



aktiv.



Eiendomsmegler / Partner

Altin Balaj

Mobil 478 49 882

E-post altin.balaj@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 770 000,-
Omkostn.:	Kr 95 600,-
Total ink omk.:	Kr 3 865 600,-
Felleskostn.:	Kr 3 214,-
Selger:	Frampeik AS
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2011
BRA-i/BRA Total	49/54 kvm
Tomtstr.:	1191 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 40, bnr. 626
Snr.	9
Oppdragsnr.:	1411250290

Moderne 3-roms ved UiA med p-plass i kjeller - Svært attraktiv beliggenhet på Lund

Velkommen til en praktisk og arealeffektiv 3-roms selveierleilighet med svært attraktiv beliggenhet på Lund!

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bad, to soverom, stue og kjøkken med spiseplass. Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg - en sjelden fordel i dette området.

Beliggenheten er ideell for både studenter og førstegangskjøpere, med gangavstand til UiA, sentrum, matbutikker og kollektivtransport.

Leiligheten passer utmerket som utleieobjekt, med god planløsning som gir mulighet for å bo selv og leie ut et rom. Dette er et godt alternativ for deg som ønsker en sentral, lettetstelt og smart leilighet med lav terskel for å komme inn på boligmarkedet.

Her vil du trives!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	42
Energiattest	57
Nabolagsprofil	97
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 54 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 49 m² Entré, bad/vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1191 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet i Gimleveien på Lund - et populært og ettertraktet område blant både studenter, unge voksne og etablerte. Her bor du midt i et pulserende og levende nabolag, med alt du trenger i umiddelbar nærhet. Universitetet i Agder (UiA) og Kristiansand Katedralskole Gimle ligger bare få minutters gange unna, noe som gjør leiligheten perfekt for studenter, ansatte eller deg som ønsker å leie ut deler av boligen.

Innen kort gangavstand finner du dagligvarebutikker, treningssentre, apotek, spisesteder og hyggelige kafeer - samt gode kollektivtilbud med hyppige bussavganger som tar deg videre rundt i byen. Du har også gangavstand til Kristiansand sentrum med byens handlegate, kulturtilbud, restauranter og togstasjon.

For den aktive finnes flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, som Baneheia, Jegersberg og Odderøya - perfekte steder for både trening, bading og naturopplevelser. I tillegg er det kort vei til populære Bystranda.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av to verdener - en urban livsstil med nærhet til natur og rekreasjon. Et ideelt sted å bo for deg som ønsker en lettstelt, sentral og smart bolig med mange muligheter.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Boligen inneholder entré, bad/vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken. Den har i tillegg kjellerbod, samt parkeringsplass i kjeller.

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

Standard

Bygningen har malte trevinduer med både 2- og 3-lags glass. Hovedytterdøren er malt, og etasjeskiller består av betongdekke.

Innvendige overflater

Innvendig er det parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Leiligheten har malte fyllingsdører i tre og fremstår med lyse, nøytrale flater.

Bad/våtrom

Badet er flislagt med gulvvarme, og har fliser på vegg og malte slette plater i himling. Det er stålsluk, smøremembran, dusjhjørne, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å avdekke unormale forhold.

Kjøkken

Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Avtrekk via balansert ventilasjon.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannrør er av plast, og avløpsrør er av plast fra byggeår. Leiligheten er tilkoblet fjernvarme og har balansert ventilasjon. Det elektriske anlegget har automatsikringer. Røykvarslere og brannslukkerutstyr medfølger.

Det er ingen TG2 eller TG3 på eiendommen!

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett dekkes av felleskostnader. Leveres av Telenor.

Parkering

Parkeringsplass i kjeller følger med. Det er heis fra parkering og til leilighet.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0000809640

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Radiatorvarme og elektrisk oppvarming.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 770 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter med unntak av eiendomsskatt dekkes av felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 3 373

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 669 733

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 678 930

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

497/10391

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter med unntak av eiendomsskatt, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, garasje, TV/internett fra Telenor, drift og vedlikehold.

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 214

Sameiet

Sameienavn

Sameie Gimleveien 54-66

Organisasjonsnummer

913701240

Styregodkjennelse

Styret skal forhåndsgodkjenne ny eier eller leietager, jfr. lovens § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

I. Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.

II. Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnende søppeldunker innenfor sameiets eiendom.

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

Dyrehold skal forhåndsmeldes til styret dersom det gjelder for mer enn én uke.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 626, seksjonsnummer 9 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/40/626/9:

16.04.2014 - Dokumentnr: 314063 - Bestemmelse om parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2014 - Dokumentnr: 313972 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 497/10391

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, dato: 29.10.2013

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan

Oddemarka vest.

Plan nr. 916

Plan i nærområdet: Oddemarka Kryssområdet dat.

25.11.15, jfr. vedlegg.

Plan under arbeid i nærområdet:

Oddemarka-Tordenskjolds gate sykkelekspressvei v/
saksbeh. Bergland 97144754

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Leietaker skal forhåndsgodkjennes av styret.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 770 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

96 100 (Omkostninger totalt)

107 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 865 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 95 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på 20.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf
3 700 Kommunale opplysninger
8 990 Markedspakke Digital
9 990 Oppgjørshonorar
2 556 Opplysninger fra forretningsfører
14 990 Tilretteleggingsgebyr
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 71 341

Oppdragsansvarlig

Altin Balaj
Eiendomsmegler / Partner
altin.balaj@aktiv.no
Tlf: 478 49 882

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

Salgsoppgavedato

30.05.2025











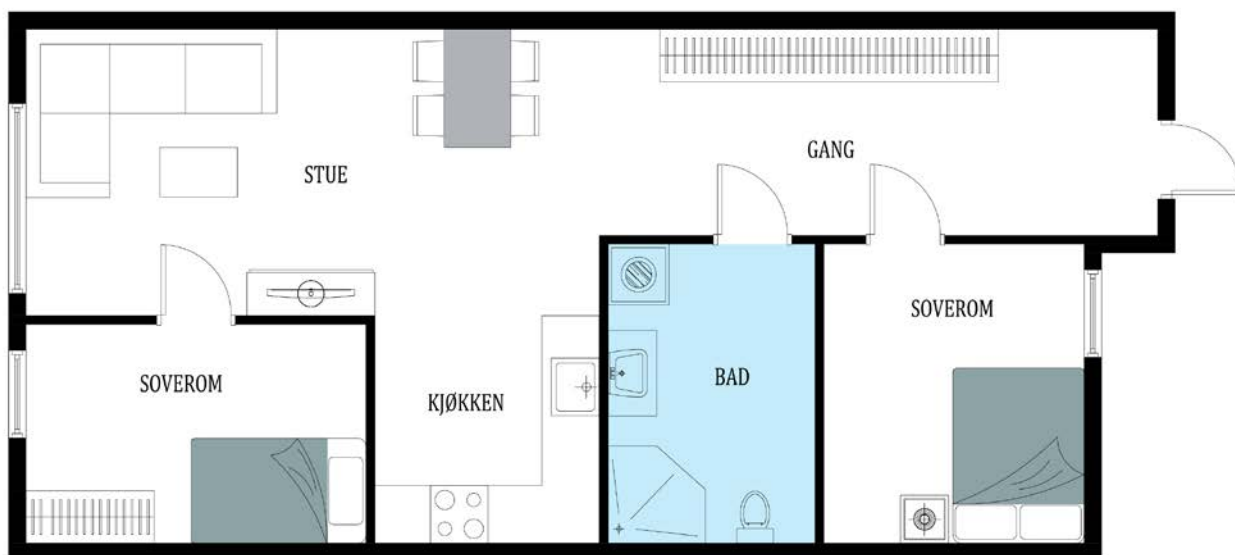




Her får du svært romslig gang med gode oppbevaringsmuligheter







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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Gimleveien 54, 4630 KRISTIANSAND S
 KRISTIANSAND kommune
 # gnr. 40, bnr. 626, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 30.05.2025

Oppdragsnr.: 20924-2305

Referansenummer: LI8815

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Bygget er tilkoblet fjernvarme.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

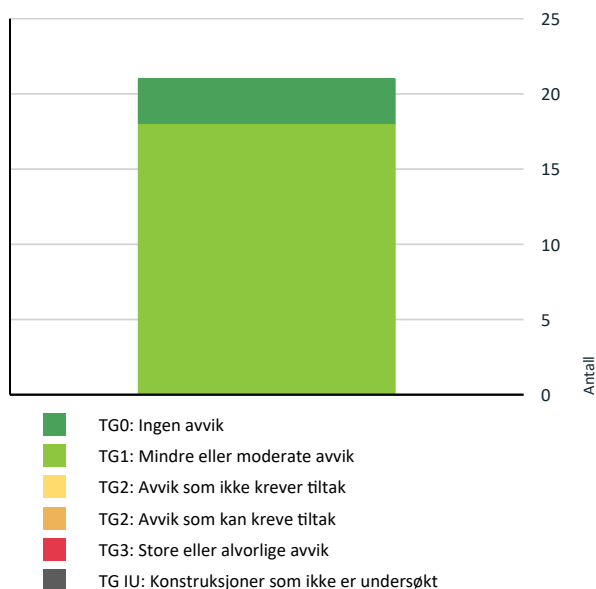
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 28.5.2025 Klokka 14.00

Det var skyer/sol og 18 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Anvendelse
Leilighet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Andre utvendige forhold

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

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

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

I bygninger med godt ventilerte grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak etter annet ledd. Eksempler kan være parkeringskjeller eller kjellerplan med kun boder og lagerrom.

Tilstandsrapport

Preaksepterte ytelser:

Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen som står i vann som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

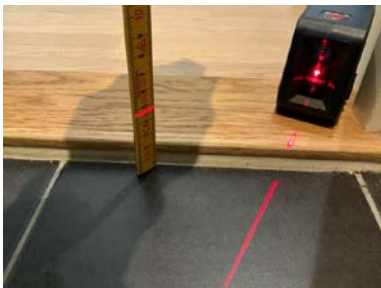
1 TG 1 Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 25 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

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

Tilstandsrapport



Liten bulk i plata ved vasken, ingen tegn på skader

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Avløpsrør

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

Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Varmesentral

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

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen. Anlegget er kontrollert i 2014.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

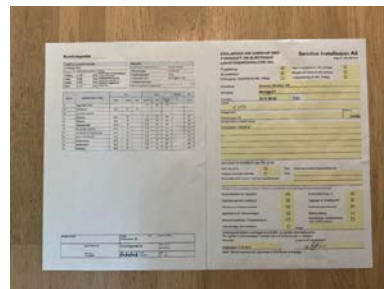
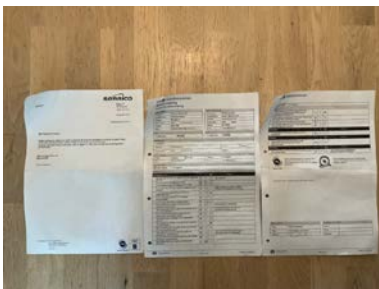
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av tilsynsrapport fra Agder Energi og fremviste samsvarserklæring på anlegget. Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

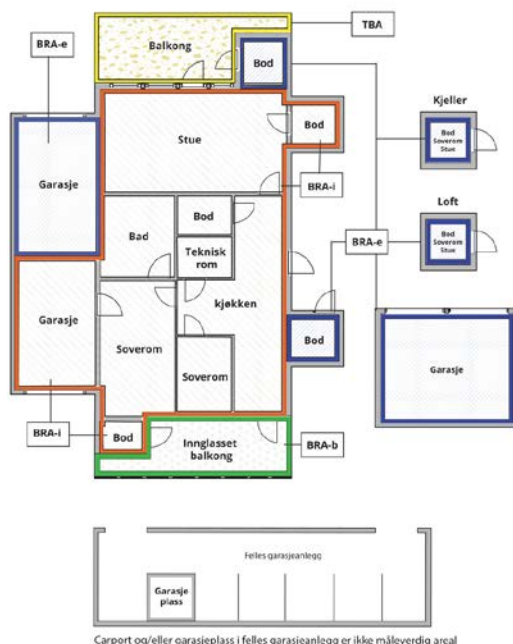
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	49			49	
Kjeller		5		5	
SUM	49	5			
SUM BRA	54				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	49	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Jan Arild Tallaksen Leietakere	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	40	626		9	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Gimleveien 54							
Hjemmelshaver Frampeik AS							

Siste hjemmelsovergang

År
2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.05.2025		Gjennomgått	3	Nei
Byggesak	28.05.2025		Gjennomgått	38	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LI8815>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250290	
Selger 1 navn	
Jardar Myklebust	
Gateadresse	
Gimleveien 54	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4630
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1411250290

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jardar Myklebust	2703dcd1c7900bff74418e be3a9f885c0b57053a	28.05.2025 13:26:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250290

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

ambita

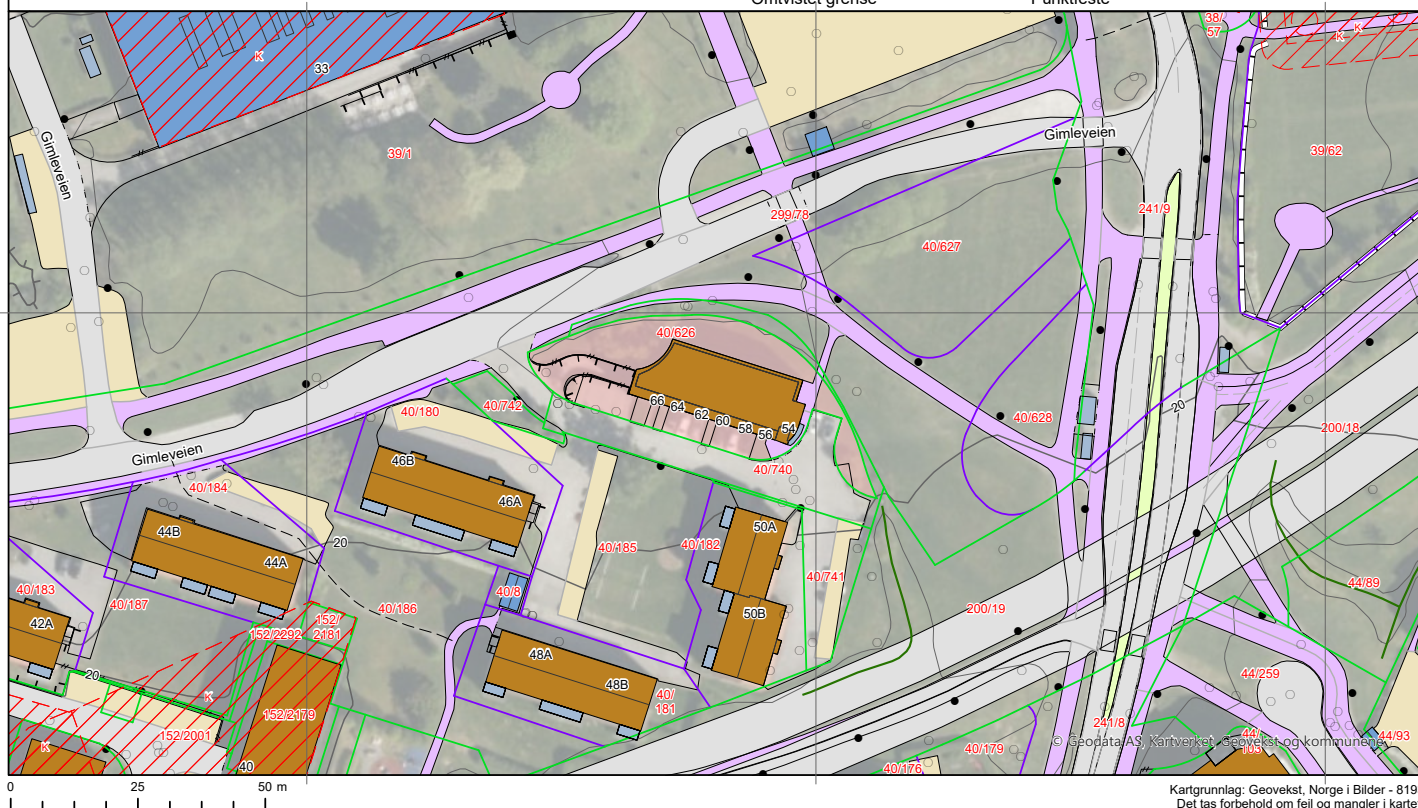
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/40/626/0/9

Eiendomsgrenser

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig | — Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | — Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | — Punktfeste |



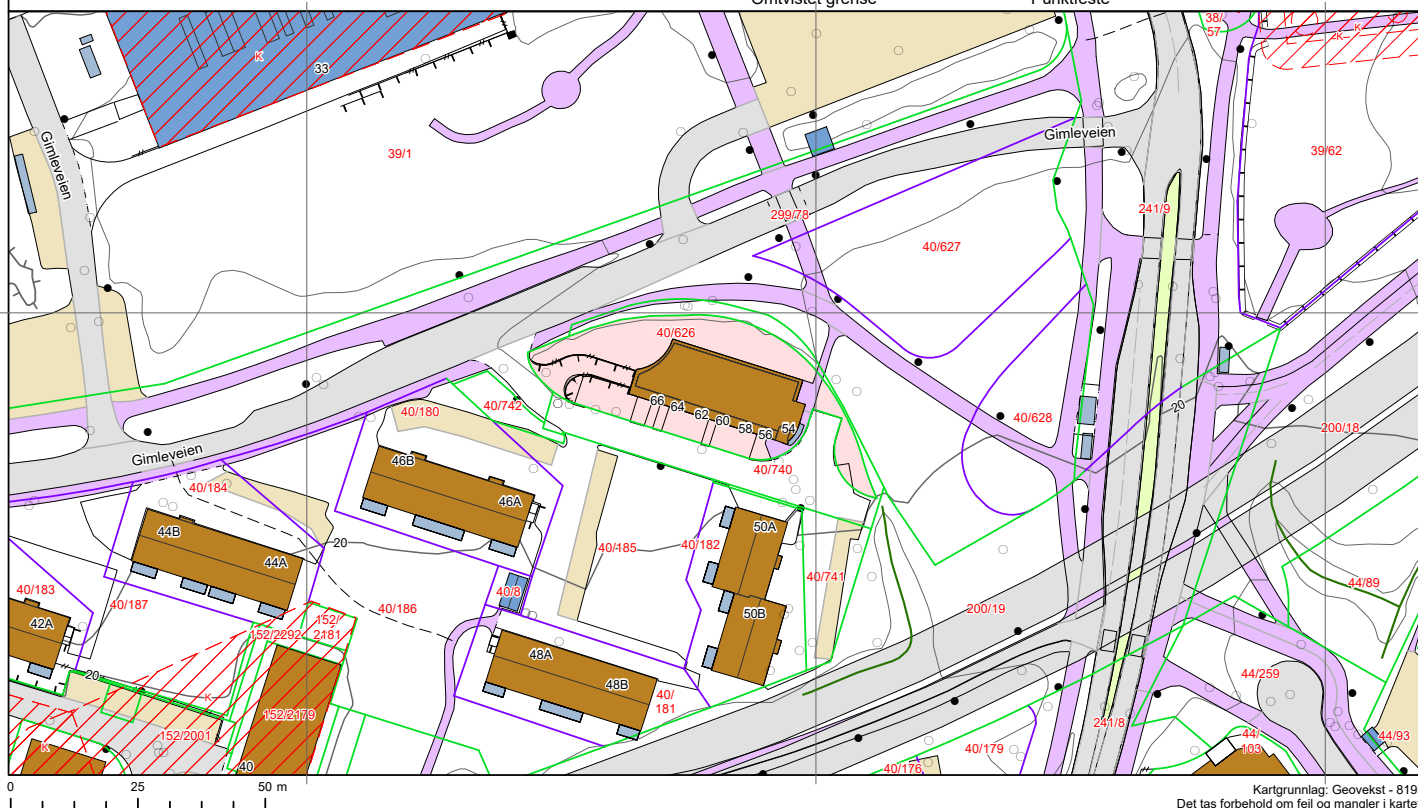
Målestokk 1:1000
Dato: 26.5.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

—— Middels - høy nøyaktighet	--- Vannkant
—— Mindre nøyaktig	--- Vegkant
—— Lite nøyaktig	 Fiktiv grenselinje
—— Skissenøyaktighet eller uvisst	 Teigdelinje
—— Omtvistet grense	 Punktbeste

N
Målestokk 1:1000
Dato: 26.5.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedtekter
For Eierseksjonssameiet
Gimleveien 54-66

Vedtatt i sameiermøte den 22.05.2023

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen:

Gimleveien 54-66, gnr. 40 bnr. 626 i Kristiansand kommune.

Sameiets navn er: **Gimleveien 54-66**

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 22 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven (esl) § 25.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Parkeringsplassene foran leilighetene i første etasje skal være forbehold tilstøtende leilighet der slik leilighet finnes, jfr. lovens § 25 femte ledd. Det tilligger styret å ta stilling til fordeling og vedlikehold.

Tiltak etter lovens § 26 første ledd skal også omfatte ekstraordinære omkostninger som følge av at arbeider må foretas utenfor ordinær arbeidstid.

Eier ansvar for skade på fellesarealer, jfr. lovens § 34 femte ledd, skal også omfatte sameiets utgifter til rydding og rengjøring. Styret kan i hvert enkelt tilfelle i stedet ilegge eier et standardgebyr på kr 500,-.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøk.

Ser særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseierne vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9 GODKJENNING AV NY LEIETAGER

Styret skal forhåndsgodkjenne ny eier eller leietager, jfr. lovens § 24 tredje ledd. Som saklig grunn regnes også korttidsutleie.

§ 10. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller

brukernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 27.

§ 11 STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av fra ett til tre medlemmer.

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

Et styremedlem kan ikke delt i behandling eller avgjørelsen av spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskapet sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12. SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameiernes om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøte alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

I sameiermøtet har hver seksjons 1-en stemme

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 13. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 14. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameiernes bekostning.

§ 15. ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjon stiller strengere krav.

§ 16 GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

BOREGLER FOR SAMEIE

Gimleveien 54-66

Vedtatt i sameiermøte 3. mai 2021

Sameiet og eiendommen

Den enkelte beboer er pliktig til å verne om sin og sameiets, både innvendig og utvendig, og, etter evne, bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte. Manglende vedlikehold, hærverk og forfall bidrar ikke til verdiskapning, verken økonomisk, miljømessig eller sosialt.

Skader som oppstår på fellesarealer eller bygning skal omgående rapportertes til styret.

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

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23.00 – 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

- 07.00 – 20.00 (hverdag)
- 10.00 – 20.00 (helg)

Dugnad

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

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameier skjer via det kommunale system. Søppeldunker plasseres

innenfor sameiets eiendom og brukes i samsvar med de av kommunen fastsatte regler.

Ved innflytning og fraflytning av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Det ordinære dunksystemet er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere slik kvanta bort.

Søppel som ikke oppfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom. dersom de vil være til sjenanse for andre.

Parkering

Parkering av biler skal skje innenfor det planlagte system. En plass per bil er utgangspunktet.

Det må bare parkeres på avmerkede plasser.

Det er ikke adgang til å plassere motorsykler eller andre motordrevne kjøretøy, inkl. elektrisk sykkel, i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare.

Sykler skal plasseres enten i utvendig sykkelstativ, egen bod eller på parkeringsplass i kjelleren. Barnevogner, møbler, ski etc. må plasseres i egen bod.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

Dyrehold skal forhåndsmeldes til styret dersom det gjelder for mer enn én uke.

Fellesarealer

Fellesrom rengjøres etter slikt opplegg som styret fastsetter.

I fellesrom er det ikke tillatt å sette private ting som sykler etc.

Bruk av veranda

Blomsterkasser og andre gjenstander skal henge på innsiden av rekkverket.

Risting av tøy, matter og lignende skal ikke finne sted på veranda.

Det er ikke tillatt å grille i svalgangene. Grilling skal skje på annet uteareal.

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

Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å sette opp store gjenstander på eiendommen som er synlige for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Med gjenstander menes flaggstenger, antenner, markiser etc. Balkongflagg er tillatt. Det samme gjelder utemøbler, krukker etc. i den grad de ikke hindrer andres ferdsel.

Bruksoverlating

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, må styret orienteres og nødvendige kontaktdata overleveres før innflytting av hensyn til brannsikkerhet etc.

Overholdelse av fastsatte boregler

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

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

STYRETS ÅRSMELDING FOR SAMEIE GIMLEVEIEN 54-66 2024

SAMEIE GIMLEVEIEN 54 - 66 ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er til stede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Trond Meier Høyrem, Gimleveien 54

Styremedlem, Vilde Sagbakken Espeseth, Gimleveien 62

Styremedlem, Kristian Frantzen Olsen, Gimleveien 66

Styrets arbeid i 2024

Det har vært avholdt fem styremøter i 2024.

I tillegg til vedlikeholdsoppgaver arbeider styret kontinuerlig overfor kommunen for å få orden på parkeringsforholdene utenfor bygget. Bruken av søppelkassene byr også stadig på utfordringer.

Samarbeidet med vår forretningsfører, SOBO, fungerer utmerket, og det har fortsatt ikke vært klager på organiseringen av forbruket av varmtvann eller det regelmessige skiftet av filtre i ventilasjonen.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Kameraovervåkning er installert i nedkjøringen til parkeringskjelleren hvoretter det ikke har vært nye tilfeller av hæververk på porten.

Gesimsdekningen som inntil videre var erstattet med en midlertidig løsning er reparert permanent som reklamasjonsarbeid av entreprenøren, PK.

PK har også reparert lekkasjen fra utvendig terreng og ned til en av bodene i kjelleren. Arbeidene ble ikke dekket av PK og heller ikke av forsikringen vår.

Etter anbefaling av kommunen ble den gamle eika for enden av vestveggen sikret. Utgiftene er søkt dekket av staten.

For øvrig kun ordinært vedlikehold.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

I løpet av våren må fasaden rengjøres.

Før neste vinter bør automatikken til styringen av varmekablene i nedkjøringen til parkeringskjelleren fornyes.

Styret har til vurdering å sikre strømtilførselen til pumpe som driver tilførselen av varmtvann i bygget ved eventuelle strømbrudd.

På generell basis er det ellers vanskelig å si noe konkret på forhånd om

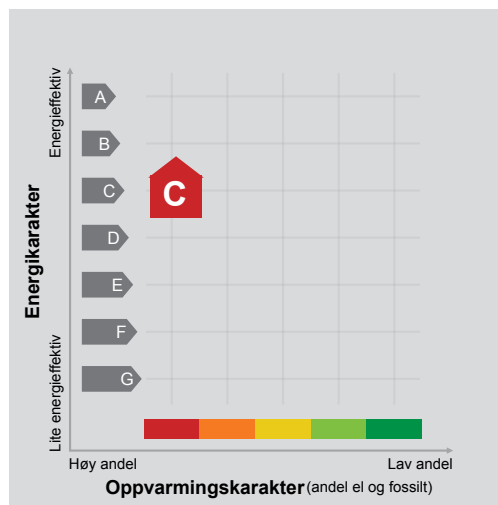
når det eventuelt vil bli nødvendig eller hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver.

Årsmeldingen er godkjent av styret 8. april 2025

ENERGIATTEST



Adresse	Gimleveien 54
Postnummer	4630
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	626
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300268122
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-128453
Dato	30.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

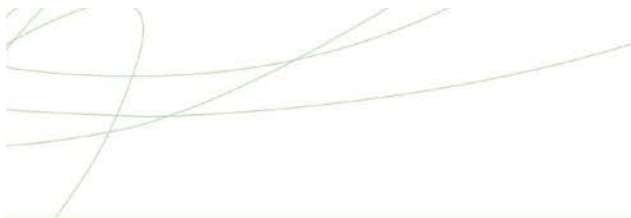
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2011
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 49
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.



Point AS
Østre Strandgate 76
4608 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201010929-55 /ANBE
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 29.10.2013

Ferdigattest

Byggeplass:	Gimleveien 54	Eiendom:	40/626
Ansvarlig søker:	Point AS	Adresse:	Østre Strandgate 76, 4608 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Gimleveien Eiendom AS	Adresse:	Hyllebakken 11 4622 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 03.11.11.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Anne Lise Berland
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Tollbodgata 22
Kristiansand
Vår saksbehandler
Anne Lise Berland
Telefon
+47 38 07 55 38

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

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746



Point as arkitektur
Skippergaten 13-17
4611 KRISTIANSSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201010929-41

Saksbeh: Anne Lise Berland

Dato:13062012

VEDTAK OM IGANGSETTINGSTILLATELSE BLOKK B1 - DEL 2

Svar på søknad om igangsetting, jf. pbl. §§ 21-2, 21-4

Byggeplass:	GIMLEVEIEN 54	Eiendom:	40/626
Tiltakshaver:	Gimlevei Eiendom AS	Adresse:	Hyllebakken 11, 4622 KRISTIANSSAND S
Søker:	Point AS	Adresse:	Skippergaten 13-17, 4611 Kristiansand
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

Søknad om igangsettingstillatelse for resterende arbeider godkjennes, og arbeid i samsvar med rammetillatelse av 03.11.11 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder bygningsteknisk, VVS, ventilasjon, elektro og heis.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Ansvarlige foretak:

Følgende foretak er lokalt godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":

Gebyr:	Foretak:	Sentralt:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
-	POINT AS	Ja	SØK PRO	2	Ansvarlig søker Prosjektering av arkitektur
-	SWECO NORGE AS	Ja	PRO	2	Geoteknikk Konstruksjonssikkerhet Brannkonsept Lydforhold og vibrasjoner
-	VIANOVA Kristiansand AS	Ja	PRO	2	Veganlegg, Vann- og avløpsanlegg Stikningsdata for veg og VA-anlegg
-	Hoem og Aamodt oppmåling AS	Ja	PRO UTF	1	Oppmålingsteknisk prosjektering Oppmålingsteknisk utførelse
-	Birkedal Maskin AS	Ja	UTF	1	Grunnarbeider vei, VA
-	Ventec Agder AS	Ja	PRO UTF	2	Prosjektering av ventilasjonsanlegg Installasjon av enkle ventilasjonsanlegg
-	ORAS AGDER AS	Ja	PRO UTF	2	Prosjekterende sanitær og varme Utførende sanitær og varme
-	PK ENTREPRENØR AS	Ja	UTF	2	Betongarbeider, tømrerarbeider
-	Sønnico Elektro AS	Ja	UTF	2	Brann og nødlys anlegg

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

-	HK-Service AS	Ja	PRO UTF	2	Prosjektering av løfteinnretninger Installasjon av løfteinnretninger
---	---------------	----	------------	---	---

Alle foretak som er gitt lokal godkjenning prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring, jfr. forskrift om byggesak SAK §§ 12-3 og 12-4. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i forskrift om byggesak SAK § 12-6.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. forskrift om byggesak SAK § 8-1 må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall.
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.
5. Rekkefølgebestemmelser skal være oppfylt

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Vilkår for brukstillatelse/ ferdigattest:

1. Parkeringskjeller skal være ferdig før brukstillatelse kan gis.
2. Før det gis brukstillatelse for nybygg skal offentlig parkering, kjøreveger, turvei, offentlige lekeplasser og fellesområder være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer og utomhusplaner jfr. tabellen over. De offentlige arealene skal være tilgjengelig for allmennheten.
3. Før det gis brukstillatelse for nybygg skal ledningsanlegg være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan.

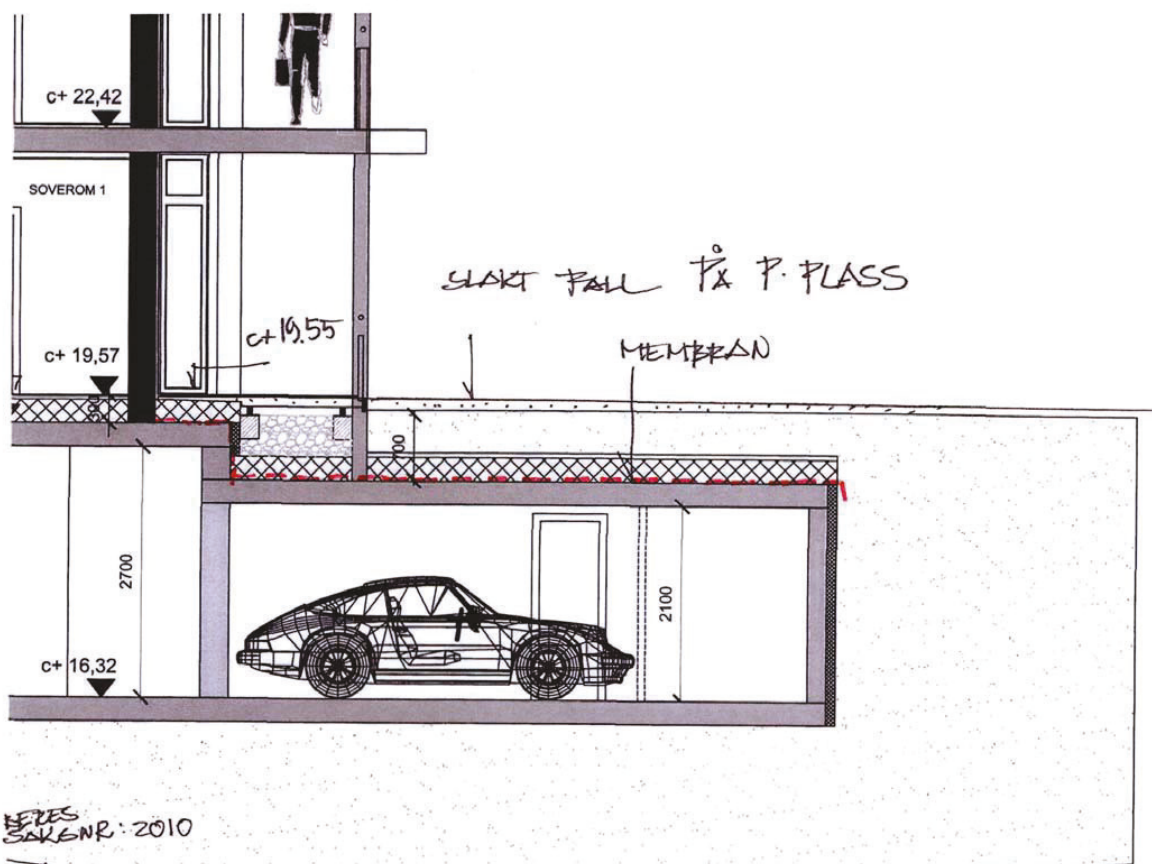
Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, og vi viser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Anne Lise Berland
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



BRES
2010

ØDEMSKA LUND. SNITT V. 1:50

VEDLEGG: SNITT V.
INDRETT: PÅSLEP, 1:50



2. etasje
betong +22.42



Tegnforklaring

Skap flyttes ved universell utforming Fast skap

01.11.11 tegningsjustering

Prosjekt: Leiligheter Oddemarka - Lund

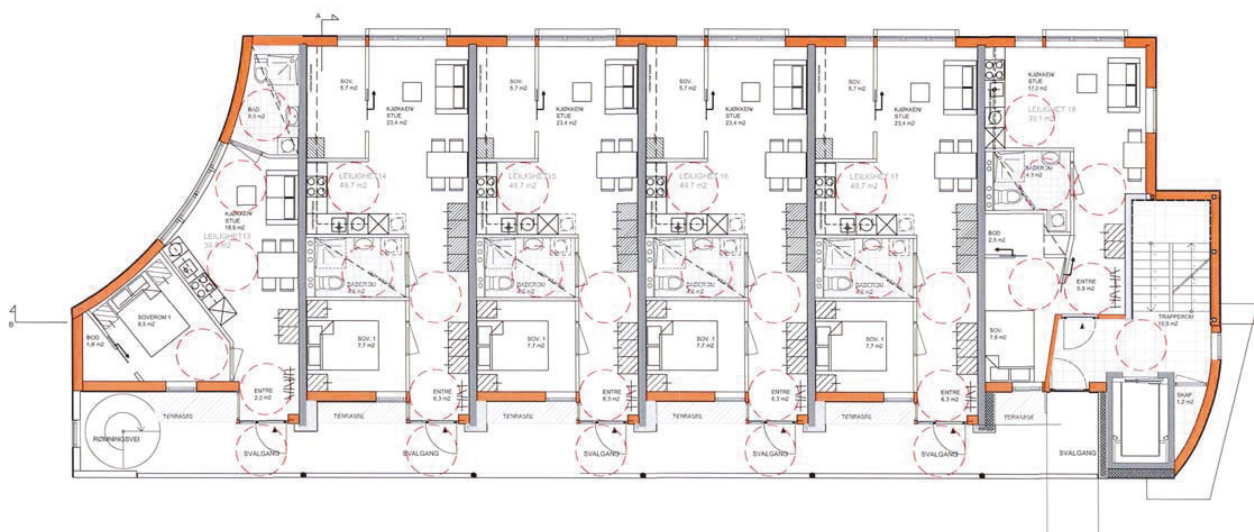
På oppdrag av: Gimleveien AS

Innhold: 2. etasje
Fase: RAMMESØKNAD

Point AS arkitektur + konseptdesign
Strandgata 10 3750 Drangedal Norge tlf. +47 36998020
Skjervegata 13-17 4611 Kristiansund Norge tlf. +47 92859546
kontakt@pointdesign.no www.pointdesign.no

Prosjektnummer: 1062
Gnr/Bnr: 40/626
Adn: -
Tegningsnummer: A-G 02
Format: A3
Målestokk: 1:100
Dato: 20.05.2011
Versjon: A
Sign.: RS HAZ
Godkjent:





3. etasje
betong +25,32



Tegnforklaring

Skap flyttes ved universell utforming Fast skap

01.11.11 tegningsjustering

Prosjekt: Leiligheter Oddemarka - Lund

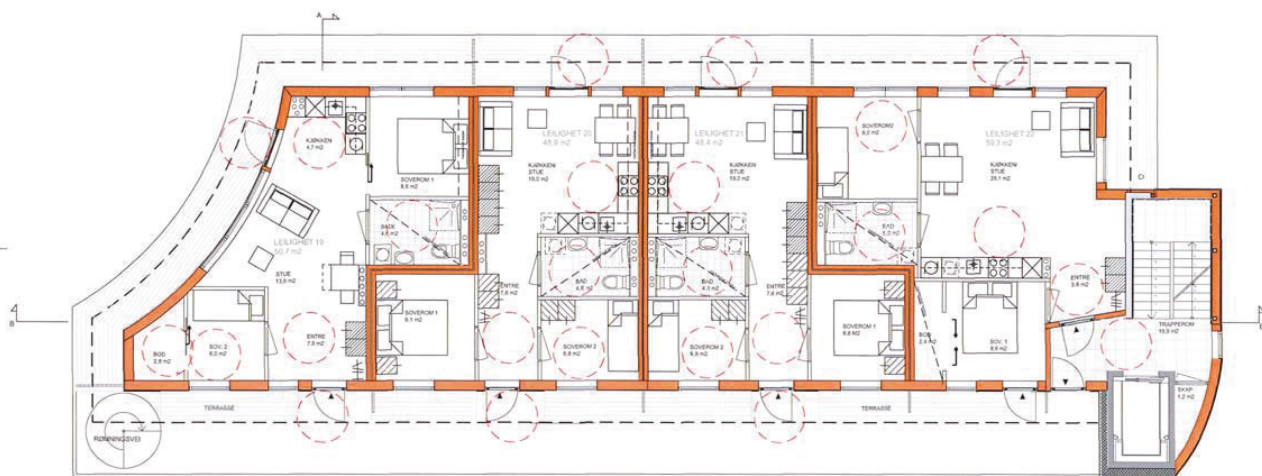
På oppdrag av: Gimleveien AS

Innhold: 3. etasje
Fase: RAMMESØKNAD

Point AS arkitektur + konseptdesign
Strandgata 16 3750 Drangedal Norge tlf: +47 35998020
Slippergata 13-17 4611 Kristiansand Norge tlf: +47 92859548
kontakt@pointdesign.no www.pointdesign.no

Prosjektnummer: 1040
Gnr/Bnr: 40/626
Adr: -
Tegningsnummer: A-G 03a
Format: A3
Målestokk: 1:100
Dato: 20.09.2011
Versjon: A
Sign.: RS HAZ
Godkjent:





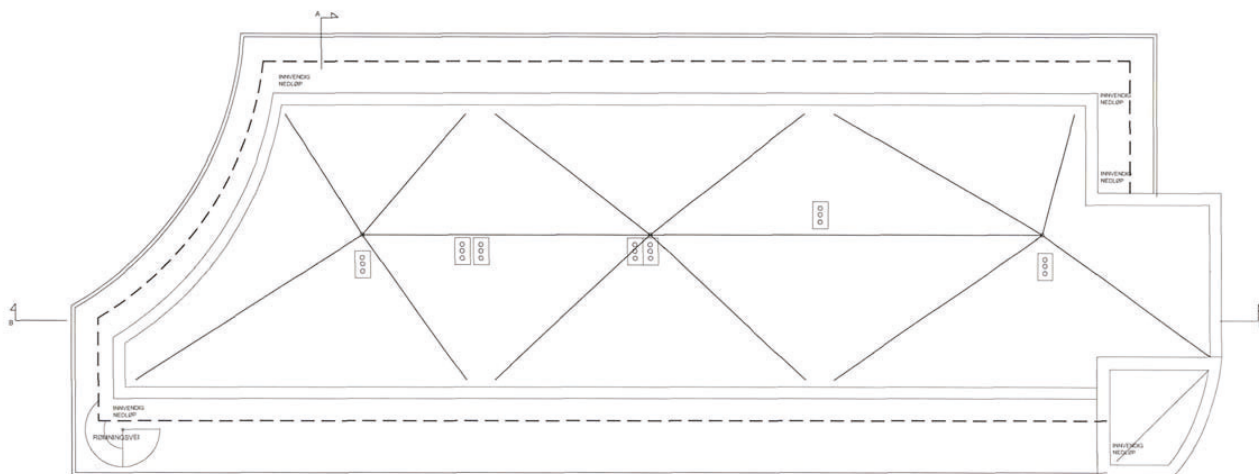
4. etasje
betong +28,22



Tegnforklaring	
	Skap flyttes ved universell utforming
	Fast skap

01.11.11 tegningsjustering		Prosjektnummer: 1040
Prosjekt:	Leiligheter Oddemarka - Lund	Grütnr: 40426
På oppdrag av:	Gimleveien AS	Adr: -
Innholt:	4. etasje	Tegningsnummer: A-G 04a
Fase:	RAMMESØKNAD	Format: A3
Point AS arkitektur + konseptdesign Strandgata 16 3750 Drangedal Norge tlf: +47 35998020 Skippergata 13-17 4611 Kristiansand Norge tlf: +47 92859546 kontakt@pointdesign.no www.pointdesign.no		Målestokk: 1:100
		Dato: 20.05.2011
		Versjon: A
		Sign.: RSH HAZ
		Godkjent:

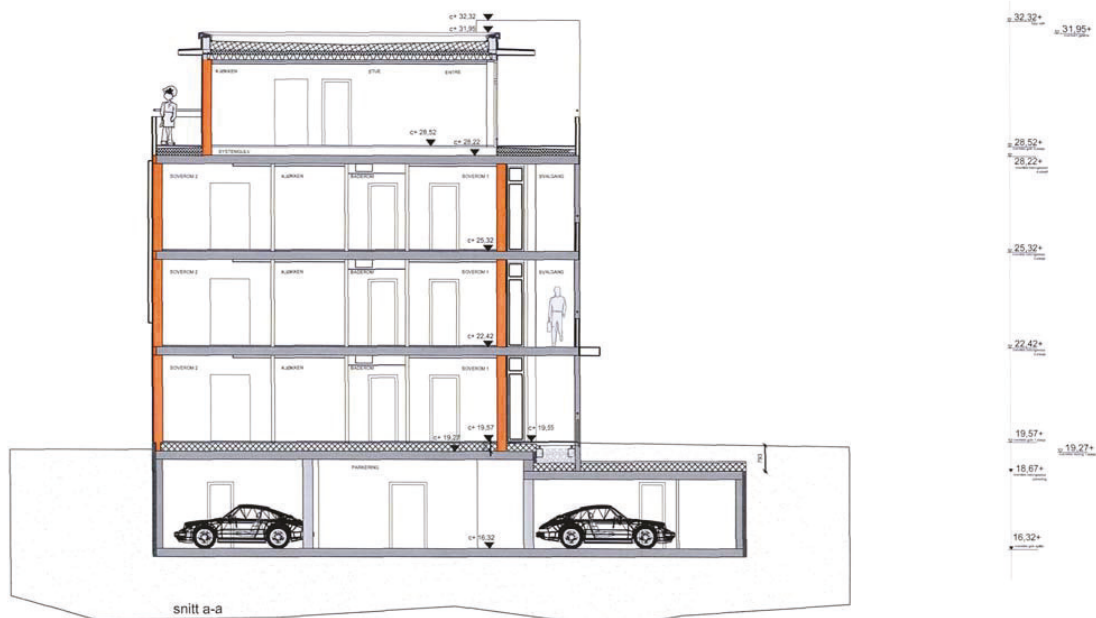




takplan
gesims $\pm$ +31,95



01.11.11 tegningsjustering			
Prosjekt:	Leiligheter Oddemarka - Lund	Prosjektnummer:	1045
		Gnr/Bnr:	40/428
		Adn:	-
På oppdrag av:	Gimleveien AS	Tegningnummer:	A-G 05a
Innhold:	Takplan	Format:	A3
Fase:	RAMMESØKNAD	Målestokk:	1:100
		Dato:	20.05.2011
		Versjon:	1
		Sign:	RS HAZ
		Godkjent:	
Point AS arkitektur + konseptdesign Strandgata 16 3750 Drangedal Norge tlf: +47 35998020 Skippelgata 13-17 4611 Kristiansand Norge tlf: +47 92859546 kontakt@pointdesign.no www.pointdesign.no			



01.11.11 tegningsjustering

Prosjekt: Leiligheter Oddemarka - Lund

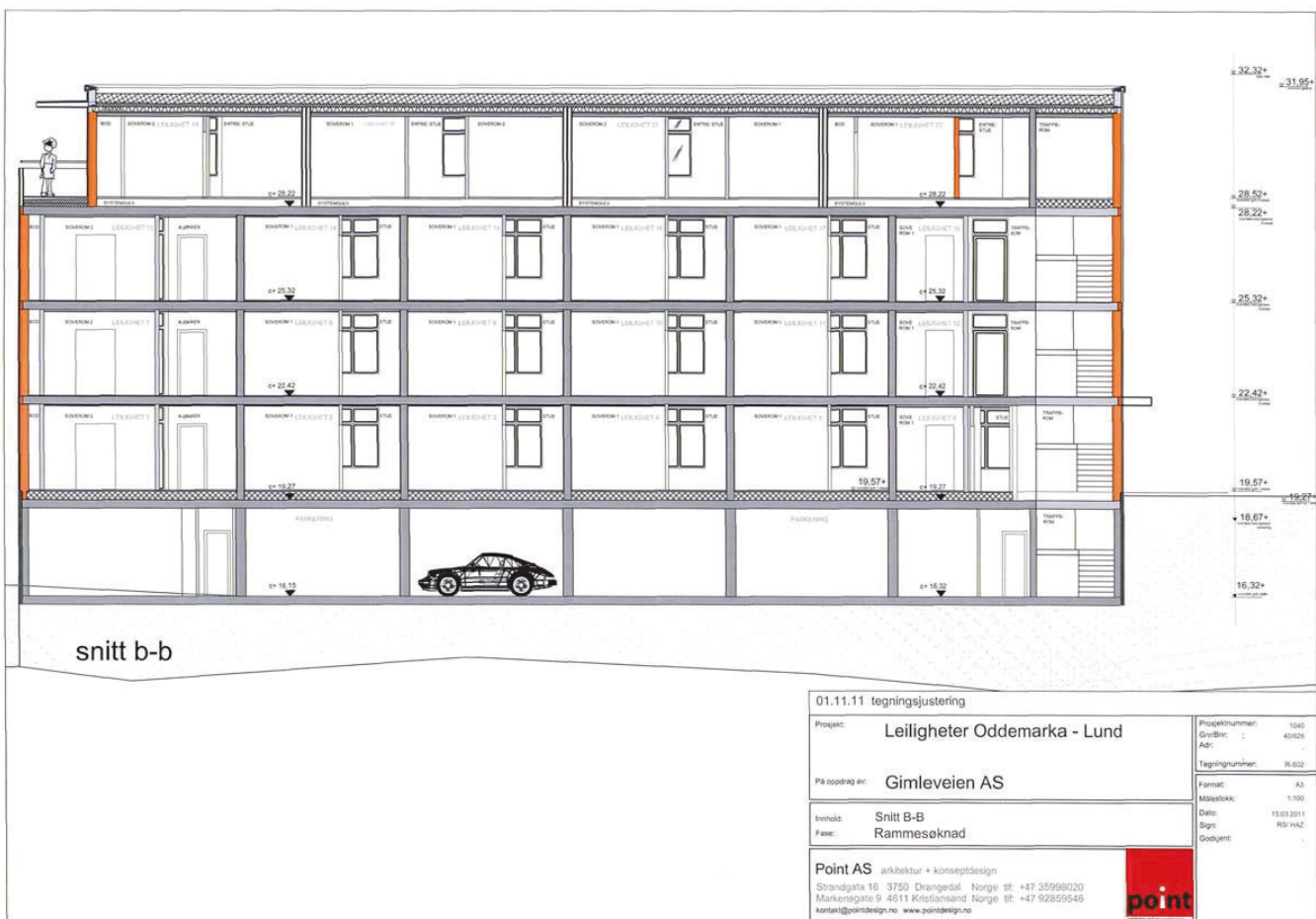
På oppdrag av: Gimleveien AS

Innhold: Snitt A-A
Fase: Rammesøknad

Point AS arkitektur + konseptdesign
Strandgata 16 3750 Drangedal Norge tlf: +47 35998020
Markensgate 9 4611 Kristiansand Norge tlf: +47 92855540
kontakt@pointdesign.no www.pointdesign.no



Prosjektnummer: 1040
Gnr/Bnr: 40/026
Tegningsnummer: R.301
Format: A3
Målestokk: 1:100
Dato: 15.03.2011
Sign: RS/HAZ
Godkjent:











Point AS
Strandgata 16
3750 DRANGEDAL

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201010929-20

Saksbeh: Anne Lise Berland

Dato: 03112011

VEDTAK - RAMMETILLATELSE BLOKK B1

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.
Vilkår for igangsetting.

Byggeplass:	Gimleveien 54-66	Eiendom:	40/626
Tiltakshaver:	Gimleveien Eiendom AS	Adresse:	Hyllebakken 11, 4622 KRISTIANSD S
Søker:	Point AS	Adresse:	Strandgata 16, 3750 DRANGEDAL
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ [20-1](#) pkt a og [21-4](#) godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Situasjonsplan mottatt 16.05.11 og tegninger mottatt 02.11.2011 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av boligblokk med 22 leiligheter og parkeringskjeller.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplanen vedrørende formålsgrense for parkeringskjeller og reguleringsbestemmelsene § 4 vedrørende at toppetasje for B1 skal være tilbaketrukket minimum 1,5 meter fra alle sider.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § [21-2](#), jf SAK10 § [5-4](#), er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Vi viser til søknad om rammetillatelse mottatt 30.04.2011, revidert søknad mottatt 20.06.2011 og tilleggsinformasjon mottatt 20.06.2011 og 02.11.2011. BRA for bolig er oppgitt til:

1. etasje	– 354,5 m ²
2. etasje	– 353,4 m ²
3. etasje	– 353,4 m ²
4. etasje	– 239,4 m ²
Sum	1 300,6 m ² .

BRA for parkeringskjeller er oppgitt til 595 m².

Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene 9.5 vedrørende overdekning ble trukket 01.11.11.

Dispensasjonssøknad for besøksstandard i 3 leiligheter ble trukket 01.11.11.

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningssetaten
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

Spesielle forhold:

Forskriftskrav til innvendig bod 3 m² er helt eller delvis oppfylt ved skap istedenfor eget rom. Plan- og bygningsetaten forutsetter at det monteres skap før brukstillatelse/ferdigattest. Skap som er markert med skravur på tegninger revidert 02.11.11 erstatter bod og skal følge leilighetene.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan nr 916 for Oddemarka vest. Godkjent 12.05.2011. Formål boliger m/tilhørende anlegg.

Rekkefølgebestemmelser § 11:

Del av Oddemarkakrysset må være ferdig opparbeidet iht. reguleringsplan for "Oddemarka – Kryssområde" før det gis igangsettingstillatelse for anleggs- og byggearbeid i felt B1-B5.

Kommunen og utbygger har inngått en utbyggingsavtale for utbyggingsområdet Oddemarka Vest datert 24.08.11. Kommunen legger til grunn at videre planlegging, igangsetting, opparbeidelse og ferdigstillelse gjennomføres i samsvar med denne.

Dispensasjoner:

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

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen vedrørende formålsgrænse for parkeringskjeller under bakken.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at:

Politisk har det vært et ønske om flest mulig leiligheter i denne første blokken B1. Dette er veldig nærme bussmetro og universitet og skoler så vi mener dette er fornuftig. Med det antallet leiligheter som er regulert inn ville det ikke vært plass til alle parkeringsplassene og bodene i kjeller. Vi ønsker derfor å utvide kjeller for å få plass til boder og parkeringsplasser. Det er vedlagt nye tegninger av parkeringskjeller. Vi kan ikke se at dette har noen betydning for noen da alt foregår under bakken.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 4 vedrørende at toppetasje for B1 skal være tilbaketrukket minimum 1,5 meter fra alle sider.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at:

Vi har ansett tak over trapp som en naturlig del av heistårn ved en svalgangsløsning og de er innarbeidet som en del av fasaden. Tak over trapp er innenfor maksimal gesimshøyde og stikker ikke over denne slik som tak over heis gjør. Takoppbygg kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate og der er vi godt innenfor.

Hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, er å begrense parkeringskjellerens utstrekning for å gi mulighet for beplantning og tilbaketrekning av toppetasjen for å sikre lys og luft mellom bygg og å unngå ulemper for naboene.

Konklusjon:

Plan- og bygningsetaten har etter intern drøfting, vurdert dispensasjonssøknadene og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene siden det er en mindre del av 4. etasje (heis og trapp) som ikke er tilbaketrasket. Endringene medfører ikke ulemper for naboer. Forutsetningene for å kunne gi de omsøkte dispensasjoner etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) foreligger.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jfr. plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2. Nye tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

Plan og bygningsetaten har lagt fasadetegninger og perspektivtegninger mottatt 02.11.11 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og tiltaket er estetisk tilfredsstillende i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som topp gesims fastsettes til cote + 31,95. For heistårn fastsettes topp gesims til cote + 32,32. Største tillatte avvik ved etterprøving/ måling er +/- 0,1 m.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser.

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 28 parkeringsplasser (inkl gjesteparkering). Disse er vist på plantegning av kjeller (20 pl.) og utomhusplan (8 offentlige plasser på bakkeplan), og skal opparbeides slik de er vist. 8 plasser på bakkeplan skal merkes med skilt gjesteparkering før tiltaket tas i bruk. 2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede i kjeller skal inngå i fellesareal og kan ikke tinglyses på de enkelte leilighetene.

Uteareal skal være felles for alle boenhetene, og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jf. teknisk forskrift § 10-2.

Fjernvarme:

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsgrense for fjernvarme. Bygningen skal i sin helhet utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann, jf TEK10 § 14-8. Ta kontakt med Agder Energi Varmer AS ae@ae.no for å inngå avtale om tilknytning.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknad om dispensasjon er ikke sendt på ekstern høring ettersom fylkeskommunen og statlige myndigheters saksområde ikke blir direkte berørt.

Parkvesenet uttaler til dispensasjonssøknad for parkeringskjeller 27.07.2011:

De fleste dispensasjonene ser ikke ut til å ha vesentlig påvirkning på parkvesenets interesser, kanskje med unntak av utvidet parkeringskjeller. Vi forutsetter her at dette ikke vil påvirke bruk eller høyder på bakkeplan. Dersom så er tilfelle har ikke Parkvesenet synspunkter på dispensasjonene.

Ingeniørvesenet uttaler til dispensasjonssøknad for parkeringskjeller 06.10.2011:

Ingeniørvesenet uttaler seg til dispensasjon for utvidelse av parkeringskjeller under offentlig parkeringsplass og redusert overdekning.

Ingeniørvesenet aksepterer at p- kjeller utvides under offentlige parkeringsplasser og at overdekning reduseres. Det må legges membran og isolasjon over parkeringsdekke. Membran og isolasjon skal beskyttes av betong.

Parkvesenet uttaler til utomhusplaner 18.10.11:

"Parkvesenet har mottatt utomhusplan for kvartalslekeplassen OF2, sandlekeplassen OF4 inkl. fellesgangareal F10, samt fellesområdet F1 og F2, alle sist revidert 22.09.2011

Parkvesenet kan anbefale utomhusplaner godkjent med følgende innspill som legges inn i dokumentet:

Det vises til ingeniørvesenets innspill til utomhusplan angående parkeringsplass, dok. 201110832-7. Ingeniørvesenets innspill må ivaretas. Det er konflikt mellom utomhusplan og teknisk plan.

Kvartalslekeplass OF2:

Møtepunkter mellom gress, rød asfalt og lysblått plasstøpt gummidekke justeres ifbm opparbeidelsen, slik at det blir gode overganger uten "spissevinklede" restarealer.

Sandlekeplass OF4:

Overgangen mellom gressarealer på ny lekeplass og eksisterende gressplener på tunnellokket må gis en jevn overgang, der høydene tilpasses hverandre.

Behovet for gjerdet på den øvre delen, kan vurderes ifbm opparbeidelsen og før dette monteres.

Det er ikke vist hvor stien ut av lekeplassen i vestre del fører, men denne må tilpasses eventuelt gangsystem ved leilighetsbygget.

Dersom det velges lys på felles gangareal, må dette trekkes gjennom lekeplassen mot gang- sykkelvei over tunnellokket.

Det vises til "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Plan- og bygningsetaten godkjenner utomhusplanen under forutsetning av at parkvesenets merknader ivaretas.

Adresse:

Oppmålingsvesenet vil tildele adresser på et senere tidspunkt.

Avfall:

Dette tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan jf TEK10 § 9-6.

Avfallsplan skal utarbeides ved:

Bygging:

- oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygning dersom tiltaket overskrider 300 m² bruksareal
- i tillegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn byggavfall. Gravemasser defineres ikke som byggavfall.

Avfallsplan skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

Tilsyn:

Vi vil minne om at avfallshåndtering og sluttkontroll er pålagte prioriterte tilsynsområder for kommunene i 2011 og 2012, jf SAK10 § 15-3. I tillegg er universell utforming fortsatt et prioritert tilsynsområde i Kristiansand.

På bakgrunn av dette varsles det om at tilsyn kan bli foretatt i denne saken.

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Bekreftelse på avtale om fjernvarme må innsendes.

Rekkefølgebestemmelser:

1. Parkeringskjeller skal være ferdig før brukstillatelse kan gis.
2. Før det gis brukstillatelse for nybygg skal offentlig parkering, kjøreveger, turvei, offentlige lekeplasser og fellesområder være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer og utomhusplaner jfr. tabellen over. De offentlige arealene skal være tilgjengelig for allmennheten.
3. Før det gis brukstillatelse for nybygg skal ledningsanlegg være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan.

Gyldighet:

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Behandlingsgebyr:

Behandlingsgebyr **kr 185 000,-** må innbetales.

Behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Følgende foretak er lokalt godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":

Gebyr:	Foretak:	Sentralt:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	POINT AS	Ja	SØK		Ansvarlig søker
350,-	SWECO NORGE AS	Ja	PRO	2	Konstruksjonssikkerhet Brannsikkerhet

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr + behandlingsgebyr for dispensasjon kr 5 000,- + kartavgift kr. 450,- + samlet gebyr for ansvarsrett til sammen **kr 191 150,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

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

Eventuell klage på adressetildeling må rettes til oppmålingsvesenet.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Anne Lise Berland
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

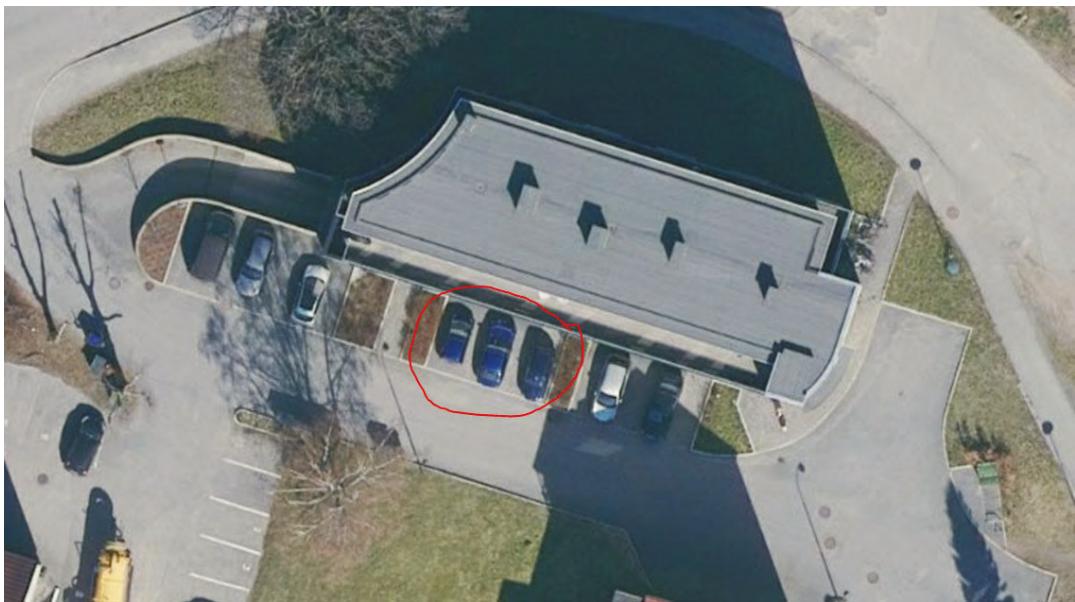
From: "Sonja Sjølie"
Sent: Thu, 16 Jun 2022 13:02:55 +0200
To: "Tron Egil Høyrem" <adv@hoyrem.no>
Subject: SV: Gimleveien 54

Hei,

Har i dag endelig fått svar fra ingeniørvesenet vedrørende parkeringsplassene. Vi kan gi tillatelse for omskilting av plasser hvis dere kan heller bruke de tre neste plassene. Vilåret er at det da blir skiltet om alle tre plasser slik at det er lett å forstå hva som er privat og hva som er offentlig parkering.

Hvis du kan svare meg at det er ok med for eksempel disse plassene se nede så kan vi godkjenne dette.

Jeg er på ferie de neste 3 uken men etter det kan jeg skrive vedtaket.



Med hilsen

Sonja Sjølie
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging
Plan og bygg

Telefon (+47) 90246218 | Sentralbord (+47) 38 07 50 00
E-post: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse: Kristiansand kommune, Postboks 4, 4685 Nodeland
Besøksadresse: Rådhusgata 18, Kristiansand



Kristiansand
kommune

Fra: Tron Egil Høyrem <adv@hoyrem.no>
Sendt: mandag 10. januar 2022 14:20
Til: Sonja Sjølie <Sonja.Sjolie@kristiansand.kommune.no>
Emne: SV: Gimleveien 54

Jeg takker for tilbakemelding, men er fortsatt ikke på det rene med hvilke bestemmelser som krever dispensasjon.

I ditt brev datert den 7. f.m. anfører du innledningsvis at

"Tiltaket er avhengig av søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplankartet da arealet er regulert til offentlig parkering. I forhold til å oppfylle parkeringskravet ser det ut som at det i utgangspunktet ved oppføring av blokken bør ha vært omsøkt to parkeringsplasser som private og skiltet."

Videre har du i ditt svar nedenfor s.d. vist til at planbeskrivelsens unntak for "B1 som ikke foreskriver en fast fordeling mellom faste og gjesteplasser" i seg selv ikke er avgjørende, men kun et premiss ved anvendelsen av reguleringsplanen.

I ditt nevnte brev den 7. anfører du imidlertid et sitat fra reguleringsbestemmelsene. Her står det at

"For felt B1 avsettes det 1¼ biloppstillingsplass pr. boenhet inkl. gjesteparkering fellesanlegg under B1 og i felt OFP3."

Det angjeldende felt har benevnelsen OFP3a i plankartet. Slik jeg tolker det siterte, fremgår det ikke av bestemmelsen vedrørende B1 hvor mange plasser som skal forbeholdes gjesteparkering av totalt (1,25 x 22 =) 27,5 plasser. I plankartet er OFP3a angitt med fire parkeringsplasser. I parkeringskjelleren er det godkjent 20 slike. Den siterte bestemmelsen forutsetter tilsynelatende således at to private parkeringsplasser må finnes på bakkenivå. I så fall synes saksgangen å måtte bli at kommunen erkjenner en feil ved saksbehandlingen og retter feilen i medhold av forvaltningslovens bestemmelser. Under denne rettingen er det fra vår side ønske om at de to manglende plassene blir avsatt som det fremgår av vedlagte merket "2P".

Du skriver også at "Videre står det i bestemmelsen at faste plasser skal ligge under bakken." Jeg er ikke i stand til å finne denne ordlyden i "Plan nr. 916". Kan du hjelpe meg der? I så fall synes rettingen uansett å måtte omfatte også denne bestemmelsen.

Derimot ser jeg samme sted at "Det skal være minst 1 parkeringsplass dimensjonert for bevegelseshemmede nær hovedinngangen på hver blokk". Slik er ikke avsatt hos oss, hvor hovedinngangen til B1 ligger på den østre kortveggen. Dette reiser bl.a. spørsmålet om denne parkeringsplassen eventuelt inngår blant de "10 % av p-plassene [som] skal tilrettelegges for bevegelseshemmede med bredde minst 3,8m". Vi har allerede to slike plasser i kjelleren. Dersom kravet om 10 % av p-plassene gjelder det totale antallet på 27,5 plasser, synes spørsmålet om en tredje plass for bevegelseshemmede å være aktuelt.

Med vennlig hilsen

Tron Egil M. Høyrem

📞 Mobile +47-90580075

✉ adv@hoyrem.no

Denne mailen er skrevet i formatet HTML og bør åpnes i dette!

Fra: Sonja Sjølie <Sonja.Sjolie@kristiansand.kommune.no>

Sendt: fredag 7. januar 2022 15:15

Til: Tron Egil Høyrem <adv@hoyrem.no>

Emne: SV: Gimleveien 54

Hei,

Planbeskrivelsen er forarbeidet for reguleringsplanen og ikke en bestemmelse

Du bør i søknaden henvise til dette i planbeskrivelsen og at dermed deres ønske ikke tilsidesettes intensjonen i planen i forhold til antall faste plasser kontra gjesteplasser. Dispensasjonen må søkes fra formål offentlig til privat. Videre står det i bestemmelsen at faste plasser skal ligge under bakken.

Med hilsen

Sonja Sjølie

Arkitekt | Plan og bygg

Telefon (+47) 90246218 | Sentralbord (+47) 38 07 50 00

E-post: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse: Kristiansand kommune, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18, Kristiansand



Kristiansand
kommune

Fra: Tron Egil Høyrem <adv@hoyrem.no>

Sendt: fredag 7. januar 2022 14:29

Til: Sonja Sjølie <Sonja.Sjolie@kristiansand.kommune.no>

Emne: SV: Gimleveien 54

Viser til dagens telefonsamtale og ekspedisjon. Av ditt brev datert den 7. f.m. fremgår følgende avslutningsvis:

Faste parkeringsplasser for den nye bebyggelsen er lagt til underjordisk parkeringsanlegg. Gjesteparkeringsplasser og offentlige passer er lokalisert langs de offentlige atkomstveiene, med unntak av B1 som ikke foreskriver en fast fordeling mellom faste og gjesteplasser. Det etableres

sykkelparkeringsplasser i tilknytning til hvert av de nye byggene. Felles sykkelstaller legges til parkeringskjellerne under bygg / terreng.

Kan det siterte med din understrekning bety at det er opp til oss å bestemme fordelingen mellom fast- og gjesteplasser?

Er med andre ord dispensasjonen unødvendig?

Med vennlig hilsen

Tron Egil M. Høyrem

📞 Mobile +47-90580075

✉ adv@hoyrem.no

Denne mailen er skrevet i formatet HTML og bør åpnes i dette!

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Sonja Sjølie <Sonja.Sjolie@kristiansand.kommune.no>

Sendt: fredag 7. januar 2022 12:45

Til: Tron Egil Høyrem <adv@hoyrem.no>

Emne: SV: Gimleveien 54

Hei,

Vedlagt brev som gikk ut 07.12.2021.

Med hilsen

Sonja Sjølie

Arkitekt | Plan og bygg

Telefon (+47) 90246218 | Sentralbord (+47) 38 07 50 00

E-post: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse: Kristiansand kommune, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18, Kristiansand

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Tron Egil Høyrem <adv@hoyrem.no>

Sendt: fredag 7. januar 2022 11:53

Til: Sonja Sjølie <Sonja.Sjolie@kristiansand.kommune.no>

Emne: Gimleveien 54

Kan du v.s. å ringe meg ved anledning!

Sendt fra min iPhone

Tron Egil M. Høyrem

Tlf. +47 90580075

te@hoyrem.no



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Gimleveien 54

Dato: 27.05.2025

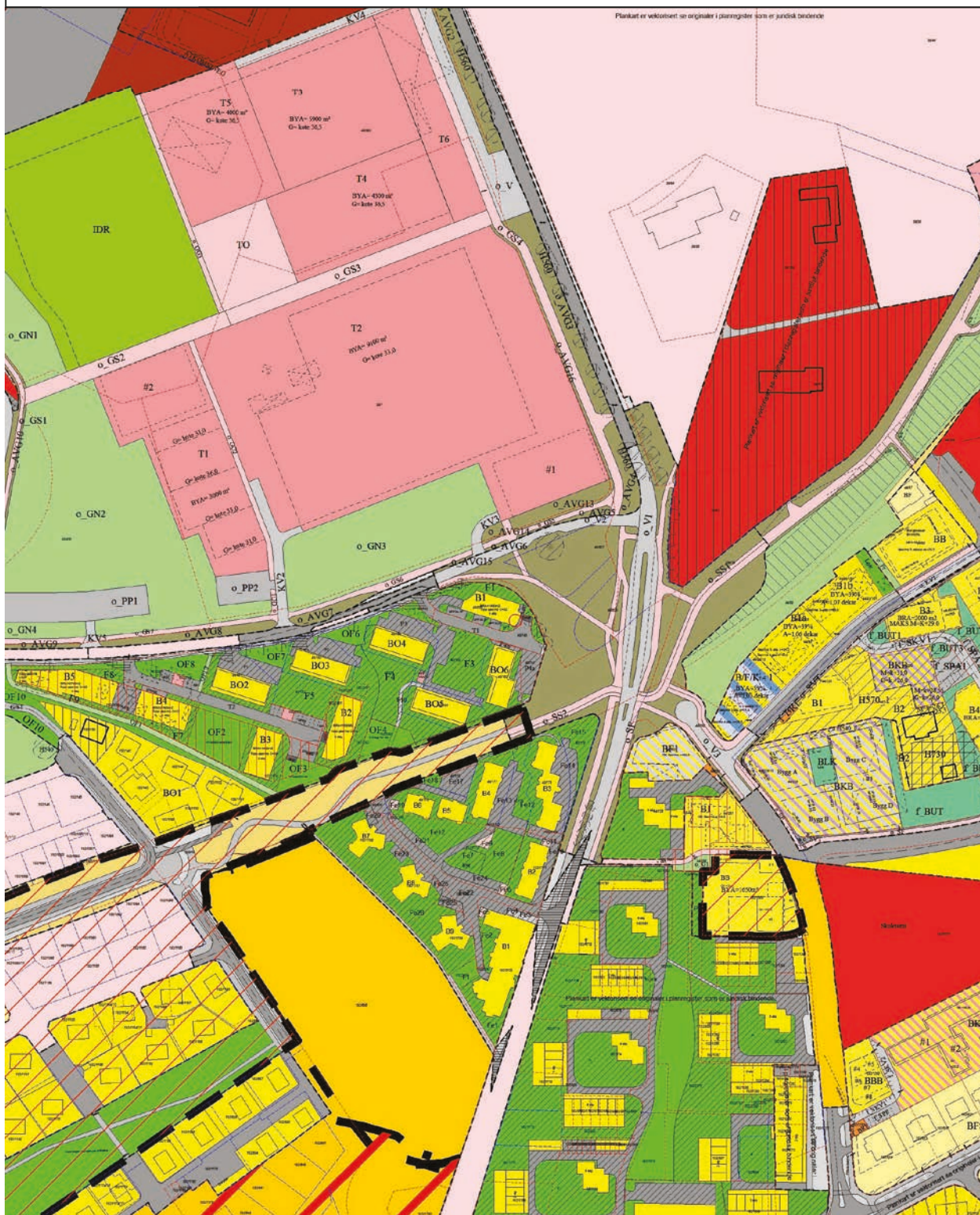
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 916.

Reguleringsbestemmelser for
Reguleringsplan

ODDEMARKA VEST

§1 FELLES BESTEMMELSER

1.1 Formålsgrense er byggegrense

1.2 Takoppbygg for tekniske installasjoner skal være tilbaketrukket og kan tillates inntil 1,5m over tillatt maksimal gesimshøyde. Heistårn kan tillates inntil 1,5m over tillatt maksimal gesimshøyde og kan stå i fasadeliv som arkitektoniske elementer. Takoppbygg kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate. Takoppbygg skal videreføre fasadens arkitektoniske karakter.

1.3 Farge- og materialbruk skal fremgå av søknadene for det enkelte tiltaket.

1.4 70% av ny bebyggelse og alle tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming.
10 % av p-plassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede med bredde minst 3,8m.
Det skal være minst 1 parkeringsplass dimensjonert for bevegelseshemmede nær hovedinngangen på hver blokk.

For felt BO1 avsettes det 2 biloppstillingsplasser pr boenhet, på egen tomt.
For felt BO2- BO6 avsettes det 59 biloppstillingsplasser i fellesanlegg i felt P1-P4.
Økning av parkeringsdekning felt BO2-BO6 skal løses under terreng på egen tomt.
For felt B1 avsettes det 1¼ biloppstillingsplass pr. boenhet inkl. gjesteparkering i fellesanlegg under B1 og i felt OFP3.
For felt B2-B5 avsettes det 1¼ biloppstillingsplass pr. boenhet i fellesanlegg under B2-B5, og ¼ gjesteparkeringsplass pr. boenhet i fellesanlegg under B2-B5, og i felt OFP1 og OFP2.

For felt B1-B5 avsettes det 2 sykkeloppstillingsplasser pr boenhet i felles parkeringskjeller, og på sykkelparkeringsareal angitt på plankartet.

1.5 Det skal utarbeides utomhusplan for uteområdene før igangsettingstillatelse gis for de tilknyttede byggeområdene, jfr tabell under rekkefølgebestemmelsene.

For byggeområde B1 skal utomhusplan vise områdene F1, F2, OFP3, OF4, OF2 og T1.

For byggeområde B2, B3, B4 og B5 skal utomhusplan vise områdene OF1, OF2, OF3, OF6, OFP1, OFP2, F5, F6, F7, F8, F9, T2 og OF9.

§2 Pbl. 25.1 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG, BO.1

Byggeområdet omfatter den eksisterende boligbebyggelsen syd og nedenfor Oddemarkaplatået.

I byggeområde BO1 tillates følgende antall boenheter:

For gnr/bnr:	Antall boenheter:
--------------	-------------------

152/138	1
152/140	1
152/142	2
152/144	3
152/1099	2
152/1100	2
152/1101	2
152/1102	2

Mindre tilbygg kan tillates.
 BYA: 35 %
 Mønehøyde maksimalt 9m.
 Boligenes-atkomst skal være fra Flaten.

Garasjer i BO1 skal ha saltak med maks mønehøyde 4,5m, maks gesimshøyde 3,0m og maks T-BRA = 50m². Kvist, takopplett eller lignende tillates ikke.

§3 **Pbl. 25.1 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG, BO.2 – BO.3 – BO.4 – BO.5 –BO.6**

Byggeområdene omfatter den eksisterende boligbebyggelsen på Oddemarkaplatået med 5 blokker á 12 boenheter, til sammen 60 boenheter.
 Området anses for å være ferdig utbygd.

§4 **Pbl. 25.1 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG, B.1 – B.2 – B.3 – B.4 – B.5**

Det kan tillates mindre takoppbygg for teknisk anlegg og atkomst til takterrasser.
 Toppetasje for B1 skal være tilbaketrukket minimum 1,5 meter fra alle sider.
 Toppetasje for B2, B3 og B5 skal være tilbaketrukket minimum 2 meter fra syd.
 Pergola og overdekkede utearealer kan tillates foran de tilbaketrukne delene på inntil 25 % av takflaten. Toppetasjer i B4 kan bygges ut i sin helhet som angitt på plankart
 Topp gesims, slik det er angitt på plankartet, er gesimsen på den øverste, tilbaketrukne delen.
 Bruksareal for parkeringsanlegg under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.
 Det tillates å oppføre inntil 90 nye boenheter i byggeområdene B1 – B5.
 Parkeringskjeller og 1.etg for B2 skal holde minst 6m avstand til tunnel. Utkragede balkonger i ovenforliggende etasjer tillates innenfor formålsgrense.

Blokk	T-BRA	Antall leiligheter (avhengig av størrelse)	etg
B1	1400 m ²	22	4
B2	1800 m ²	19	4
B3	1400 m ²	13	4
B4	1500 m ²	15	4
B5	2750 m ²	21	3 - 4
tot	8850 m ²	90 enheter	

§5 **Pbl. 25.3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

- 5.1 T1 og T2: Offentlig kjøreveg
- 5.2 OFP1 – OFP3: Offentlig parkering.
- 5.3 Gang-, sykkelveg gjennom GS.1 skal utformes slik at stigningsforholdet ikke noe sted blir brattere enn 1 / 15.

§6 *Pbl. 25.4 FRIOMRÅDER*

OF1: Park / gangveg
OF3, OF4: Sandlek
OF2: Kvartalslekeplass
OF10: sti

- 6.1** Friområder skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte friområder skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger. Regulerte friområder skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen. Friområder skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og kommunens normaler for utomhusanlegg. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

§7 *Pbl.25.6 SPESIALOMRÅDE – BEVARING*

- 7.1** Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området.

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

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

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

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

- 7.2** Trær markert på plankart langs Gimleveien skal bevares. De skal beskyttes i anleggsperiode med gjerde utenfor trekronenes ytre avgrensning (dryppsonen).

§8 *Pbl. 25.6 SPESIALOMRÅDE – FRISIKTAREALER*

Innenfor frisiktarealet tillates ikke vegetasjon eller gjerder høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Terreng kan ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

§9 *Pbl. 25.7 FELLESOMRÅDER – PARKERINGSANLEGG*

- 9.1** Felles parkeringsplasser under B1 (Pk2 i anlegg under bakken) er felles for B1
9.2 Felles parkeringsanlegg under B2 – B5 med mellomliggende områder (Pk1 i anlegg under bakken) er felles for B2 – B5.
9.3 Felles parkeringsplasser P1 – P4 er felles for BO2 – B06
9.4 Maksimal stigning i avkjørsel til parkeringsanlegg er 2,5 % de første 5 m fra veikant.
9.5 Det skal være minst 70cm overdekning mellom topp membran i parkeringskjeller og topp terreng.

§10 **FELLESOMRÅDER 25.7 – UTEAREALER**

F1 og F2 er fellesområder for B1
F3 og F4 er fellesområder for B04, B05 og B06
F5 er fellesområde for B02, B03 og B2
F6 er fellesområde for B3
F7 er fellesområde for B4
F8 og F9 er fellesområder for B5
F10 er fellesområde for B1, B04, B05 og B06

§11 **REKKEFØLGEKRAV**

B1 - B5. Parkeringskjeller under egne bygg skal være ferdig før brukstillatelse kan gis.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i byggeområdene skal det foreligge godkjent teknisk plan jfr Kristiansand kommunes normer, og godkjent utomhusplan jfr. Kristiansand kommunens vedtekt til pbl § 69.3.		
Byggeområde:	Teknisk plan for:	Utomhusplan for:
B1-B5		Kvartalslekeplass – OF2
B1	Offentlig parkering - OFP3 og kjøreveg - T1	OF4 Fellesområdene F1, F2 og F10
B2-B5	Offentlig parkering - OFP1, OFP2, og kjøreveg - T2	Turvei - OF1, OF9, sandlekeplassene OF3 og OF4, og fellesområdene F5, F6, F7, F8 og F9

Før det gis brukstillatelse for nybygg skal offentlig parkering, kjøreveger, turvei, offentlige lekeplasser og fellesområder være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer og utomhusplaner jfr. tabellen over. De offentlige arealene skal være tilgjengelig for allmennheten.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i byggeområdene B1-B5 skal det for hele planområdet foreligge godkjent teknisk plan for vann-og avløp, jfr Kristiansand kommunes normer.

Før det gis brukstillatelse for nybygg skal ledningsanlegg være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan.

Plan for utgraving i område B2 skal godkjennes av Statens Vegvesen før utgraving blir igangsatt bl.a med tanke på eventuell hjelpespunt i anleggsperiode.

Før tilrettelegging av boligområdet på Oddemarka Vest skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner, bosetningsspor id. 119757, i planområdet. Det skal tas kontakt med Vest-Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

Del av Oddemarkakrysset må være ferdig opparbeidet iht. reguleringsplan for "Oddemarka – Krysseområde" før det gis igangsettingstillatelse for anleggs- og byggearbeid i felt B1-B5.

- OF1 (stiforbindelse) skal være ferdig opparbeidet før innflytting i første boenhet i B2-B5.

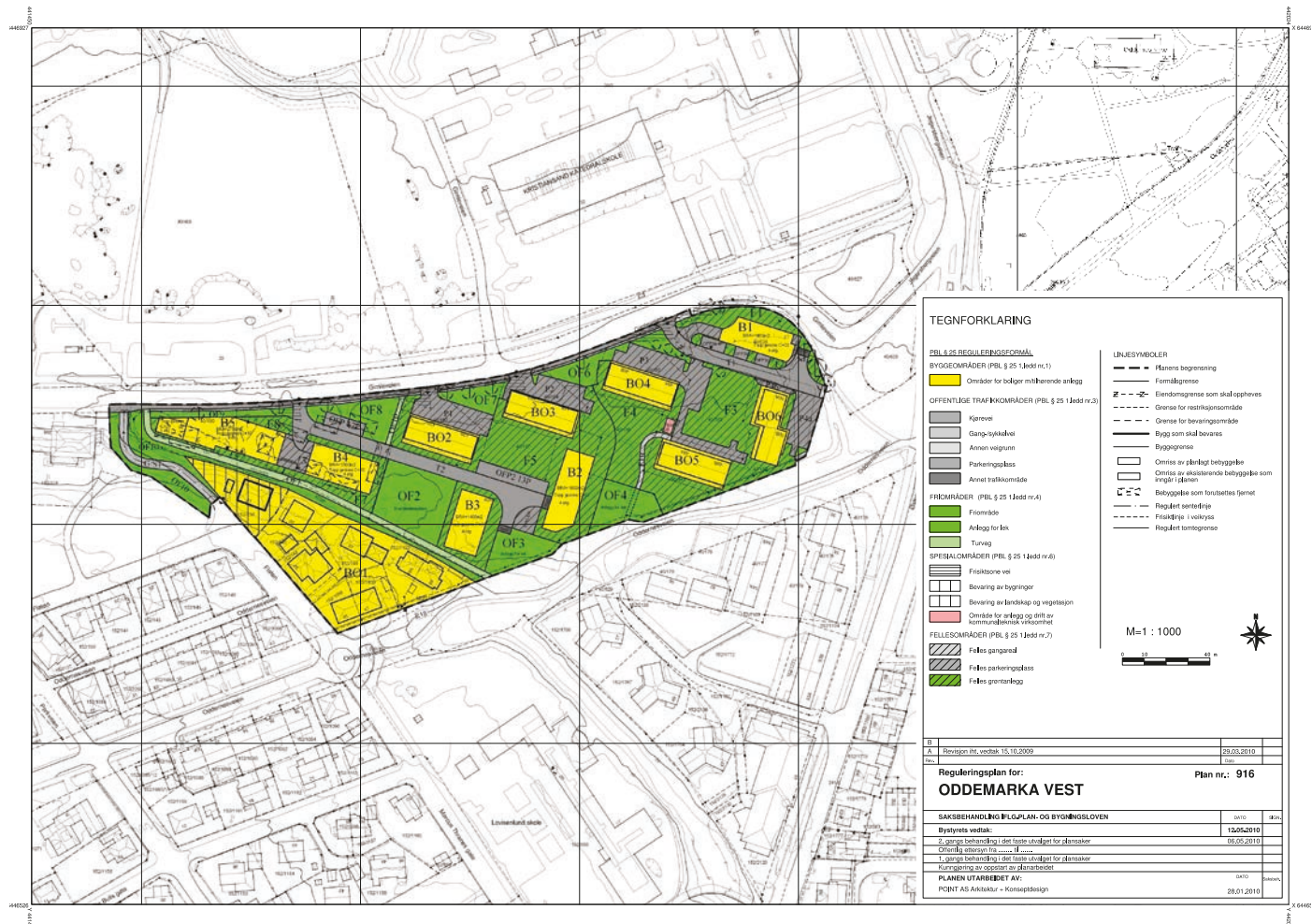
- Plan for utgraving i område B3-B5 skal foreligge i forbindelse med byggesøknad.

Revidert 29.03.2010, Kristiansand

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 12.05.2010 som sak nr. 60

Plan- og bygningssjefen.

Revidert 04.10.2011, Kristiansand



Nabolagsprofil

Gimleveien 54 - Nabolaget Tobienborg/Oddemarka - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Familier med barn**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

Oddemarka	2 min
Totalt 23 ulike linjer	0.1 km
Kristiansand stasjon	6 min
Linje F5	2.4 km
Kristiansand Kjevik	18 min

Skoler

Lovisenlund skole (1-7 kl.)	4 min
429 elever, 21 klasser	0.3 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.)	5 min
99 elever, 9 klasser	0.4 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	8 min
191 elever, 11 klasser	0.7 km
Presteheia skole (1-7 kl.)	18 min
375 elever, 22 klasser	1.5 km
Oddemarka skole (8-10 kl.)	5 min
454 elever, 32 klasser	0.4 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	3 min
Akademiet vgs Kristiansand	16 min
180 elever	1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Kristiansand Katedralskole Gimle - Ag...	2 min
Sørlandet Kunnskapspark - UiA	10 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

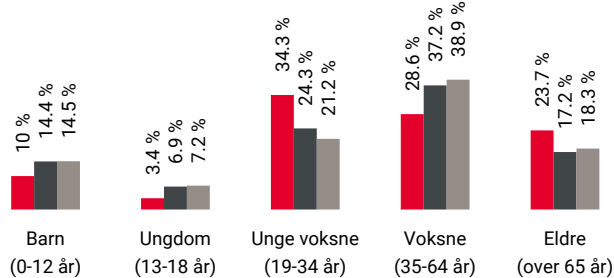
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tobienborg/Oddemarka	1 688	1 117
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	5 min
32 barn	0.4 km
Lund barnehage (1-5 år)	12 min
38 barn	0.8 km
Bispeggra barnehage (1-5 år)	12 min
58 barn	1 km

Dagligvare

Joker Oddernesveien	6 min
PostNord, søndagsåpent	0.6 km
Joker Gimle	8 min
PostNord, søndagsåpent	0.7 km



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

Primære transportmidler

-  1. Sykkel
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

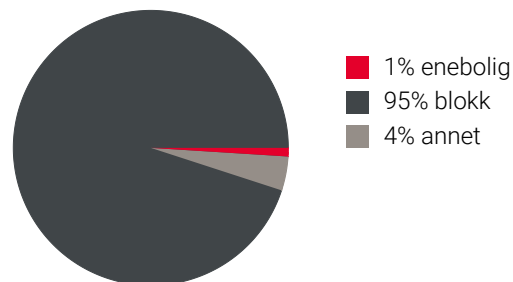
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100

 **Gateparkering**
Lett 84/100

Sport

-  Sia's flerbrukshall
Aktivitetshall 5 min  0.4 km
-  Gimle sandvolleyballanlegg
Ballspill, sandvolleyball 5 min  0.4 km
-  Spicheren Treningssenter 8 min 
-  Fresh Fitness Lund 17 min 

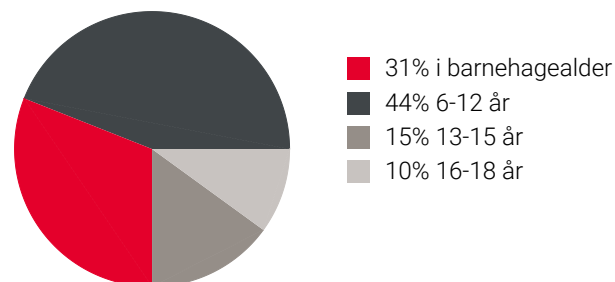
Boligmasse



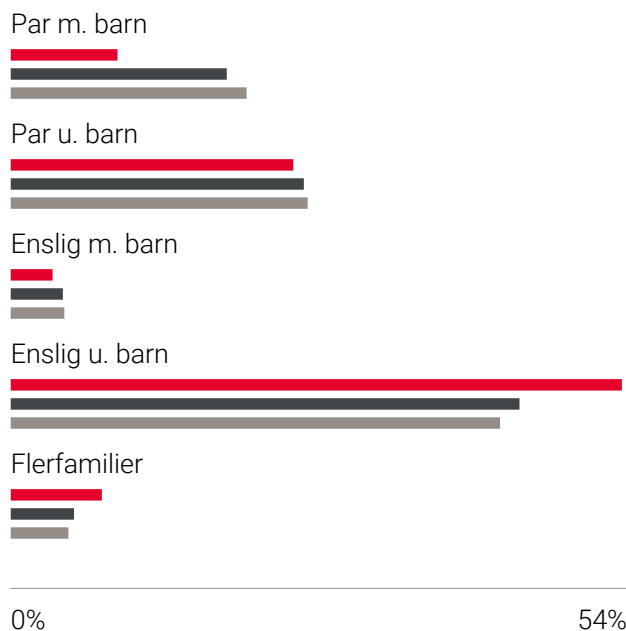
Varer/Tjenester

-  Slotts Quartalet 6 min 
-  Apotek 1 Lund 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



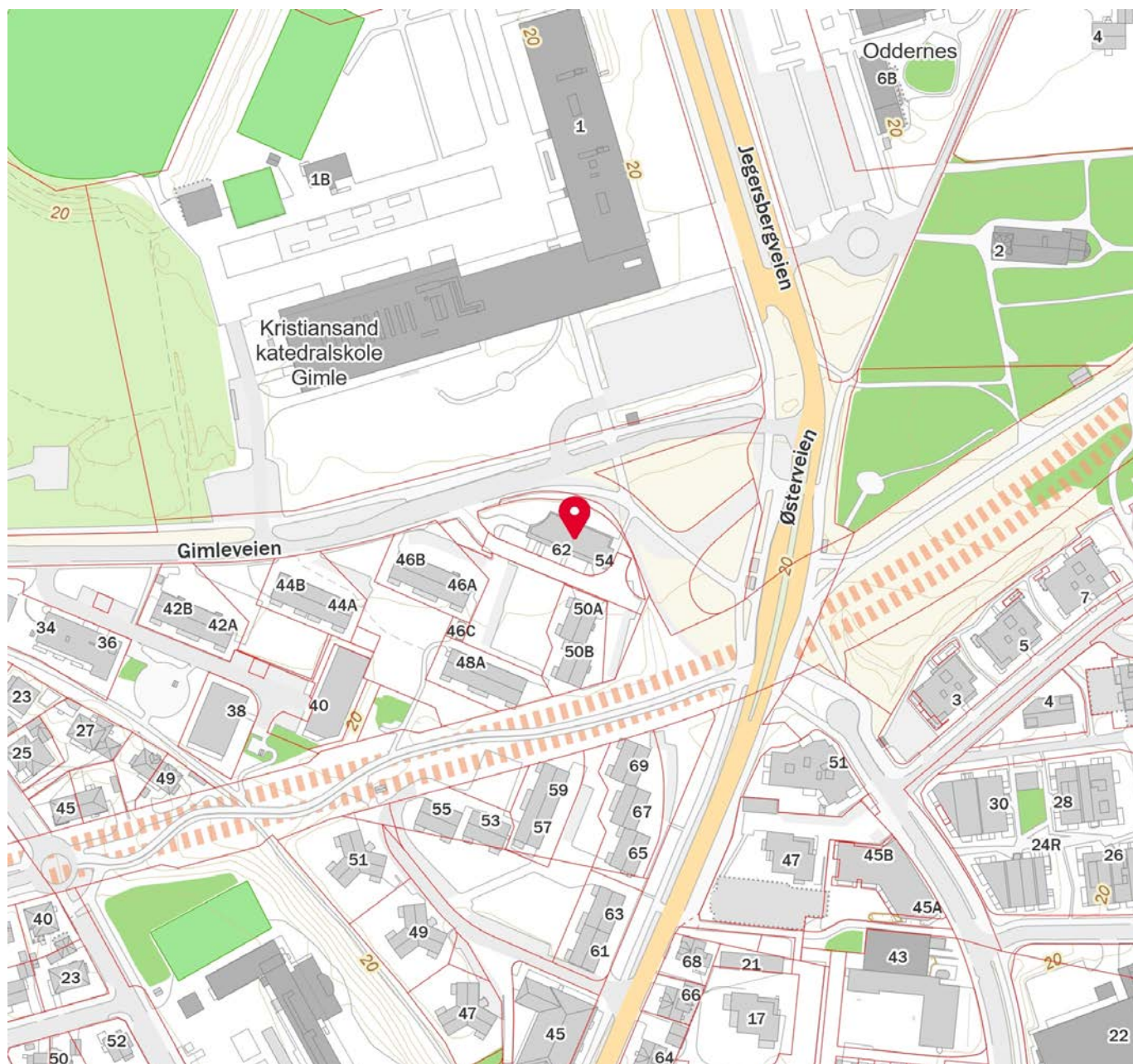
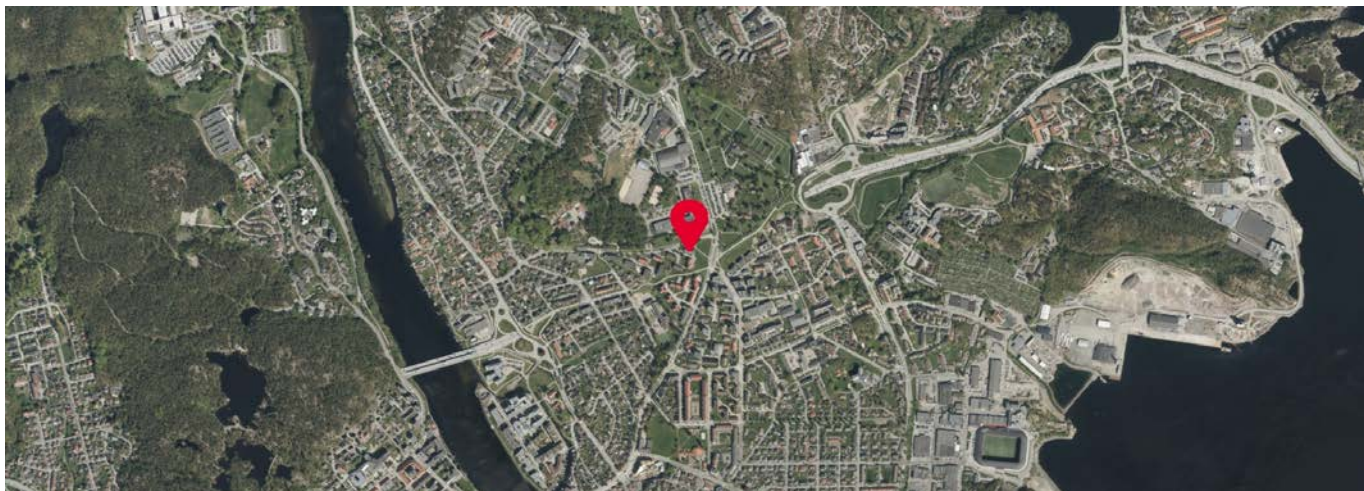
Familiesammensetning



-  Tobienborg/Oddemarka
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Gimleveien 54
4630 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Altin Balaj

Oppdragsnummer:

Telefon: 478 49 882
E-post: altin.balaj@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre