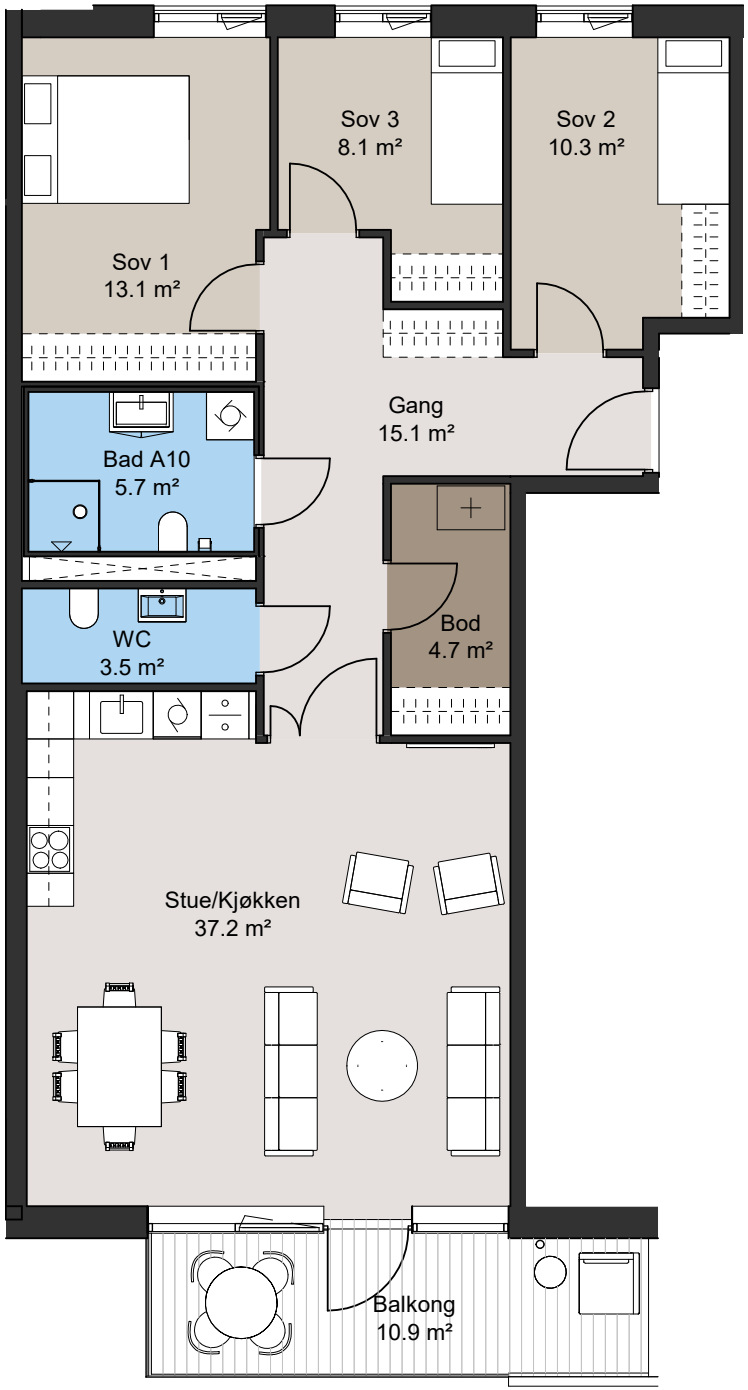
BJØRNDALEN
ALLÉ

Bygg:	F
Etg:	2
Leil.	F122/11-H0202

BRA	102,5 m²
P-rom	93 m²
Sov.	3

Pris **5.500.000,-**



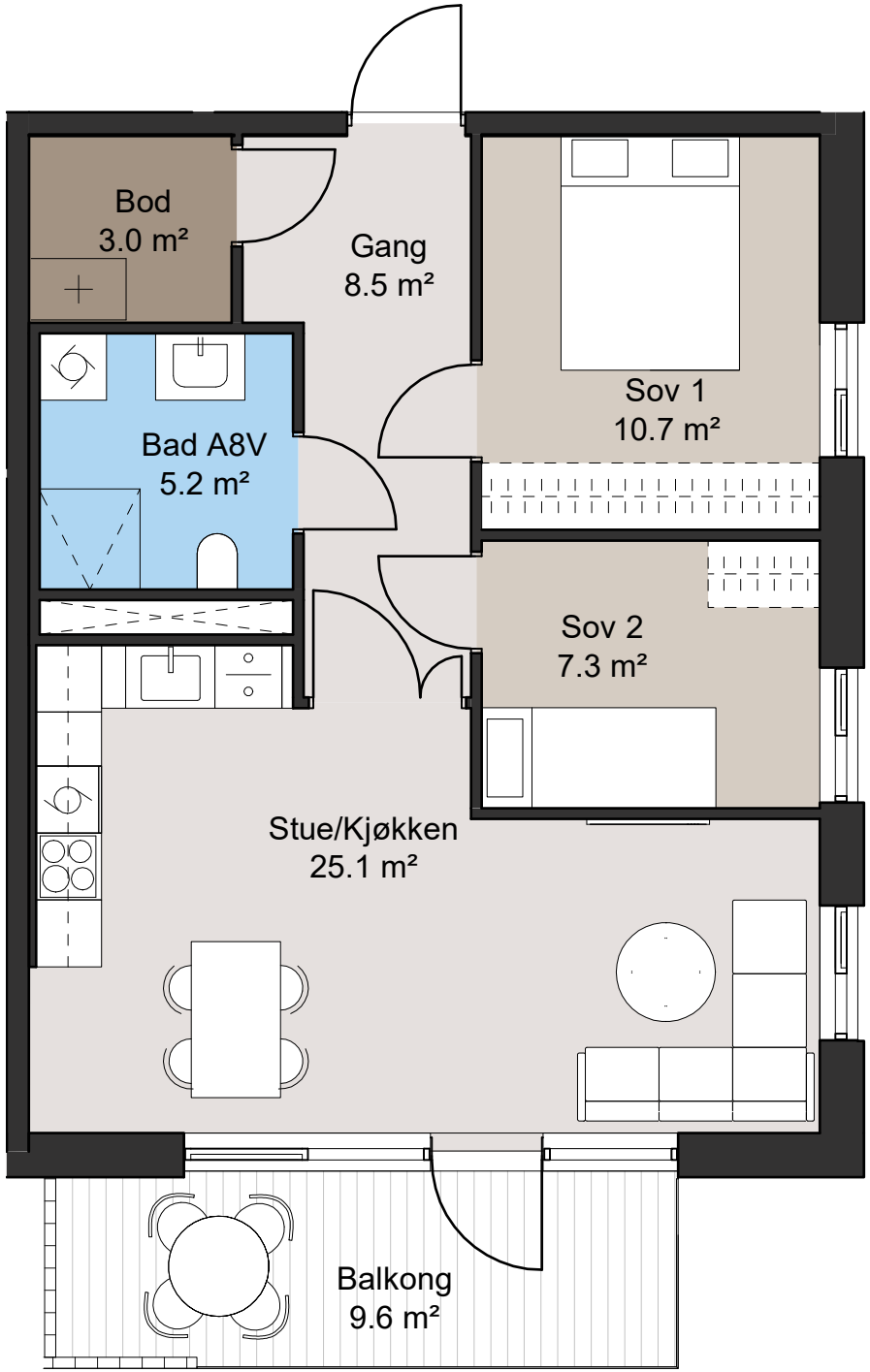


OPPGRADERT LEILIGHET

OPPGRADERT:

- ✓ **baderom**
- ✓ **bod 2 til gjeste-WC**

Be megler om fullstendig liste på hva som er oppgradert i din drømmeleilighet.

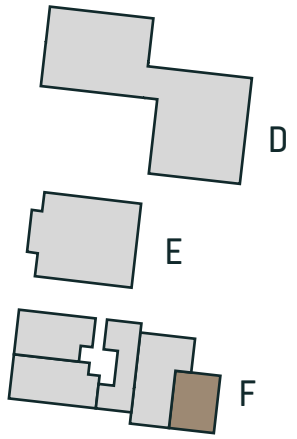


OPPGRADERT LEILIGHET

OPPGRADERT:

✓ **baderom**

Be megler om fullstendig liste på hva som er oppgradert i din drømmeleilighet.



Bygg:	F
Etg:	3
Leil.	F131/11-H0301

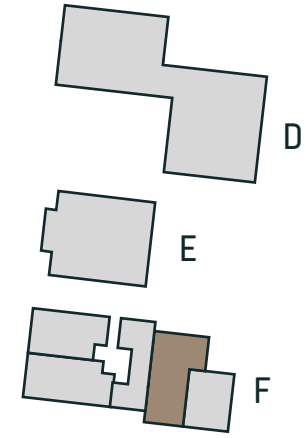
BRA	63,5 m²
P-rom	60 m²
Sov.	2

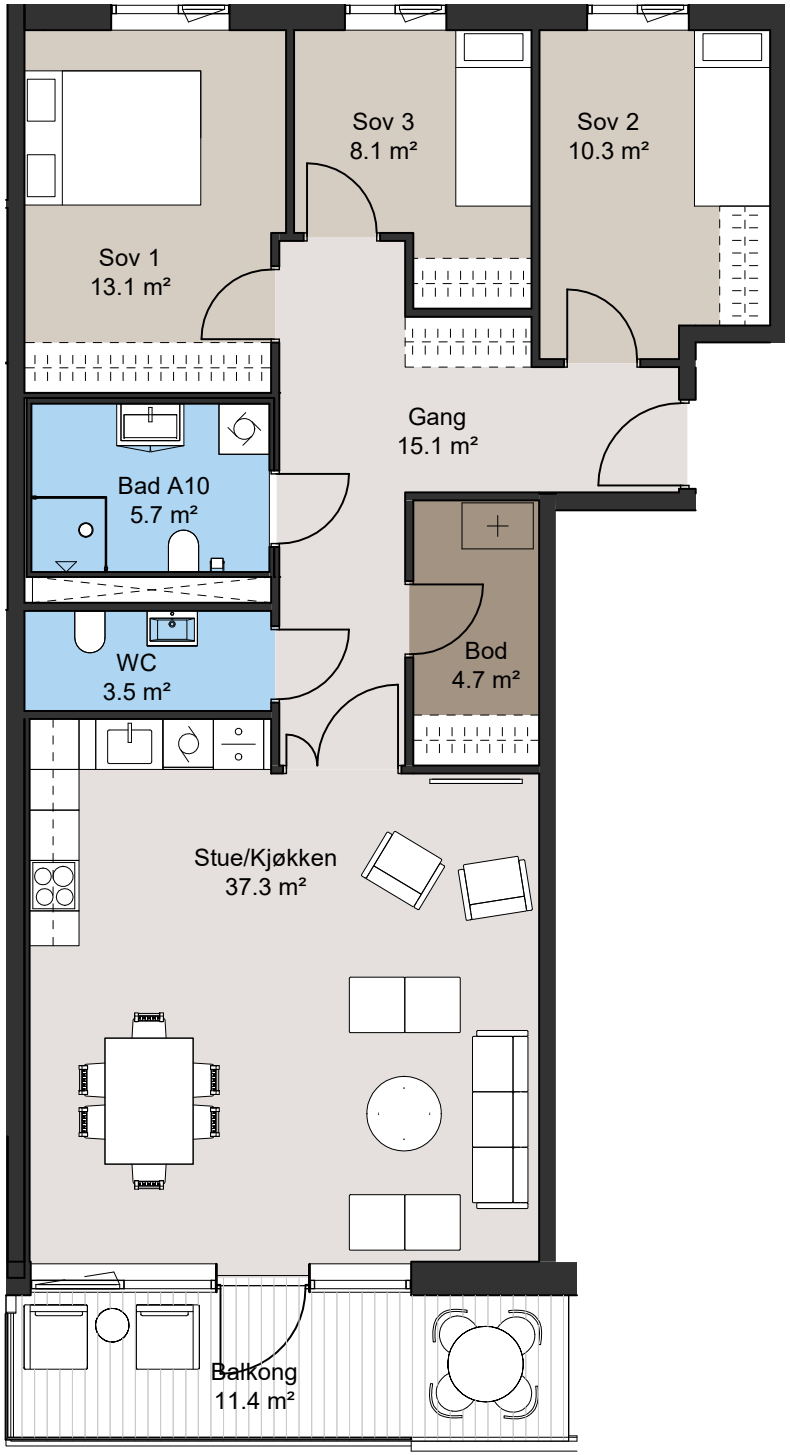
Pris **3.800.000,-**

BJØRNDALEN
ALLÉ

BJØRNDALEN
ALLÉ

Bygg:	F
Etg:	3
Leil.	F132/11-H0302
BRA	102,5 m²
P-rom	93 m²
Sov.	3
Pris	**5.800.000,-**



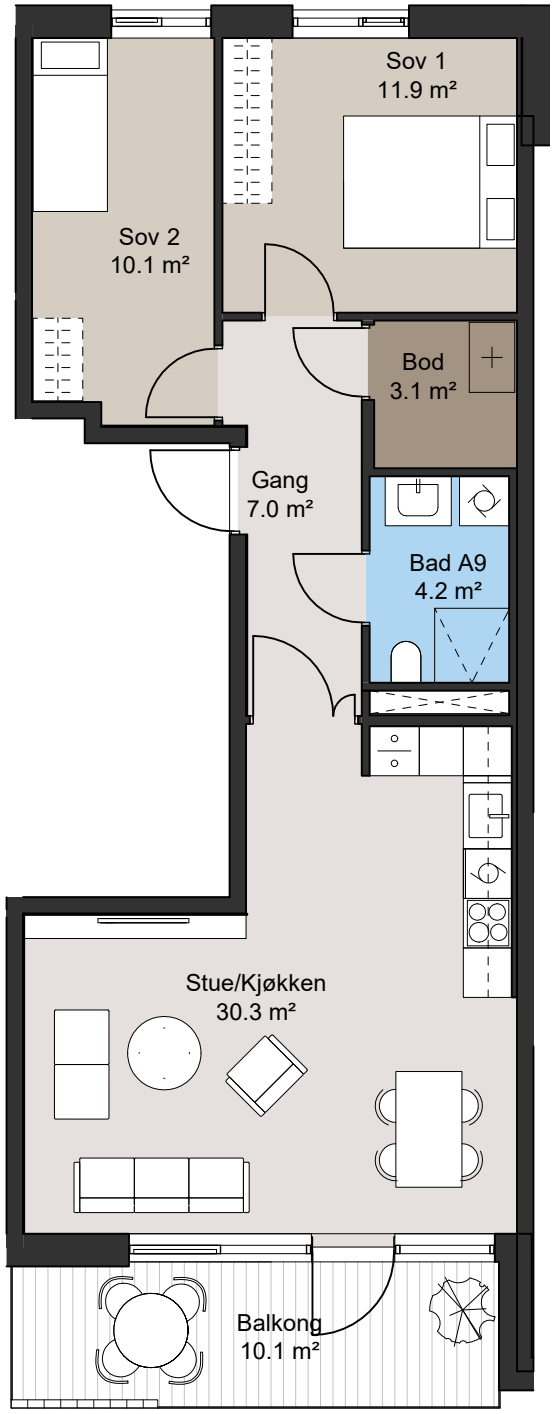


OPPGRADERT LEILIGHET

OPPGRADERT:

- ✓ **baderom**
- ✓ **bod 2 til gjeste-WC**

Be megler om fullstendig liste på hva som er oppgradert i din drømmeleilighet.

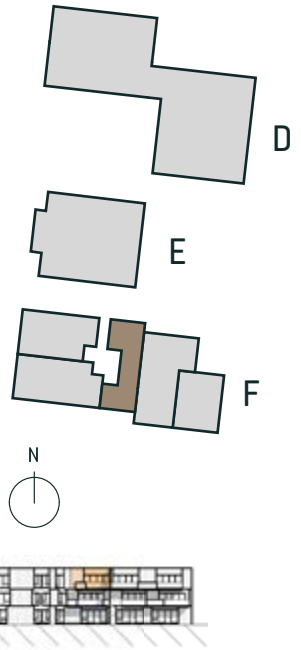


OPPGRADERT LEILIGHET

OPPGRADERT:

✓ **baderom**

Be megler om fullstendig liste på hva som er oppgradert i din drømmeleilighet.



Bygg:	F
Etg:	3
Leil.	F133/13-H0303

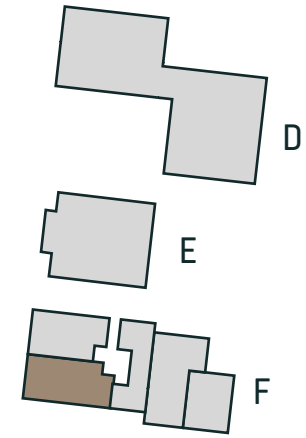
BRA	69 m²
P-rom	65 m²
Sov.	2

Pris **3.990.000,-**

BJØRNDALEN
ALLÉ

BJØRNDALEN
ALLÉ

Bygg:	F
Etg:	3
Leil.	F134/13-H0301
BRA	97,5 m²
P-rom	90,5 m²
Sov.	3
Pris	**6.450.000,-**

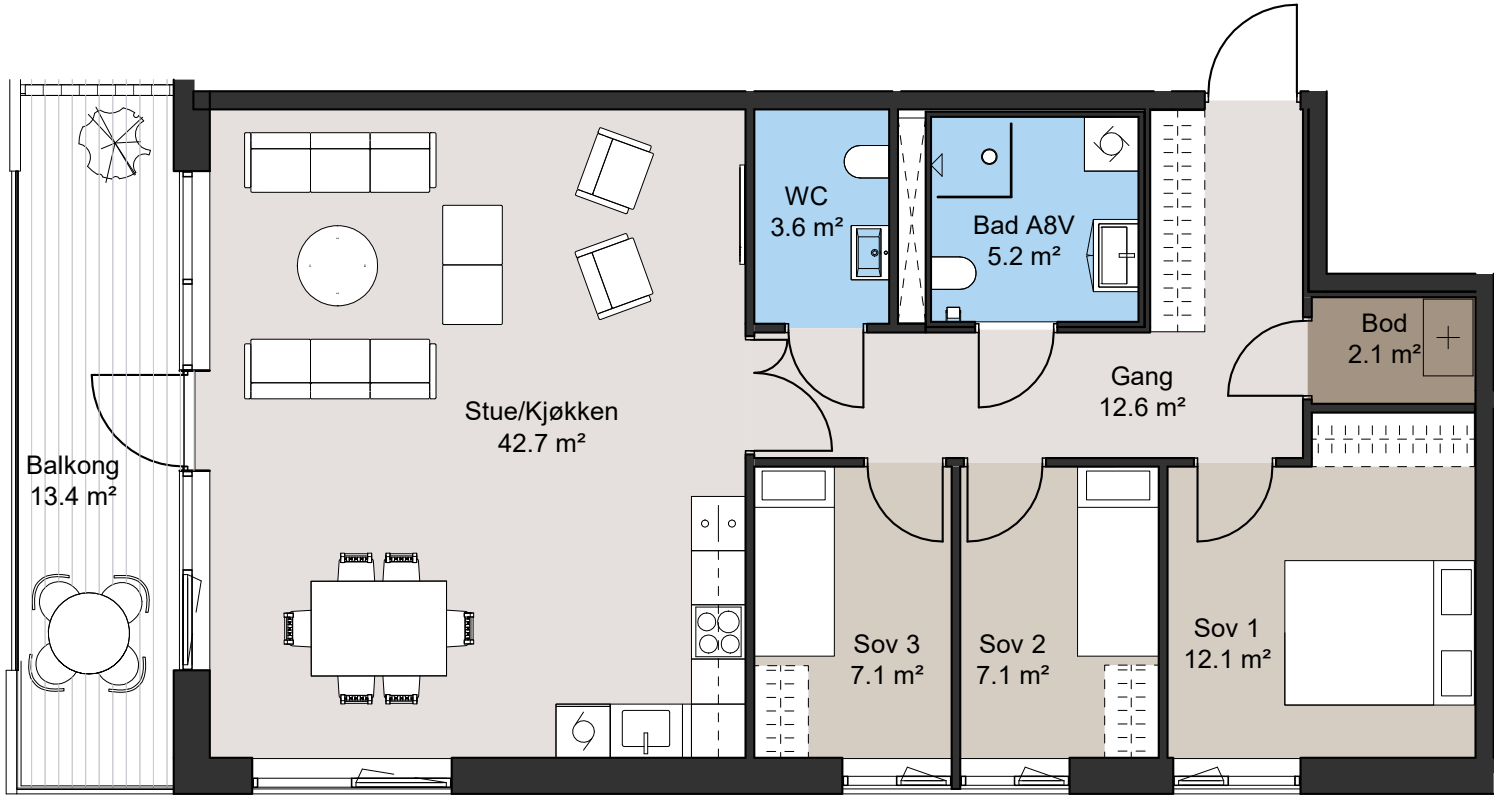


OPPGRADERT LEILIGHET

OPPGRADERT:

- ✓ **baderom**
- ✓ **bod 2 til gjeste-WC**
- ✓ **gulv**
- ✓ **malerarbeid**

Be megler om fullstendig liste på hva som er oppgradert i din drømmeleilighet.



FORELØPIG UTOMHUSPLAN

TEGNFORKLARING

- Nytt tre/stor busk
- Gress
- Sedum
- Plantefelt
- Treverk
- Fast dekke
- Fast dekke 2
- Støtsand/lekeareal
- Komprimert grus
- Grusfelt langs fasade, totalt 30 cm bredde
- Prosjektgrense
- Opphevet plantefelt, 15 cm - Jorddybde 45 cm
- Kantstein rundt plantefelt, 0 cm vis, følger terrenget - Jorddybde 30 cm
- Kantstein 0 cm vis, overgang mellom dekker
- +12.9 Punkthøyde
- Nye koter
- Inngang
- Nedkjøringsrampe
- Møblering
- Sykkelparkering
- Belysningspunkt
- Lavbrekk
- Slisserenne/sluk
- Avkast tilnærmet plassering
- Vannkran
- Fuglekasse
- Spilerekkverk med vertikale spiler
- Renovasjon
- Fotskraperist

Rev.	Rettelsen gjelder	Dato	Sign.
D	Tilpasse til ny plassering av markterrasser, plantefelt og lekeområde	25.03.2021	HTK
C	30 cm grusfelt langs fasade, tilpasse lekeapparater, høyder på plantefelt, nedkjøringsrampe	05.03.2021	HTK
B	Tilpasset kurve langs nedkjøring p-kjeller og fotavtrykk til byggninger.	19.05.2020	EN
A	Tilpasset etter endret høyde på bygg A2. Tilpasset område rundt nedkjøringsrampe.	07.04.2020	EN

Oppdragsgiver: Skanska

Prosjektnr.: 202002

Tegningstatus: Detaljprosjekt

Bjørndalen B6-B8
Teknisk tegning

Dato: 03.04.2020 | Sakeb.: YD
Tegnet: EN | Kontr.: YD

Målestokk/format: 1:200 - A1, 1:400 - A3

LARK LANDSKAP
Postboks 457 Skøyen
0213 Oslo
Tlf. 23 13 12 00
larklandskap.no
post@larklandskap.no

Tegning nr.: LA-04-300 | Rev.: D

Bjørndalen Allé - Romskjema for standardleveranse

Rom	Gulv	Vegg	
Gang	Hvitpigmentert matt lakk EIK 14 mm 3-stavs parkett med fotlist fra Bo Andren.	Sparklet og malt gips / Sparklet og malt betong	
Stue	Hvitpigmentert matt lakk EIK 14 mm 3-stavs parkett med fotlist fra Bo Andren.	Sparklet og malt gips / Sparklet og malt betong	
Kjøkken	Hvitpigmentert matt lakk EIK 14 mm 3-stavs parkett med fotlist fra Bo Andren.	Sparklet og malt gips / Sparklet og malt betong	
Soverom	Hvitpigmentert matt lakk EIK 14 mm 3-stavs parkett med fotlist fra Bo Andren.	Sparklet og malt gips / Sparklet og malt betong	
Bod	Hvitpigmentert matt lakk EIK 14 mm 3-stavs parkett med fotlist fra Bo Andren.	Sparklet og malt gips / Sparklet og malt betong	
Baderom (leveres som kabiner)	Flis 10x10 cm.	Flis 20x40cm hvit	
Balkong/takterasse	Balkonger i betong med trelemmer. Trykkimpregnerte terassebord.		

	Himling	Gulvvarme	Innredning/annet
	Nedforet gipshimling. Ingen taklister.	Vannbåren gulvvarme	- Glatte hvite massive formpressede dører. - Malte dørlister med sparklede og malte spikerhull. - Listefrie vinduer i alu.beslått tre
	Sparklet og malt betong med synlige V-fuger. Ingen taklister.	Vannbåren gulvvarme	- Glatte hvite massive formpressede dører. Dør med sidefelt inn mot stue med glass. - Malte dørlister med sparklede og malte spikerhull. - Listefrie vinduer i alu.beslått tre
	Sparklet og malt betong med synlige V-fuger. Ingen taklister.	Vannbåren gulvvarme	- Glatt hvit dør, Massive formpressede dører. - Malte dørlister med sparklede og malte spikerhull. - Listefrie vinduer i alu.beslått tre Kjøkkeninnredning: - Det leveres kjøkken fra HTH med fronter i grå laminat, fargekode NCS5000-N. Benkeplate i laminat (flere valgmuligheter). - Demping på skuffer og skap - Hvitevarer ikke inkl., men med integreringsmulighet. - Innredning leveres i høyde 210 cm Kjøkkeninnredning oppdaterte leiligheter HUS A, B og C ta kontakt med megler.
	Sparklet og malt betong med synlige V-fuger. Ingen taklister.		- Glatte hvite massive formpressede dører. - Malte dørlister med sparklede og malte spikerhull. - Listefrie vinduer i alu.beslått tre”
	Nedforet gipshimling. Ingen taklister.		- Glatte hvite massive formpressede dører. - Malte dørlister med sparklede og malte spikerhull.
	Nedforet himling av stålplater med hvit overflate.	Vannbåren gulvvarme	- Glatte hvite massive formpressede dører - Servantskap, hvite fronter - Speil - Dusjvegger - Toalettrullholder og håndkleknagger. Tørkesnor
	Nedforet spilekledning i himling i de områder hvor det er oppvarmet areal over.		Rekkverk i glass/tre.

Nøkkelinformasjon

SELVEIERLEILIGHETER I PROSJEKTET BJØRNDALEN ALLÉ

Selger:
Skanska Eiendomsutvikling AS
PB 1175 Sentrum
0107 Oslo

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av Selger.

Entreprenør/Totalentreprenør:
Skanska Norge AS
Rigedalen 15
4626 Kristiansand S

Adresser:
Bjørndalen Allé 11-35 4633 Kristiansand S. Leilighetene får tildelt ny adresse når bygningene er ferdig oppført.

Beskrivelse av prosjektet:
66 prosjekterte selveierleiligheter beliggende i første til tredje etasje. I underetasjen blir det boder og parkeringsplasser tilknyttet leilighetene. Bygget blir organisert som et eierseksjonssameie med boligseksjoner. Sameiet blir til sammen 66 eierseksjoner. Selger forbeholder seg retten til å dele- eller slå sammen leiligheter underveis, slik at antallet kan endres.

Bjørndalen Allé ligger ved idylliske Bjørndal Gård, innerst i Bjørndalen. Bjørndalen er et nytt boligområde ved Lund nær Kristiansand sentrum. Prosjektet er andre byggetrinn av et større utbyggingsprosjekt for området, med inntil 500 boliger og næringsbygg.

Matrikkelnummer:
Prosjektet ligger på gnr. 45 bnr. 192/193 i Kristiansand kommune. Før overtakelse vil selger gjøre de nødvendige fradelinger/sammenføyninger og prosjektet vil få nytt gårds- og bruksnummer. Hver bolig vil utgjøre en seksjon i et eierseksjonssameie. Seksjonsnummer for hver enkelt leilighet vil bli fastsatt når boligen er seksjonert og seksjoneringen er tinglyst.

Tomteareal:
Ca 2442 m^2 + ca 2723 m^2. Arealet er ikke eksakt og noe avvik kan forekomme ved endelig oppmåling.

Beskaffenhet:
Tomten leveres parkmessig opparbeidet med bed og øvrig beplantning. Se utomhusplan for detaljer.

(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 etter norm for Passivhus 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. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

Parkering/boder:
Det avsettes 66 parkeringsplasser for sameiet i byggets parkeringskjeller. Hver leilighet har mulighet for kjøpe 1 parkeringsplass. Ordinær parkeringsplass koster kr. 300.000,- Parkeringsplass med opplegg og elbillader inkl. koster kr. 320.000,- og kommer i tillegg til leilighetsprisen. 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.

Det gjøres oppmerksom på at det i Parkeringskjelleren vil avsettes enkelte parkeringsplasser til fremtidige byggetrinn i Bjørndalen. Eierne av disse parkeringsplassene har vedlikeholdsansvar og plikter å følge de deler av sameiets vedtekter som omhandler parkeringskjeller på lik linje med beboerne i sameiet.

Det vil være handicapplasser tilgjengelige i boligsameiet. Disse tildeles beboere som har behov for det, dersom de har kjøpt p-plass. De beboerne som eventuelt får tildelt HC-plass, 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.

Alle leilighetene vil få tildelt 1 sportsbod i kjeller som er inklusiv i kjøpesummen for leiligheten. Størrelsen på sportsbodene er 5 kvm 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.

Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser:
Eiendommen ligger under reguleringsplan for Bjørndalen, plan nr. 1150, datert 08.12.2010/25.11.2015. Feltene B6-B8 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 gjøres oppmerksom på at det må påregnes videre utbygging på området i hht. Skanska Eiendomsutvikling sin plan for området samt reguleringsplanen. Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulempene som naturlig følger med under gjennomføringen av byggeprosjektet også etter at innflytting har funnet sted.

Vei, vann og avløp:
Eiendommen tilknyttes offentlig anlegg.

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

Organisering:
Boligene organiseres som et eier-seksjonssameie 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:
Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Dokumentet er vedlegg til salgsoppgaven.

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/prosjektert bolig skal det betales dokumentavgift på 2,5% av tomteverdi. Dokumentavgift blir fordelt pr. kvm. BRA og vil derfor variere pr. leilighet mellom ca. kr. 7900,- på den minste og ca. kr. 15 000,- på den største leiligheten. Dvs. kr. 126 pr. kvm BRA.
Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør kr. 585,-
Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 585,-
I tillegg kommer et beløp tilsvarende 3 mnd. felleskostnader (ekskl. kostnader til felles fjernvarme), som oppstartslikviditet til sameiet.

Det tas forbehold om at beregnings-grunnlaget for dokumentavgiften godkjennes hos Statens Kartverk, samt eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer.

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. 310,- 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, forretningsførsel, heisdrift, snørydding, vaktmestertjenester, trappevask 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.

Selger er ikke ansvarlig for driftskostnader for usolgte p-plasser.

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.

Heftelser:
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 tinglyste 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 forbeholder seg retten til å tinglyse avtaler pålagt av offentlig myndighet på eiendommen.

Byggetid/Overtagelse:
Leilighetene i hus A, B og C ble ferdigstilt i okt. 2021. Leilighetene i hus D, E og F planlegges ferdigstilt okt. 2022 Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha leilighetene klare for overtakelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Se kjøpekontrakt for konkrete frister.

Overtagelsesmåned vil bli varslet Kjøper ca. 3 måneder før antatt overtagelse. Kjøper aksepterer at endelig overtagelsesdato vil bli varslet Kjøperne senest 6 uker før overlevering.

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.

Annet:
Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktsmessige leveranse Dette gjelder både for leilighetene og fellesarealene.

Det tas forbehold om skrivefeil i romskjema og leveransebeskrivelse.

For data/sanitær/fjernvarme/ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker. Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad. Det tas forbehold om plassering og størrelse på sjakter og nedforinger i forbindelse med rør/kanalføringer.

Boligene overleveres i bygg- rengjort 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.

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 20.000,- 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 10 uker før overtagelse.

For øvrige videresalg (videresalg fra næringsdrivende eller fra forbruker på spekulasjon) kan ikke kontraktsposisjonen 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.

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 midlertidig kjøpekontrakt 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:
Selger vil før innredningsarbeidene starter, utarbeide en endringsliste hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Det er lagt opp til at det ikke skal gjøres endringer ut over endringslisten. Kjøperen gjøres dessuten oppmerksom på at endringer ut over endringslisten er ikke-standardiserte og forbundet med særskilte kostnader bl.a. til prosjektering, administrasjon mv.

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. Adgang til tilvalg/endringer er begrenset til 15 %

av kjøpesummen, og endringer og tilvalg vil medføre kostnader for Kjøper/påslag fra utbygger.

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.

Lovverk/avtalebetingelser:
BOLIGENE I BJØRNDALEN ALLÉ, BYGG A, B OG C er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen

nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Dersom boligen selges til forbruker innen 6 måneder etter at den var ferdigstilt, vil det bli stilt entreprenørgaranti på linje med reglene i bustadoppføringslova.»

BOLIGENE I BJØRNDALEN ALLÉ, BYGG D, E OG F selges iht. Bustadsopp-føringslova 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:
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.

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.

Ansvarlig megler:
Sørmegleren AS, avd. Nybygg
Tor Even Kristensen
Eiendomsmegler MNEF
Mariann Mosfjell Thomassen
Prosjektmegler
Fredrik O. Haanes
Prosjektmegler / Advokat

Visning/presentasjon:
Tomten kan besiktiges og megler er tilgjengelig for visning/presentasjon.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:
- Leilighetstegninger
- Etasjetegninger
- Snitt og fasadetegninger
- Forslag til driftsbudsjett
- Utkast til vedtekter
- Reguleringsplan/bestemmelser
- Legge til utkast kjøpekontrakt (fås ved henvendelse megler)

Dato: 23.06.2022

3D-illustrasjon. 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.

Leveransebeskrivelse Bjørndalen B6-B8

Gulv

Stue, kjøkken, gang, soverom og bod i leilighet: 14mm 3-stavs eikeparkett, hvitpigmentert matt. Hvitpigmentert fotlist.

Vegger

Veggene i leilighetene males i en hvit farge. Gerikter og listverk leveres ferdig behandlet i hvit farge. Listfri overgang mellom vegg og tak. Vinduer utføres listefritt.

Himling

Himlingene i stue og kjøkken leveres med sparklet og malt betonghimling med synlige v-fuger. Der det kreves pga. tekniske installasjoner blir himling senket / kanaler bokset inn.

Himlingshøyde minimum 2,60 m der hvor det er synlig betonghimling. Prefabrikkerte baderom får himlingshøyde ca. 2,20 m. Nedforinger til ca. 2,20 m for fremføring av tekniske anlegg kan forekomme der det er nødvendig.

Gang og bod vil få nedforet gips himling på grunn av tekniske føringer.

Kjøkkeninnredning

Det leveres kjøkken fra HTH med fronter i grå laminat, fargekode NCS5000-N. Benkeplate i laminat (flere valgmuligheter). Standard volumhette (kjøkkenavtrekk) leveres på kjøkken, øvrige hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Det leveres opplegg for kildesortering under kjøkkenbenk.

For mer informasjon om oppgraderte kjøkken i HUS A, B og C kontakt megler.

Baderom

Baderom leveres som prefabrikkerte baderom. Flis på gulv og vegger. Servant med underskap, speil, veggmontert toalett, dusjvegger er 90x90 cm med dusjarmatur.

Leveres med opplegg for vaskemaskin.

Garderobeskap
Garderobeskap inngår ikke i leveransen. Garderobeskap tilbys som tilvalg hos HTH.

Sportsbod og garasjeanlegg i kjeller
Hver bod leveres med skillevegger i netting (åpning mot tak og tett vegg mot korridor). Betongvegger og himling i boder leveres med ett strøk hvit maling. Bodene har dør tilrettelagt for hengelås. Disse bodene forutsettes brukt som sportsboder til lagring av sykler, bildekk mm, men ikke tekstiler/papir o.l. Himling i garasje vil generelt leveres som malt betong. Gulv i garasje og boder leveres som støvbundet betong.Felles sykkelparkering. P-plass med el-billader som tilvalg (se aktuell pris under Nøkkelinformasjon)

Dører, vinduer
Det leveres glatte, hvitmalte innerdører med håndtak i børstet stål. Aluminumsbeslåtte trevinduer. Solskjerming av vinduer leveres iht. krav fra Teknisk forskrift og beregninger, med elektrisk (fjernkontroll) betjening. I enkelte rom kan man få solskjerming på kun ett av vinduene for å tilfredsstille forskriftskrav jfr. kontraktstegningene.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, gang og bad.

Elektroinstallasjoner
Det elektriske anlegget i leilighetene leveres iht. krav i NEK400.

Porttelefon
Porttelefon leveres i hver leilighet.

Smarthus
Det finnes to tilvalgs-pakker for smarthus:

1. Smarthus lys
2. Smarthus lys og varme

TV/Bredbånd
Det leveres uttak for tv og internett i stue og tomrørsopplegg for hovedsoverom.

Ventilasjon
Leilighetene har balansert ventilasjon. Leveres med eget ventilasjonanlegg i hver leilighet.

Sprinkleranlegg
Bygget/Leilighetene leveres med sprinkler.

Renovasjon
Det etableres utvendig avfallsstasjon.

Forbehold
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.

3D bilder i prospekt er illustrasjoner. Det kan forekomme endringer av overflater/materialer/løsninger. Ingen løse møbler leveres.

Prisliste hus A, B og C

Leil.	Etg.	Snr.	Rom	BRA	BRA pr-rom	Pris leilighet	Parkering/ pris	Pris inkl. parkering	Omkostninger inkl dok.avg.	Estimerte felleskostn. pr. mnd.
A111	1	1	3	82	79	**kr 4 690 000**	kr 300 000	**kr 4 990 000**	kr 18 162	kr 2 157
A121	2	5	3	82	76	**kr 4 750 000**	kr 300 000	**kr 5 050 000**	kr 18 162	kr 2 157
A131	3	9	3	76	71	**kr 4 990 000**	kr 300 000	**kr 5 290 000**	kr 16 840	kr 1 989

Hver leilighet har mulighet for kjøpe 1 parkeringsplass. Ordinær parkeringsplass koster kr. 300.000,-
Pris for parkeringsplass med opplegg og elbillader inkl. koster kr. 320.000,-

Se nøkkelinformasjon på side 74-81 for mer utfyllende informasjon

Leil.	Etg.	Snr.	Rom	BRA	BRA pr-rom	Pris leilighet	Parkering/ pris	Pris inkl. parkering	Omkostninger inkl dok.avg.	Estimerte felleskostn. pr. mnd.
C132	3	30	4	102	97	**kr 6 140 000**	kr 300 000	**kr 6 440 000**	kr 22 029	kr 2 648

Hver leilighet har mulighet for kjøpe 1 parkeringsplass. Ordinær parkeringsplass koster kr. 300.000,-
Pris for parkeringsplass med opplegg og elbillader inkl. koster kr. 320.000,-

Se nøkkelinformasjon på side 74-81 for mer utfyllende informasjon

Prisliste hus D, E og F

Leil.	Etg.	Snr.	Rom	BRA	BRA pr-rom	Pris leilighet	Parkering/ pris	Pris inkl. parkering	Omkostninger inkl dok.avg.	Estimerte felleskostn. pr. mnd.
D111	1	34	3	83.5	76	**kr 4 300 000**	kr 300 000	**kr 4 600 000**	kr 18 162	kr 2 157
D113	1	36	4	109.5	105.5	**kr 6 200 000**	kr 300 000	**kr 6 500 000**	kr 23 453	kr 2 829
D121	2	38	3	83.5	76	**kr 4 390 000**	kr 300 000	**kr 4 690 000**	kr 18 162	kr 2 157
D131	3	42	3	77	72	**kr 4 750 000**	kr 300 000	**kr 5 050 000**	kr 16 840	kr 1 989
D132	3	43	4	80	76,5	**kr 5 550 000**	kr 300 000	**kr 5 850 000**	kr 17 450	kr 2 067
E111	1	46	3	97	87.5	**kr 5 250 000**	kr 300 000	**kr 5 550 000**	kr 20 910	kr 2 506

Hver leilighet har mulighet for kjøpe 1 parkeringsplass. Ordinær parkeringsplass koster kr. 300.000,-
Pris for parkeringsplass med opplegg og elbillader inkl. koster kr. 320.000,-

Se nøkkelinformasjon på side 74-81 for mer utfyllende informasjon

Leil.	Etg.	Snr.	Rom	BRA	BRA pr-rom	Pris leilighet	Parkering/ pris	Pris inkl. parkering	Omkostninger inkl dok.avg.	Estimerte felleskostn. pr. mnd.
F112	1	53	4	102.5	96.5	**kr 5 300 000**	kr 300 000	**kr 5 600 000**	kr 22 029	kr 2 648
F122	2	58	4	102.5	96.5	**kr 5 500 000**	kr 300 000	**kr 5 800 000**	kr 22 029	kr 2 648
F131	3	62	3	63.5	60	**kr 3 800 000**	kr 300 000	**kr 4 100 000**	kr 14 092	kr 1 640
F132	3	63	4	102.5	96.5	**kr 5 800 000**	kr 300 000	**kr 6 100 000**	kr 22 029	kr 2 648
F133	3	64	3	69	65	**kr 3 990 000**	kr 300 000	**kr 4 290 000**	kr 15 212	kr 1 783
F134	3	65	4	97.5	95.5	**kr 6 450 000**	kr 300 000	**kr 6 750 000**	kr 21 011	kr 2 519

Hver leilighet har mulighet for kjøpe 1 parkeringsplass. Ordinær parkeringsplass koster kr. 300.000,-
Pris for parkeringsplass med opplegg og elbillader inkl. koster kr. 320.000,-

Se nøkkelinformasjon på side 74-81 for mer utfyllende informasjon

Vi trenger din tilbakemelding

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.

KTI

VI MÅLER KUNDETILFREDSHET

Prognosesenterets bransjemåling

Ønsker du å holde deg oppdatert på alt som skjer i Bjørndalen?
Logg deg 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
toreven@sormegleren.no

Bydel
Bjørndalen

Et hjem fra
SKANSKA

folk.no / 06-2022

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