





Eiendomsmegler / Partner

Ole Jakob Seglem

Mobil 988 06 655

E-post ole.jakob.seglem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Omkostn.: Kr 86 140,-
Total ink omk.: Kr 3 476 140,-
Felleskostn.: Kr 3 452,-
Selger: Vilde Sagbakken Espeseth
Simen Lindtveit

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 50/55 kvm
Tomtstr.: 1191 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 626
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1411260021

Moderne, praktisk og fin 3-roms på bakkeplan med sentrumsnær beliggenhet v/ UiA! Garasjeplass | Heis

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

Leiligheten ligger praktisk i 1.etasje og inneholder entré, bad, to soverom og en lys og fin stue- og kjøkkenløsning med spise plass. 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, lettstelt og smart leilighet med lav terskel for å komme inn på boligmarkedet.

Her vil du trives - vell møtt til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	41
Nabolagsprofil	97
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 55 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm

1. etasje

BRA-i: 50 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1191 kvm

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 rapport

Boligsalgsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

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

Bygningen har malt hovedytterdør.

INNENDIG

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

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

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er plastsluk 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

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast.

Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Bygget har sentral oppvarming av varmtvann til radiatorer og varmtvann.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bad/vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken.

Den har i tillegg egen kjellerbod, samt parkeringsplass i kjeller.

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

Standard

Fin og avlang entre med parkett på gulv og lyse, slette overflater på vegg. Spotter i tak.
Det er flere garderober i gangen som gir god plass til oppbevaring av både yttertøy og sko, samt personlige gjenstander.

Pent flislagt bad i tidløs utførelse. Spotter i tak og varme i gulvet. Badet er innredet med dusjsone, toalett, heldekkende servant i baderomsinnredning og overskap m/ speilfronter. Opplegg til vaskemaskin.

Åpen stue- og kjøkkenløsning med parkett på gulv og lysmalte vegger. Lys og fin stue med gode vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Her er det plass til både sitte- og spisegruppe. Veggmontert radiator under stue-vinduene varmer godt på kalde dager. Kjøkkenet har en fin og praktisk innredning med hvite profilerte fronter. Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

2 soverom av gode størrelser der begge har gode møbleringsmuligheter. Begge har parkett på gulv og lysmalte vegger. Hovedsoverommet kan du fint ha dobbeltseng og nattbord. Det andre soverommet har plass til seng, nattbord og tilhørende møblement. Passer utmerket som gjesterom, kontor eller barnerom for barn i alle aldre. Ønsker du å leie ut et rom i egen leilighet så er dette også et godt alternativ.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom - 1.etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt (Forventet levetid)
Kjøkken - 1.etasje - Overflater og innredning (Noe fuktskjolder på gulv v/kjøleskap. Kun kosmetisk betydning)

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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 leilighets etasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

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.

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

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

Energi

Oppvarming

Radiatorvarme og elektrisk oppvarming.

Informasjon om energiklasse

Energikarakter D. Oppvarmingskarakter 1/ Mørkegrønn.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 390 000

Omkostninger kjøper

3 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

86 140 (Omkostninger totalt)

98 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 476 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 488 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 490 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter med unntak av eiendomsskatt dekkes av felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 3 416 for år 2025

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

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 3 452

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 3 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:

4204/40/626/3:

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: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 497/10391

01.01.2020 - Dokumentnr: 1548705 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:40 Bnr:626 Snr:3

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

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Ole Jakob Seglem
Eiendomsmegler / Partner
ole.jakob.seglem@aktiv.no
Tlf: 988 06 655

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

12.03.2026



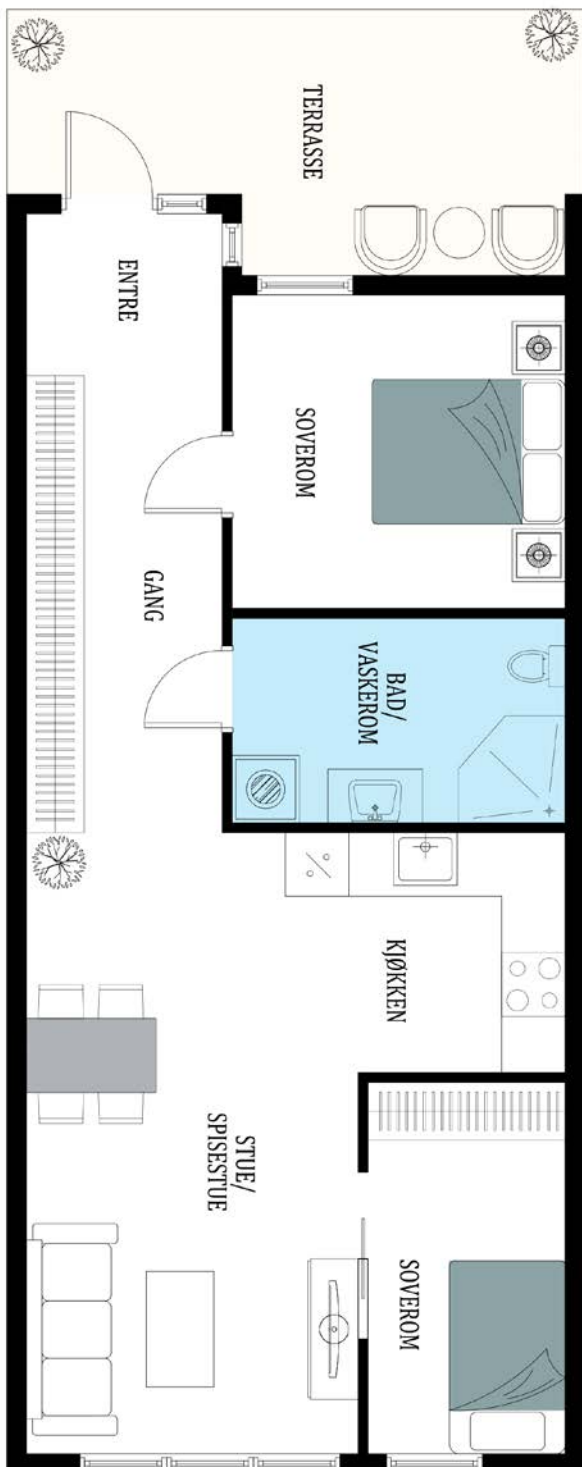












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil





Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Gimleveien 62 , 4630 KRISTIANSAND S
 KRISTIANSAND kommune
 # gnr. 40, bnr. 626, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 20924-2693

Referansenummer: XS1979

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 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 plastsluk 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 glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Bygget har sentral oppvarming av varmtvann til radiatorer og varmtvann.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

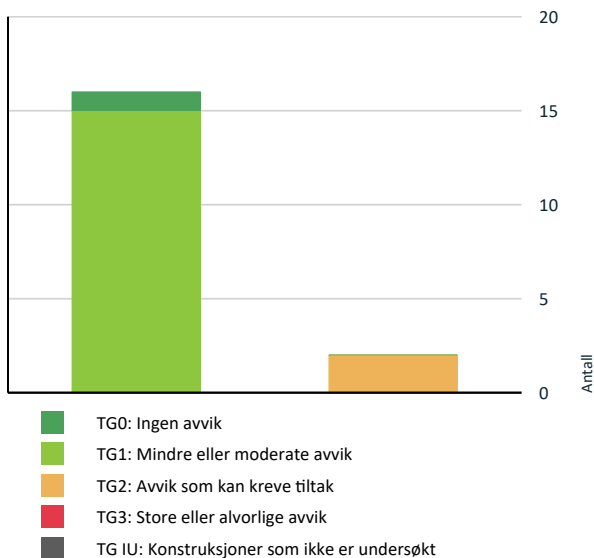
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#) og tettesjikt

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 9.2.2026 Klokka 16.00

Det var skyer og -4 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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

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

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2013

Anvendelse
Standard

Vedlikehold

Kommentar

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.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

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

Tilstandsrapport

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

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

1 TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 30 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Anbefaler tett dusjkabinett for å minimere vannbelastning på en aldrende membran.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap på kjøkkenet 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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er registrert fuktskader i gulvet under kjøleskapet. Avviket skyldes vann som renner fra kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

For å lukke avviket må det gjøres lokal utbedring. Kun kosmetisk betydning.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

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



1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.

1 TG 1 Varmesentral

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

Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i synlige deler av anlegget, anlegget som helhet er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Årlig kontroll av denne typen anlegg anbefales.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen negative funn i leiligheten.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

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?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig

Tilstandsrapport

kompetanse.

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget. Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll.

Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.

En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget:

Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer.

Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann.

En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

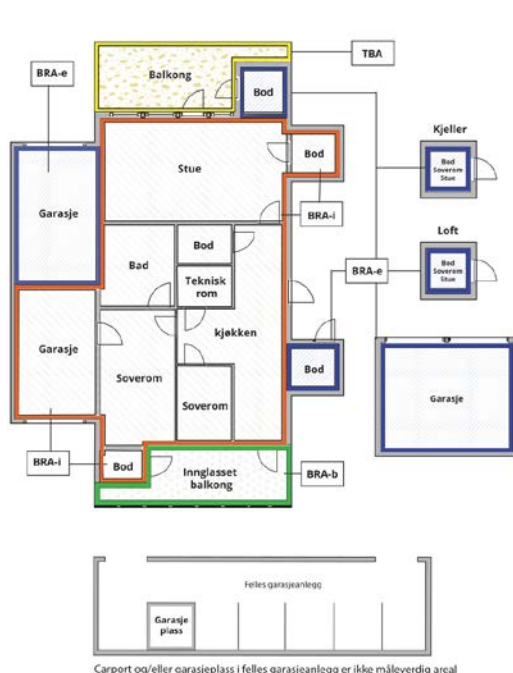
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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)		
1. etasje	50			50	
Kjeller		5		5	
SUM	50	5			
SUM BRA	55				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunder	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	40	626		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Gimleveien 62							
Hjemmelshaver Lindtveit Simen, Espeseth Vilde Sagbakken							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	21.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Forretningsførerinfo	02.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Egenerklæringsskjema	02.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	02.03.2026		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Simen Lindtveit

Vilde Sagbakken Espeseth

Boligen

Gimleveien 62
4630 Kristiansand S

4204-40/626/0/3

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Litt fukt Tg1/Tg2 ved spredte steder f.eks. ved blandebatteri (papirer 2018)-

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmekabler på bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Har vært mindre lekkasjer på sameiet. Ikke i boden vi benytter

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: PK entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Styret/sameiet har ordnet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Skjeggkre

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Agder ventilasjon

Beskrivelse av arbeidet: Årlig gjennomgang av ventilasjon

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



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

♦ Ja

Har tidligere vært vannlekasje. Sameiet har ordnet opp. Spesielt ved mye regn

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: PK entrepenør

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid/reperasjon av rør.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 12.03.26 Side 1 av 2

Sameie Gimleveien 54-66	V ³ r ref.: 153/3	Fjdselsdato eier: 27.10.1997
Gimleveien 62	Type: Sameie	
4630 KRISTIANSAND	Eiere: Vilde Sagbakken Espeseth	
Organisasjonsnr: 913 701 240	Seksjonsnr: 3	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	3 452	
Felleskostnader:	Driftskostnader	2 615
Tilleggsytelser:	Energiserviceavtale m ³ lerdata Techem	92
	Garasje	100
	Telenor TV / Bredb ³ nd	645

Varmtvann og fjernvarme faktureres m³ nedlig etter forbruk.**3: Fellesgjeld**

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

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Trond Meier Hnyrem
Adresse: GIMLEVEIEN 54 3. etg.,
Postnr/-sted: 4630 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 90580075
E-post: sameietgimleveien54-66@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.03.2026

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	285
Annen formue:	6 525	Utgifter:	25		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 3		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 40/626 - seksjon:3
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 12.03.26 Side 2 av 2

Sameie Gimleveien 54-66	V ³ r ref.:	153/3	Fjdselsdato eier:	27.10.1997
Gimleveien 62	Type:	Sameie		
4630 KRISTIANSAND	Eiere:	Vilde Sagbakken Espeseth		
Organisasjonsnr:	913 701 240			

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000809640
--------------	------------------------	-----------	--------------

BOREGLER FOR SAMEIE

Gimleveien 54-66

(Vedtatt i sameiermøte 24.09.2013)

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 kommunen fastsatte regler.

Merknad:

- I. Ved innflytning og fraflytning av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Det ordinære dunksystem er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere slik kvanta bort.
- II. 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. Styret fastsetter hvor motorsykler, sykler, mopeder etc. skal kunne settes.

Det må bare parkeres på avmerkede plasser. **Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare.**

Det avsettes plass til gjester. Disse plassene skal likeledes merkes.

Barnevogner, sykler, ski. mm. må plasseres slik at de ikke hindrer vanlig ferdsel.

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.

Det er meldeplikt til styret. Egen husdyrkontrakt settes opp, underskrives av styrets leder og inngår som en del av sameiets boregler.

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 på svalgangene. Grilling på skjer på annet uteareal.
- **Sigarettneiper, 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 byboere, med mindre styret har samtykket. Med gjenstander menes flaggstenger, antenner, markiser etc. Balkongflagg er tillatt.

Bruksoverlating

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, må styret orienteres.

Overholdelse av fastsatte boregler

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

Vedtekter
For Eierseksjonssameiet
Gimleveien 54-66

Vedtatt i sameiermøte den 11.09.2019

§ 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 hva styret oppfatter som 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 besluttet 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.

Oppsummeringsrapport for Sameie Gimleveien 54-66

Avstemmingsperiode: 09.05.2024 00.00 - 10.05.2024 23.59

Antall seksjoner som har avgitt stemme: 6

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Sakstype: Valg

Forslag til vedtak: Styrets leder

Totalt antall stemmer: 6

Valg av Styreleder for Sameiets styre

Utgående personer

Trond Meier Høyrem

Kandidater

Antall stemmer

Trond Meier Høyrem (på gjenvalg)

6

1.2 Valg av protokollfører

Sakstype: Valg

Forslag til vedtak: Styrets leder

Totalt antall stemmer: 6

Valg av Styreleder for Sameiets styre

Utgående personer

Trond Meier Høyrem

Kandidater

Antall stemmer

Trond Meier Høyrem (på gjenvalg)

6

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Sakstype: Valg

Forslag til vedtak: Vilde Sagbakken Espeseth undertegner protokollen sammen med ordstyrer.

Totalt antall stemmer: 6

Valg av Styremedlem for Sameiets styre

Utgående personer

Vilde Sagbakken Espeseth

Kandidater

Antall stemmer

Vilde Sagbakken Espeseth (på gjenvalg)

6

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Sakstype: Beslutningssak

Totalt antall stemmer: 6

Blankt: 0

For: 6

Mot: 0

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Sakstype: Beslutningssak

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

Totalt antall stemmer: 6

Blankt: 0

For: 6

Mot: 0

2 Årsmelding

Sakstype: Til orientering

Styrets beretning er allerede lagt frem i Portalen.

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

Totalt antall stemmer: 6

Tatt til orientering: 6

3 Regnskap og budsjett

Sakstype: Beslutningssak

Forslag til vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

Totalt antall stemmer:	6
Blankt:	0
For:	6
Mot:	0

4 Saker innmeldt fra eierne

Sakstype: Til orientering

Det er ikke innkommet forslag til vedtak fra eierne.

Totalt antall stemmer:	6
Tatt til orientering:	6

5 Saker fra styret

Sakstype: Til orientering

Styret har ikke fremmet saker til behandling.

Totalt antall stemmer:	6
Tatt til orientering:	6

6 Styrehonorar

Sakstype: Beslutningssak

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 45 000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Totalt antall stemmer:	6
Blankt:	0
For:	6
Mot:	0

7 Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Trond Meier Høyrem
Styremedlem, Sylvi Hjertvik
Styremedlem, Vilde Sagbakken Espeseth

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

7.1 Valg av styreleder

Sakstype: Til orientering

Styreleder står ikke på valg.

Forslag til vedtak: Trond Meier Høyrem ikke på valg, 1 år igjen av perioden.

Totalt antall stemmer:	6
Tatt til orientering:	6

7.2 Valg av styremedlemmer

Sakstype: Valg

Sylvi Hjertvik og Vilde Sagbakken Espeseth har nå begge fullført sin valgperiode på to år.

Sylvi Hjertvik stiller ikke på valg for en ny periode, men Vilde Sagbakken Espeseth har sagt seg villig til gjenvalg med forbehold for at hun kan måtte fratre i løpet av perioden.

Kristian Frantzen Olsen, som er sønn av Vidar Olsen og som leier leilighet nr. 1, har sagt seg villig til å tre inn i styret for neste periode.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Vilde Espeseth velges for to år.

Kristian Frantzen Olsen velges for to år.

Totalt antall stemmer:	6
------------------------	---

Valg av Styremedlem for Sameiets styre

Utgående personer

Vilde Sagbakken Espeseth

Kandidater	Antall stemmer
Kristian Frantzen Olsen	4
Vilde Sagbakken Espeseth (på gjenvalg)	2

7.3 Valg av varamedlemmer

Sakstype: Til orientering

Sameiet har ingen varamedlemmer til styret, og det er ikke fremsatt forslag om sådanne.

Totalt antall stemmer:	6
Tatt til orientering:	6

7.4 Valg av valgkomite

Sakstype: Til orientering

Forslag til vedtak: Det ble besluttet ikke å ha valgkomite det kommende året

Totalt antall stemmer: 6

Tatt til orientering: 6

Oppsummeringsrapport for Sameie Gimleveien 54-66

Avstemmingsperiode: 09.05.2024 00.00 - 10.05.2024 23.59

Antall seksjoner som har avgitt stemme: 6

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Sakstype: Valg

Forslag til vedtak: Styrets leder

Totalt antall stemmer: 6

Valg av Styreleder for Sameiets styre

Utgående personer

Trond Meier Høyrem

Kandidater

Antall stemmer

Trond Meier Høyrem (på gjenvalg)

6

1.2 Valg av protokollfører

Sakstype: Valg

Forslag til vedtak: Styrets leder

Totalt antall stemmer: 6

Valg av Styreleder for Sameiets styre

Utgående personer

Trond Meier Høyrem

Kandidater

Antall stemmer

Trond Meier Høyrem (på gjenvalg)

6

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Sakstype: Valg

Forslag til vedtak: Vilde Sagbakken Espeseth undertegner protokollen sammen med ordstyrer.

Totalt antall stemmer: 6

Valg av Styremedlem for Sameiets styre

Utgående personer

Vilde Sagbakken Espeseth

Kandidater

Antall stemmer

Vilde Sagbakken Espeseth (på gjenvalg)

6

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Sakstype: Beslutningssak

Totalt antall stemmer: 6

Blankt: 0

For: 6

Mot: 0

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Sakstype: Beslutningssak

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

Totalt antall stemmer: 6

Blankt: 0

For: 6

Mot: 0

2 Årsmelding

Sakstype: Til orientering

Styrets beretning er allerede lagt frem i Portalen.

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

Totalt antall stemmer: 6

Tatt til orientering: 6

3 Regnskap og budsjett

Sakstype: Beslutningssak

Forslag til vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

Totalt antall stemmer:	6
Blankt:	0
For:	6
Mot:	0

4 Saker innmeldt fra eierne

Sakstype: Til orientering

Det er ikke innkommet forslag til vedtak fra eierne.

Totalt antall stemmer:	6
Tatt til orientering:	6

5 Saker fra styret

Sakstype: Til orientering

Styret har ikke fremmet saker til behandling.

Totalt antall stemmer:	6
Tatt til orientering:	6

6 Styrehonorar

Sakstype: Beslutningssak

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 45 000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Totalt antall stemmer:	6
Blankt:	0
For:	6
Mot:	0

7 Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Trond Meier Høyrem
Styremedlem, Sylvi Hjertvik
Styremedlem, Vilde Sagbakken Espeseth

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

7.1 Valg av styreleder

Sakstype: Til orientering

Styreleder står ikke på valg.

Forslag til vedtak: Trond Meier Høyrem ikke på valg, 1 år igjen av perioden.

Totalt antall stemmer:	6
Tatt til orientering:	6

7.2 Valg av styremedlemmer

Sakstype: Valg

Sylvi Hjertvik og Vilde Sagbakken Espeseth har nå begge fullført sin valgperiode på to år.

Sylvi Hjertvik stiller ikke på valg for en ny periode, men Vilde Sagbakken Espeseth har sagt seg villig til gjenvalg med forbehold for at hun kan måtte fratre i løpet av perioden.

Kristian Frantzen Olsen, som er sønn av Vidar Olsen og som leier leilighet nr. 1, har sagt seg villig til å tre inn i styret for neste periode.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Vilde Espeseth velges for to år.

Kristian Frantzen Olsen velges for to år.

Totalt antall stemmer:	6
------------------------	---

Valg av Styremedlem for Sameiets styre

Utgående personer

Vilde Sagbakken Espeseth

Kandidater	Antall stemmer
Kristian Frantzen Olsen	4
Vilde Sagbakken Espeseth (på gjenvalg)	2

7.3 Valg av varamedlemmer

Sakstype: Til orientering

Sameiet har ingen varamedlemmer til styret, og det er ikke fremsatt forslag om sådanne.

Totalt antall stemmer:	6
Tatt til orientering:	6

7.4 Valg av valgkomite

Sakstype: Til orientering

Forslag til vedtak: Det ble besluttet ikke å ha valgkomite det kommende året

Totalt antall stemmer: 6

Tatt til orientering: 6

Innkalling til ekstraordinært møte i SAMEIE GIMLEVEIEN 54 - 66

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i SAMEIE GIMLEVEIEN 54 - 66.

Møtet foregår digitalt via Min Side, med start mandag 17.11.2025, kl. 12:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges Stian S. Laursen

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Stian S. Laursen fører protokollen etter stemme fristen er utløpt .

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Trond M. Høyrem

1.4 Opptelling av avgitte stemmer

Forslag til vedtak: Telles opp etter stemmefristen er utløpt.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av revisor

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

Oppsummeringsrapport for Sameie Gimleveien 54-66

Avstemmingsperiode: 08.05.2025 00.00 - 09.05.2025 23.59

Antall seksjoner som har avgitt stemme: 3

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Sakstype: Beslutningssak

Forslag til vedtak: Styrets leder Trond Egil Høyrem velges til møteleder

Styrets innstilling: Styrets leder Trond Egil Høyrem velges til møteleder

Totalt antall stemmer:	3
Blankt:	0
For:	3
Mot:	0

1.2 Valg av protokollfører

Sakstype: Beslutningssak

Forslag til vedtak: Styrets leder Trond Egil Høyrem velges til protokollfører

Styrets innstilling: Styrets leder Trond Egil Høyrem velges til protokollfører

Totalt antall stemmer:	3
Blankt:	0
For:	3
Mot:	0

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Sakstype: Beslutningssak

Forslag til vedtak: Vilde Sagbakken Espeseth undertegner protokollen sammen med ordstyrer.

Totalt antall stemmer:	3
Blankt:	0
For:	3
Mot:	0

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Sakstype: Til orientering

Forslag til vedtak: Antall stemmeberettigede:

Totalt antall stemmer:	3
Tatt til orientering:	3

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Sakstype: Beslutningssak

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

Totalt antall stemmer:	3
Blankt:	0
For:	3
Mot:	0

2 Årsmelding

Sakstype: Til orientering

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

Totalt antall stemmer:	3
Tatt til orientering:	3

3 Regnskap og budsjett

Sakstype: Beslutningssak

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

Totalt antall stemmer:	3
Blankt:	0
For:	3
Mot:	0

4 Saker innmeldt fra eierne

Sakstype: Til orientering

Det er ikke innkommet forslag til vedtak fra eierne.

Forslag til vedtak: Ingen saker behandlet.

Totalt antall stemmer:	3
Tatt til orientering:	3

5 Saker fra styret

Sakstype: Til orientering

Styret har ikke fremmet saker til behandling.

Forslag til vedtak: Ingen saker behandlet.

Styrets innstilling: Ingen saker behandlet.

Totalt antall stemmer: 3

Tatt til orientering: 3

6 Styrehonorar

Sakstype: Beslutningssak

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Styrets godtgjørelse er i dag på kr. 45 000,- og har stått uregulert siden 2019. Styret foreslår derfor en økning med kr. 4 000,- til kr. 49 000,- som fordeles internt, som tidligere.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 49 000,-.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Totalt antall stemmer: 3

Blankt: 0

For: 3

Mot: 0

7 Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Trond Meier Høyrem

Styremedlem, Vilde Sagbakken Espeseth

Styremedlem, Kristian Frantzen Olsen

7.1 Valg av styreleder

Sakstype: Valg

Styrets leder er i dag Trond Meier Høyrem, som står på valg for en ny to-års periode. Han har sagt seg villig til å fortsette, og det er ikke kommet forslag om andre kandidater.

Forslag til vedtak: Trond Meier Høyrem er valgt til styreleder for 2 år.

Totalt antall stemmer: 3

Valg av Styreleder for Sameiets styre

Utgående personer

Trond Meier Høyrem

Kandidater

Antall stemmer

Trond Meier Høyrem (på gjenvalg)	3
----------------------------------	---

7.2 Valg av styremedlemmer

Sakstype: Til orientering

Ingen andre styremedlemmer er på valg i år.

Forslag til vedtak: Vilde Sagbakken Espeseth, ikke på valg 1 år igjen av perioden.
Kristian Frantzen Olsen, ikke på valg 1 år igjen av perioden.

Totalt antall stemmer: 3

Tatt til orientering: 3

7.3 Valg av varamedlemmer

Sakstype: Til orientering

Det er ikke innkommet forslag om valg av varamedlemmer, og dette er heller ikke noe krav etter loven.

Forslag til vedtak: Ingen varamedlemmer valgt.

Totalt antall stemmer: 3

Tatt til orientering: 3

7.4 Valg av valgkomite

Sakstype: Til orientering

Forslag til vedtak: Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Totalt antall stemmer: 3

Tatt til orientering: 3

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIE GIMLEVEIEN 54 - 66

Mandag 05.05.2025 Kl: 12:00
Digitalt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styrets leder Trond Egil Høyrem velges til møteleder

Styrets innstilling: Styrets leder Trond Egil Høyrem velges til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Styrets leder Trond Egil Høyrem velges til protokollfører

Styrets innstilling: Styrets leder Trond Egil Høyrem velges til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Vilde Sagbakken Espeseth undertegner protokollen sammen med ordstyrer.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Forslag til vedtak: Antall stemmeberettigede:

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Det er ikke innkommet forslag til vedtak fra eierne.

Forslag til vedtak: Ingen saker behandlet.

5. Saker fra styret

Styret har ikke fremmet saker til behandling.

Forslag til vedtak: Ingen saker behandlet.

Styrets innstilling: Ingen saker behandlet.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Styrets godtgjørelse er i dag på kr. 45 000,- og har stått uregulert siden 2019. Styret foreslår derfor en økning med kr. 4 000,- til kr. 49 000,- som fordeles internt, som tidligere.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 49 000,-.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Trond Meier Høyrem
Styremedlem, Vilde Sagbakken Espeseth
Styremedlem, Kristian Frantzen Olsen

7.1 Valg av styreleder

Styrets leder er i dag Trond Meier Høyrem, som står på valg for en ny to-års periode. Han har sagt seg villig til å fortsette, og det er ikke kommet forslag om andre kandidater.

Forslag til vedtak: Trond Meier Høyrem er valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Ingen andre styremedlemmer er på valg i år.

Forslag til vedtak: Vilde Sagbakken Espeseth, ikke på valg 1 år igjen av perioden.
Kristian Frantzen Olsen, ikke på valg 1 år igjen av perioden.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det er ikke innkommet forslag om valg av varamedlemmer, og dette er heller ikke noe krav etter loven.

Forslag til vedtak: Ingen varamedlemmer valgt.

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året



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 KRISTIANSAND 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:	Gimleveien Eiendom AS	Adresse:	Hyllebakken 11, 4622 KRISTIANSAND 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.

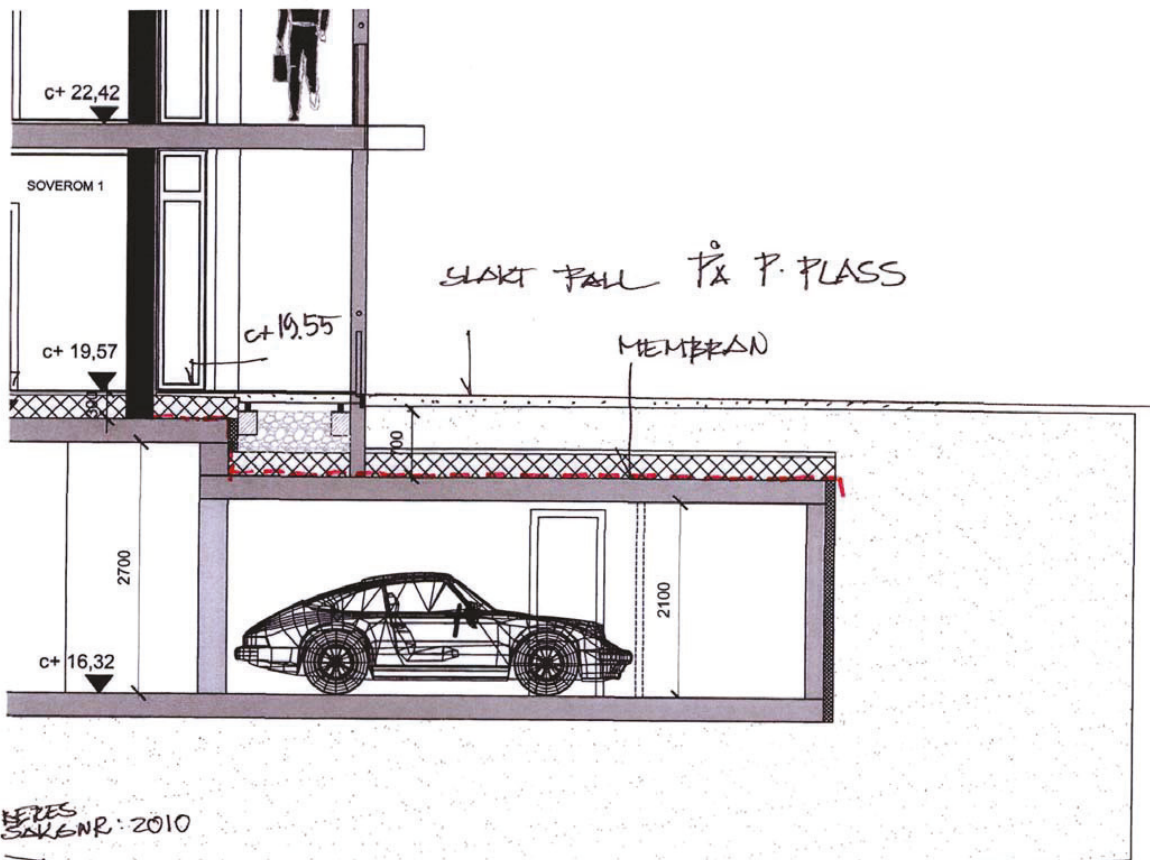
Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, og vi viser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Anne Lise Berland
Saksbehandler

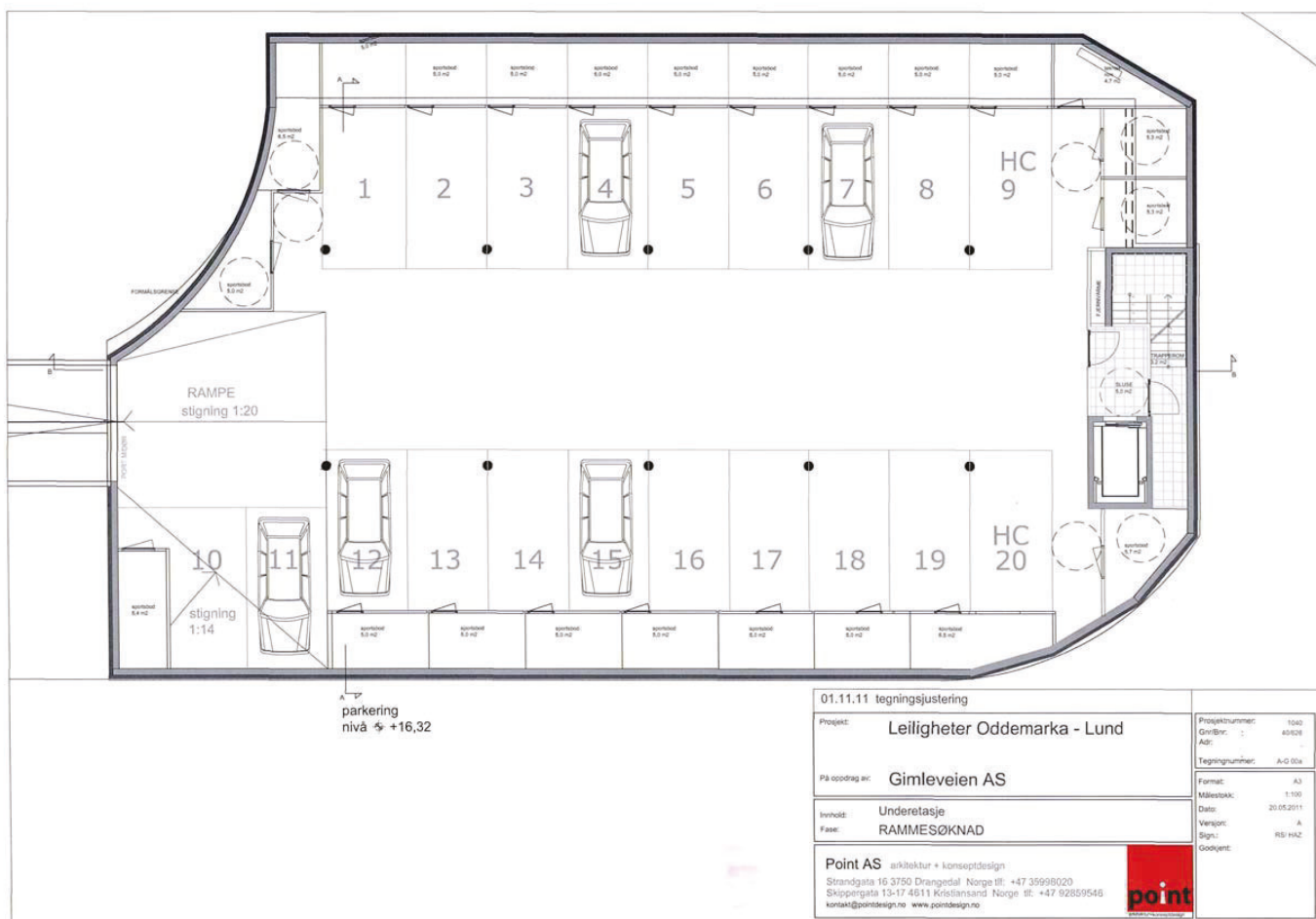
Kopi til: Tiltakshaver

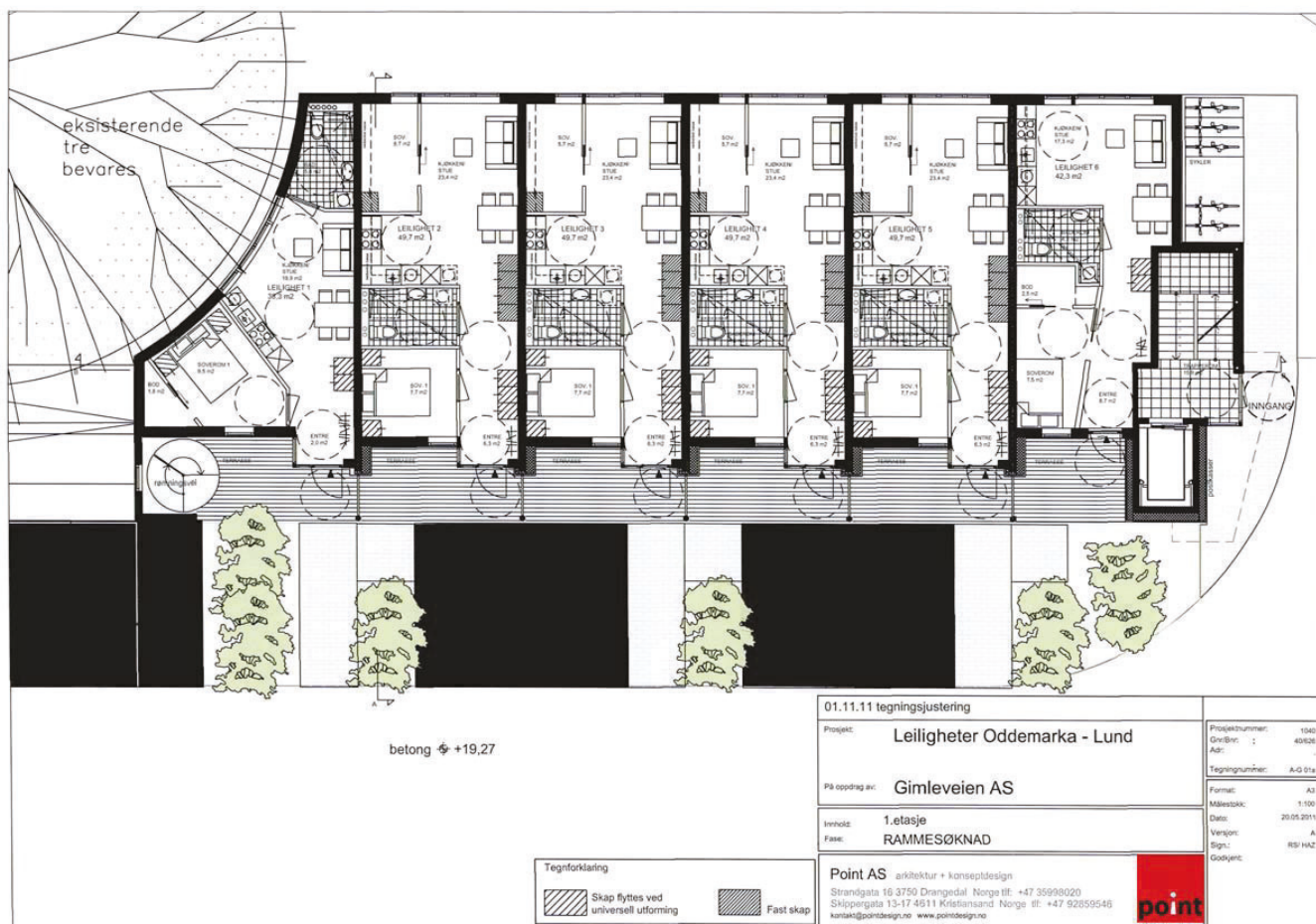


BRES
SÄKENR: 2010

BT.
ODDEMÅRKA LUND. SNITT PR. 1000

VEDLEGT. SNITT V.
INDIKERAN: PÅS. 1. 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

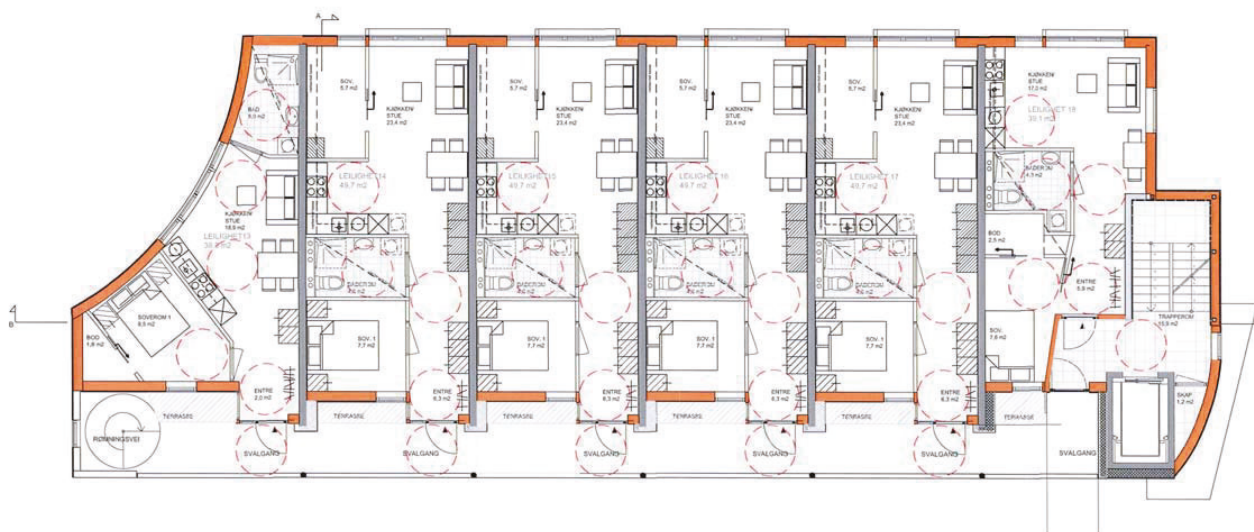
Innhold: 2. etasje

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:





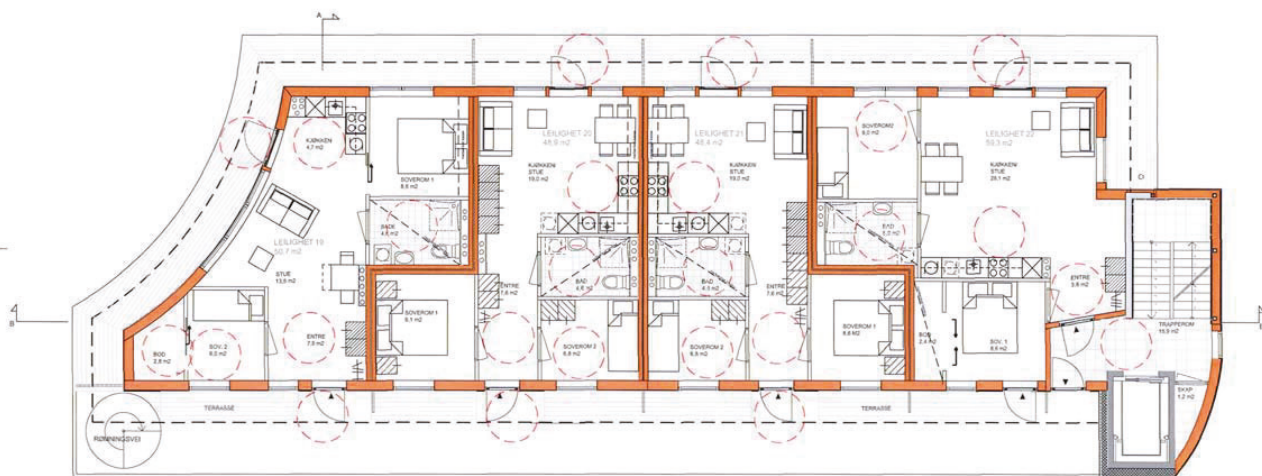
3. etasje
betong +25,32



Tegnforklaring	
	Skap flyttes ved universell utforming
	Fast skap

01.11.11 tegningsjustering		Prosjektnummer: 1040
Prosjekt: Leiligheter Oddemarka - Lund		Gnr/Bnr: 40/626
På oppdrag av: Gimleveien AS		Adc: -
Innhold: 3. etasje		Tegningsnummer: A-G 03a
Fase: RAMMESØKNAD		Format: A3
Point AS arkitektur + konseptdesign		Målestokk: 1:100
Strandgata 16 3750 Drangedal Norge tlf: +47 35998020		Dato: 20.05.2011
Slippgata 13-17 4611 Kristiansand Norge tlf: +47 92859546		Versjon: A
kontakt@pointdesign.no www.pointdesign.no		Sign.: RS HAZ
		Godkjent:





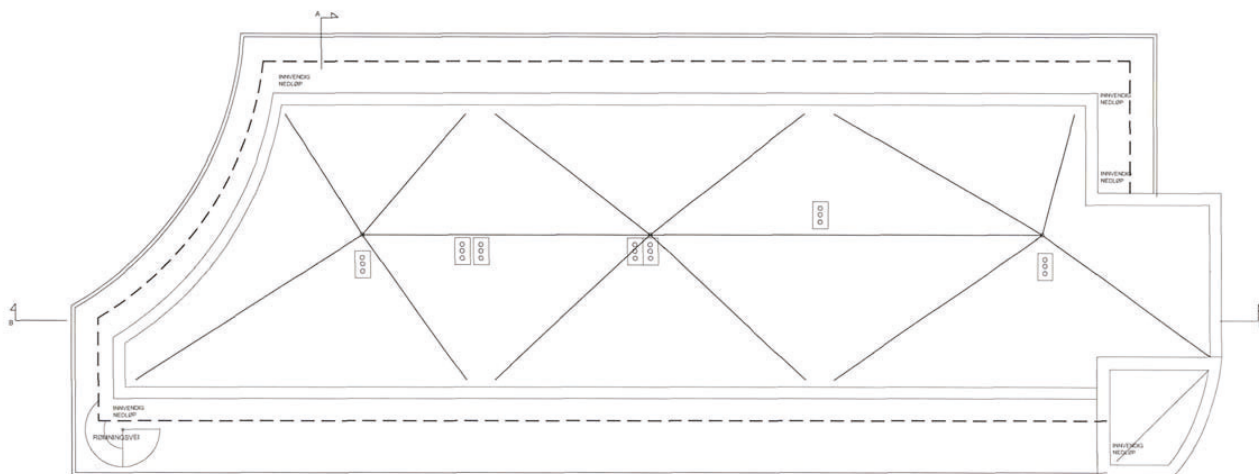
4. etasje
betong +28,22



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 Kristiansund Norge tlf: +47 92859546 kontakt@pointdesign.no www.pointdesign.no		Målestokk: 1:100
		Dato: 20.05.2011
		Versjon: A
		Sign.: RSI HAZ
		Godkjent:

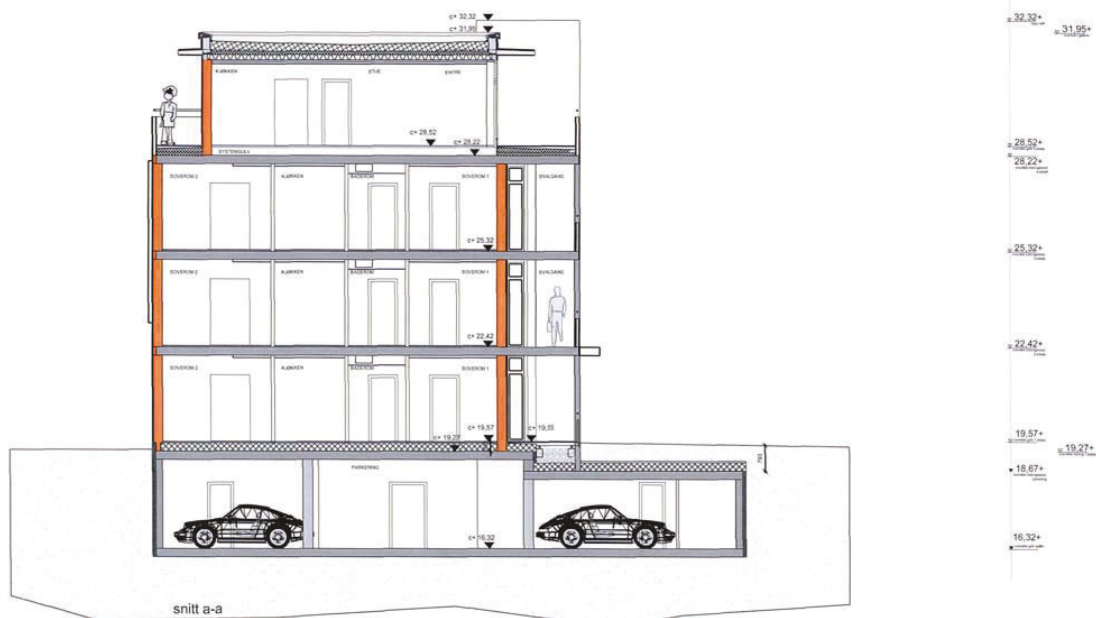




takplan
gesims $\pm$ +31,95



01.11.11 tegningsjustering			
Prosjekt:	Leiligheter Oddemarka - Lund	Prosjektnummer:	1045
		Gnr/Bnr:	40/428
		Adn:	-
På oppdrag av:	Gimleveien AS	Tegningnummer:	A-G 05a
Innhald:	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

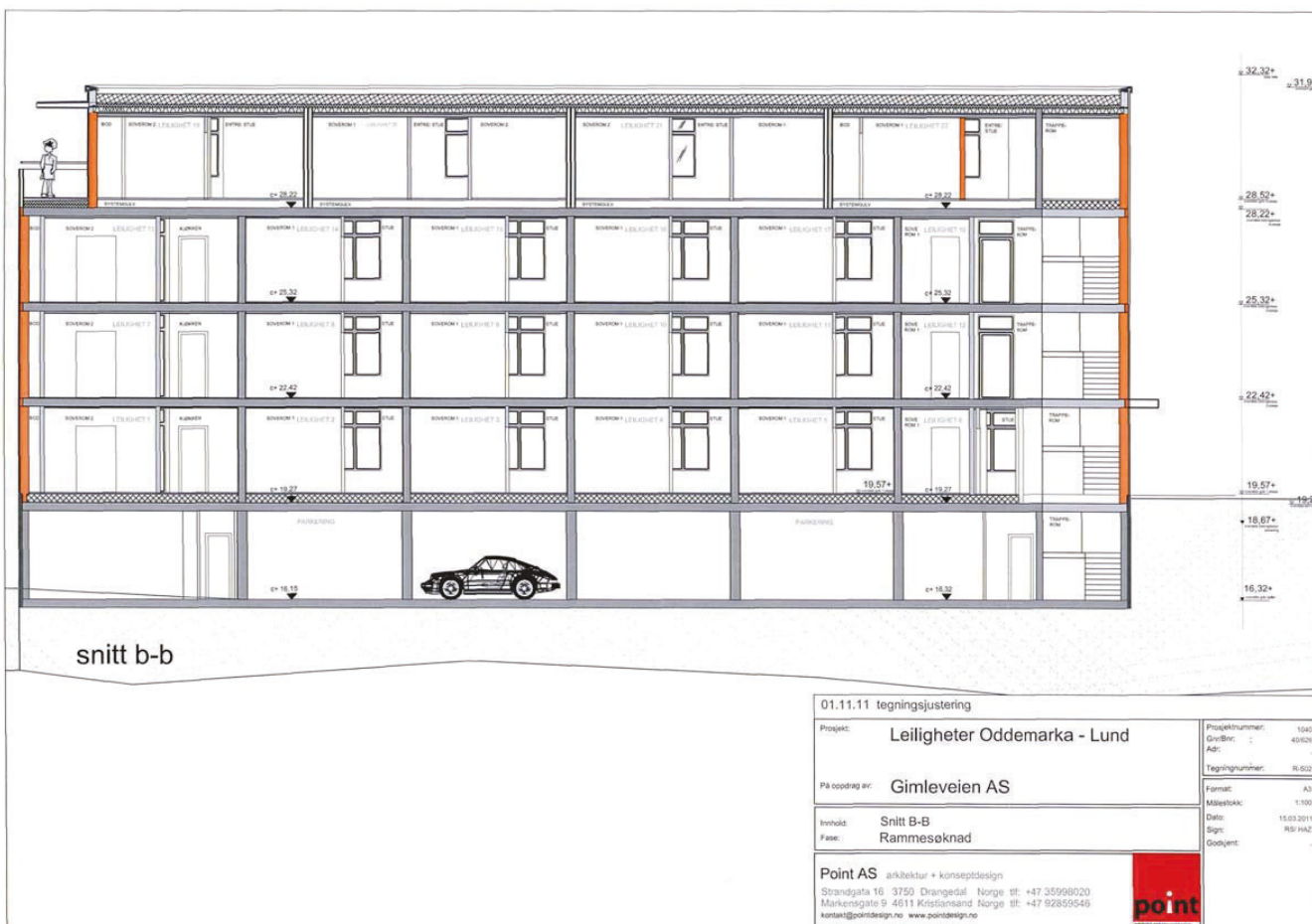
På oppdrag av: Gimleveien AS

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:



01.11.11 tegningsjustering

Prosjekt: Leiligheter Oddemarka - Lund

Prosjektnummer: 1040

Gnr/Bnr: 40/028

Adr: 16.502

På oppdrag av: Gimleveien AS

Tegningsnummer: 16.502

Innhold: Snitt B-B

Format: A3

Målestokk: 1:100

Dato: 15.03.2011

Sign: RS HAZ

Godkjent:

Fase: Rammesøknad

Point AS arkitektur + konseptdesign

Strandgata 16 3750 Drangedal Norge tlf: +47 35998020

Markensgate 9 4611 Kristiansand Norge tlf: +47 92859549

kontakt@pointdesign.no www.pointdesign.no











KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

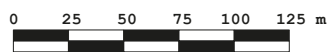
Område: Gimlevei 62

Dato: 02.03.2026

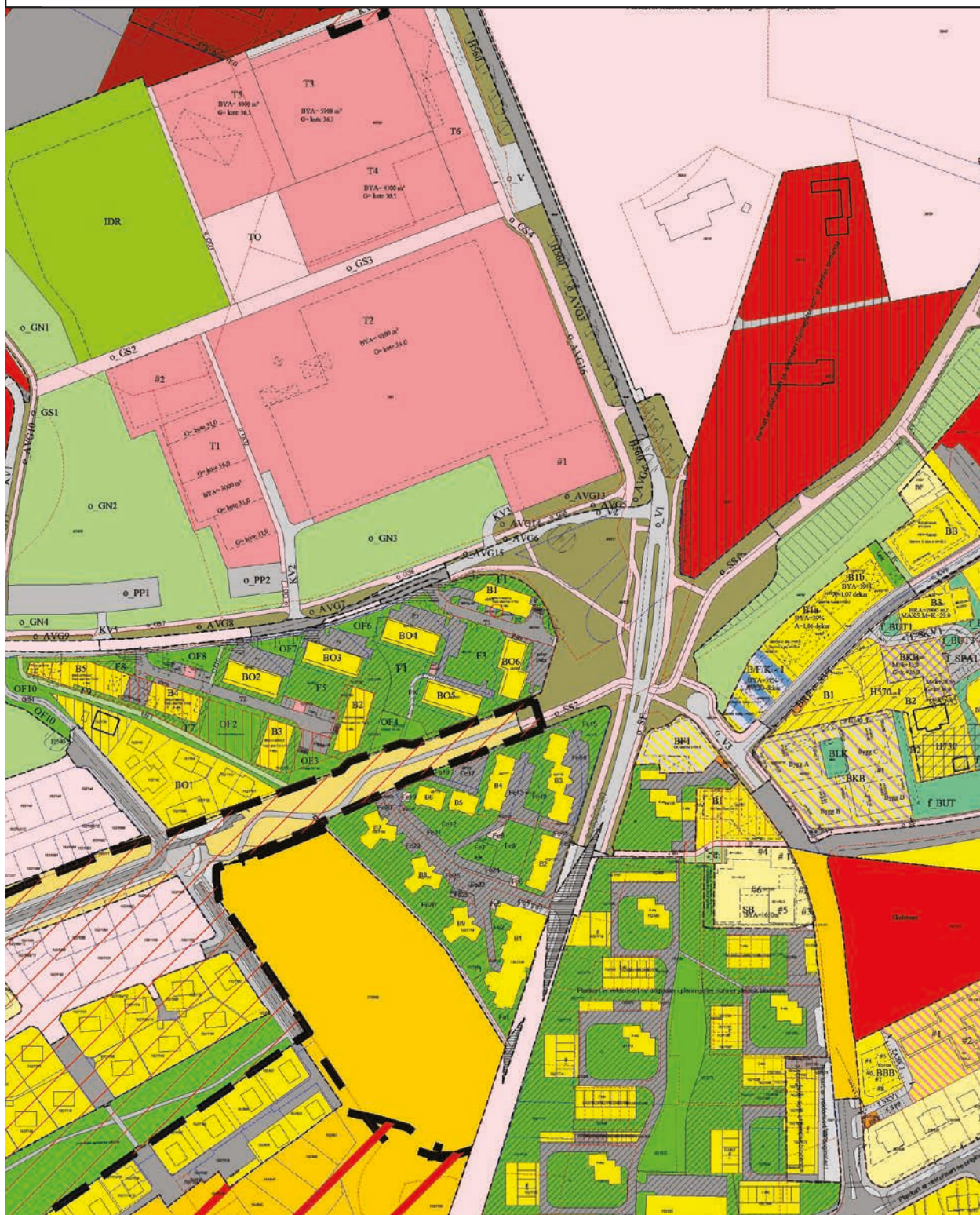
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



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 utnyttning.
 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 utgravning 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 utgravningen 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



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSORDAL

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.1)

Områder for boliger m.v. tilhørende anlegg

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.3)

Kjørevei

Gang-sykelvei

Annen veggrunn

Parkeringsplass

Annet trafikkområde

FRICOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.4)

Forutsette

Anlegg for lek

Turveg

SFESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.6)

Friskolevei

Betongering av bygninger

Betongering av landskap og vegetasjon

Omsetning av bygninger og annen kommunaleiendomsform

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.7)

Felles gangstier

Felles parkeringsplass

Felles grønntanlegg

LINESYMBOLER

Planens begrensning

Formalbegrensning

Endomsgrense som skal oppheves

Grense for rettsligsområde

Grense for bevaringsområde

Bygg som skal bevaras

Bygggrense

Omsett av planlagt bebyggelse

Omsett av eksisterende bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som fortsettes utenfor

Regulert senterlinje

Friskolelinje i veikryss

Regulert tomtgrense

M=1 : 1000



B	Revisjon iht vedtak 15.10.2009
A	29.03.2010
1	15.10.2009

Reguleringsplan for:

ODDEMARKA VEST

Plan nr.: 916

SAKSBEHANDLING IFLG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	
Bystyrets vedtak:	13.05.2010
2. gangs behandling i det faste utvalget for plan saker	08.05.2010
Omfang utvalget fra II	08.05.2010
1. gangs behandling i det faste utvalget for plan saker	
Kommuneutvalget er oppnevnt av planarbeidet	
PLANEN UTARBEIDET AV:	
PONT AS Arkitektur - Konseptdesign	
Dato	29.01.2010

Nabolagsprofil

Gimleveien 62 - 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	5 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

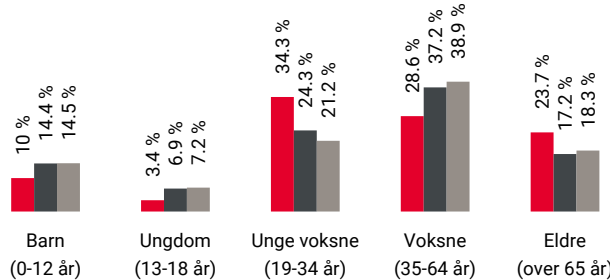
Veldig trygt 82/100



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)	11 min
38 barn	0.8 km
Bispegra 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 2026

Primære transportmidler

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

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

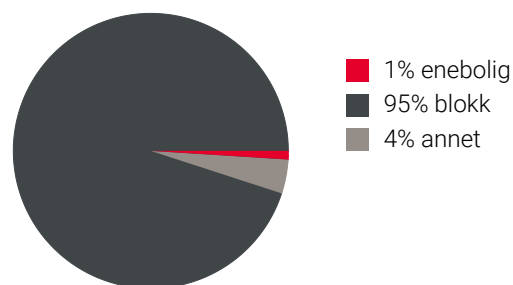
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100

 **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 

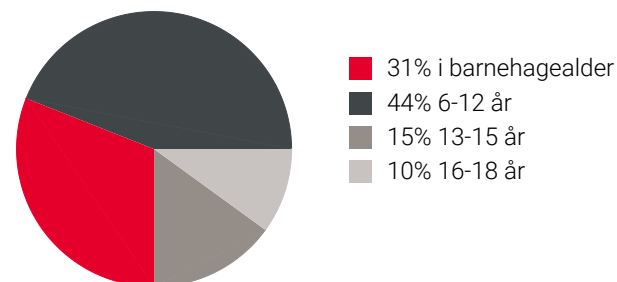
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Slotts Quartalet 6 min 
-  Apotek 1 Lund 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

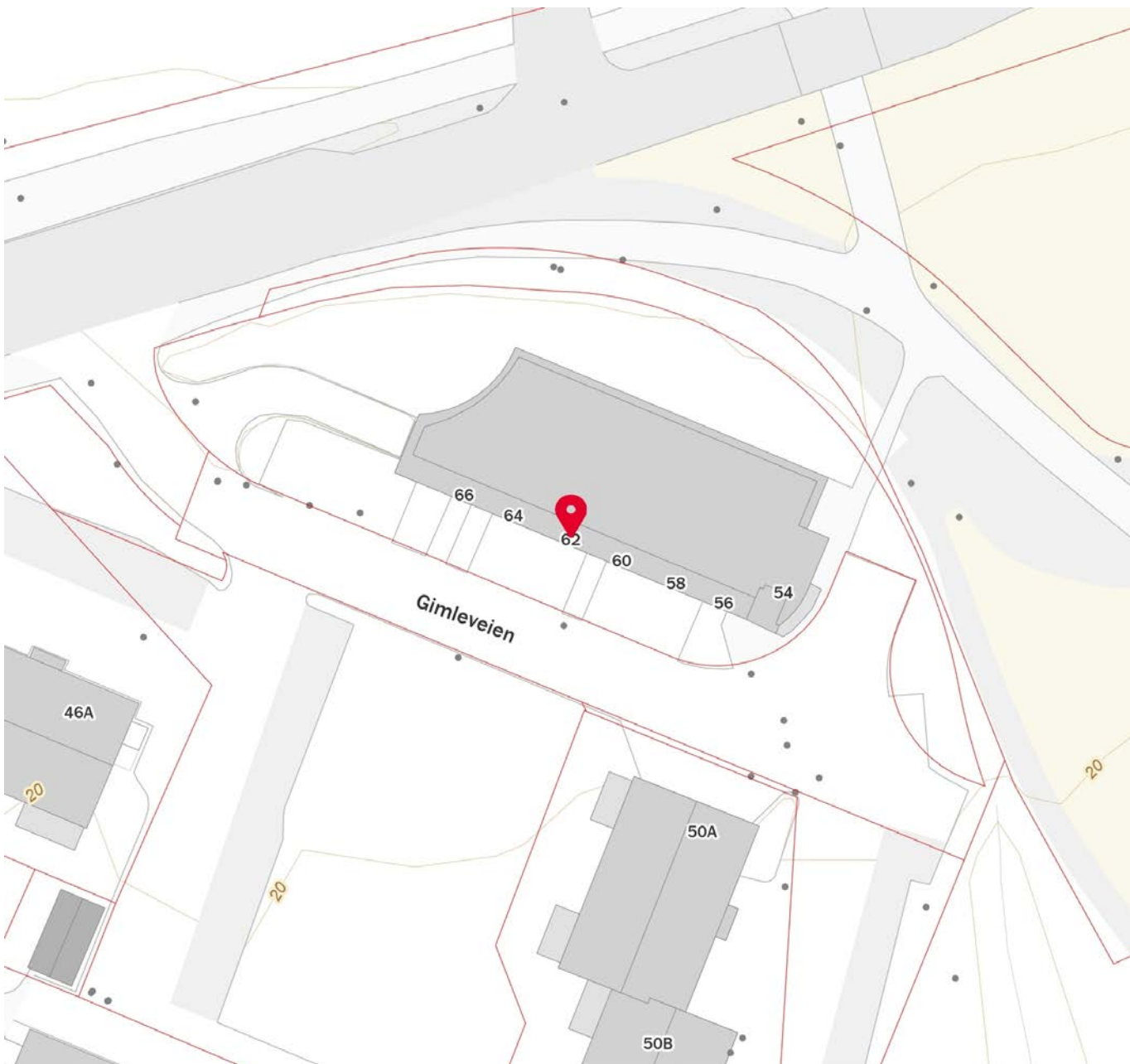
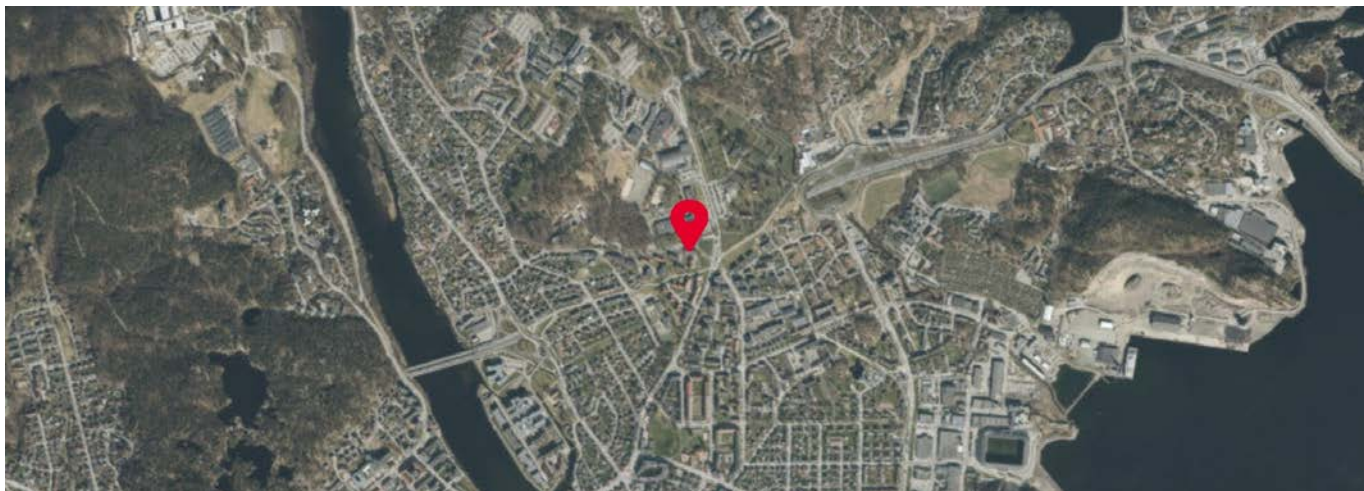


0% 54%

-  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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gimleveien 62
4630 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ole Jakob Seglem

Telefon: 988 06 655
E-post: ole.jakob.seglem@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre