

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Altin Balaj

Mobil 478 49 882

E-post altin.balaj@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 790 000,-
Omkostn.: Kr 146 100,-
Total ink omk.: Kr 5 936 100,-
Selger: Ina-Helene Brattland
Kristian Brattland

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 135/135 kvm
Tomtstr.: 140 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 597
Gnr. 98, bnr. 600
Oppdragsnr.: 1411250509

Strøken og moderne tomannsbolig fra 2022 med høy kvalitet og nydelig utsikt!

Velkommen til Gullvingeveien 119 - en eksklusiv og strøken tomannsbolig fra 2022 som holder et gjennomgående høyt kvalitetsnivå.

Boligen fremstår som tilnærmet ny, med nøye avstemte fargevalg der tak og vegger er malt i samme elegante toner, noe som gir et rolig, moderne og helhetlig uttrykk. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og rammer inn en nydelig utsikt mot både natur og sjø. Her kan ettermiddagssolen nytes fra flere svært flotte uteplasser, med både private soner mot grøntarealer og åpne flater med utsyn.

Boligen byr på gjennomtenkte løsninger, to stilrene bad, vedovn, balansert ventilasjon og en planløsning som passer perfekt for både barnefamilier og den kvalitetsbevisste kjøper. En sjelden flott bolig med høy komfort, moderne standard og attraktiv beliggenhet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	62
Energiattest	95
Nabolagsprofil	117
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 135 m²

BRA totalt: 135 m²

TBA: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m² Stue/kjøkken, toalettrom/tekniskrom og kott

2. etasje

BRA-i: 53 m² Bad, gang og 3 soverom

3. etasje

BRA-i: 30 m² Bod, bad, stue, teknisk rom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m²

3. etasje

25 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

140 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med en kombinasjon av grøntområde og platting, som gir gode og anvendelige utearealer. Området har felles interne adkomstveier mellom boligene, som gir et ryddig og helhetlig uttrykk. Det er tilrettelagt for parkering i tilknytning til bebyggelsen. Tomteområdet fremstår som lettstelt og familievennlig, med gode fellesarealer og praktiske løsninger for hverdagen.

Beliggenhet

Gullvingeveien 119 har en svært attraktiv beliggenhet i det nye og familievennlige boligområdet Hamrevann, hvor naturnære omgivelser kombineres med kort vei til byens viktigste servicetilbud. Området er rolig og trygt, med lite gjennomgangstrafikk og gode utearealer - ideelt for barnefamilier.

Her bor man sentralt på østsiden av Kristiansand, med kort avstand til Sørlandsparken og Sørlandssenteret, som byr på et av landsdelens største handels- og aktivitetstilbud. Kristiansand Dyrepark ligger også like i nærheten og gir unike opplevelser for både små og store - perfekt for spontane dagsturer og helgeaktiviteter.

For familier med en aktiv hverdag er beliggenheten svært praktisk. Det er enkel adkomst til E18, kort vei til Kjevik lufthavn, samt gode bussforbindelser mot Kristiansand sentrum og omkringliggende områder.

Hamrevann-området er kjent for sine flotte rekreasjonsmuligheter. Her finnes turstier rundt vannet, badeplasser, grillområder og naturlige lekeområder som innbyr til aktivitet året rundt. Nærheten til både skog, vann og strand gir en variert og aktiv fritid rett utenfor døren.

Dette er et område som passer perfekt for familier som ønsker å bo i trygge og naturskjønne omgivelser, samtidig som man har alt man trenger i hverdagen innen kort rekkevidde.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Innhold

Boligen går over 3 plan og består av følgende:

- 1.etg.: Stue/kjøkken, toalettrom/tekniskrom og kott.
- 2.etg.: Bad, gang og 3 soverom.
- 3.etg.: Bod, bad, stue, teknisk rom.

Det foreligger godkjente og byggetegninger, som stemmer med dagens bruk.

Standard

Eiendommen er en moderne og svært gjennomført tomannsbolig oppført i 2022, med gjennomgående høy standard og lite bruksslitasje. Boligen fremstår som strøken og innflyttingsklar. Utvendig har bygningen takkonstruksjon med sperrer og taktekingen er utført med PVC-duk, delvis som såkalt blomstertak. Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har utvendig bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, samt malte ytterdører og balkongdører i tre. Fra 3. etasje er det utgang til altan med dekke av terrassebord og rekkverk i tre, metall og glass. I 1. etasje er det utgang til veranda med dekke av terrassebord og rekkverk i tre. I tillegg er det terrasse på baksiden av bygget samt foran inngangspartiet, med dekke av betong og terrassebord.

Innvendig har boligen gulv med parkett og fliser, malte plater på vegger og malte plater i tak. Etasjeskillere er utført i trebjelkelag, og i 1. etasje er det delvis støpt plate på mark. Boligen har isolert stålpipeline med tilkoblet vedovn, som gir både god varme og ekstra bokomfort. Trapp er utført i tre, og innvendige dører er malte fyllingsdører i tre.

Boligen har to moderne bad med flislagte overflater, malte slette plater i tak og flislagte gulv med elektriske varmekabler. Begge bad har plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse samt balansert ventilasjon. Det ene badet er innredet med servant, veggmontert toalett og dusj, mens det andre har servant, veggmontert toalett, badekar, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. I tillegg er det separat toalettrom med håndvask, toalett og varmtvannsbereder, med flislagt gulv, tapetserte vegger og malte plater i tak.

Kjøkkenet har stilren innredning med glatte fronter, benkeplate i stein og kjøkkenventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer består av komfyr, plåteopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innvendige vannledninger er av plast i rør-i-rør-system og er besiktiget i rørskap. Boligen har balansert ventilasjon, varmtvannsbereder på ca. 200 liter og elektrisk anlegg med automatsikringer, med sikringsskap plassert i gang. Det er installert røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Byggegrunn består av sprengsteinsfylling, og bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Boligen er delvis oppført på pilarer og delvis på støpt plate, med naturlig avrenning under bygget. Avløp er tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger, og vannforsyning er tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

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.

Forhold som har fått TG2:

-Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Innbo og løsøre

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

Det gjøres oppmerksom på at Pax-skap på minste soverom, ikke følger med.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Bygget terrasse på baksiden av huset
- Malt huset utvendig, sommer 2025

Parkering

Det følger med tinglyst rett til parkeringsplass med carport. Det er montert El-lader.

Forsikringsselskap

JBF

Polisenummer

2203917

Diverse

Fellesområdene og carporten er en del av et sameie. Boligen har bruksrett på carport og tilhørende utebod.

Gjennom sameiet har man mulighet til gratis booking av orangeri.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, samt vedovn i stue. Varmekabler på bad.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 790 000

Kommunale avgifter

Kr 8 097

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Renovasjonsgebyr kommer i tillegg. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 5 957

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5957 Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 917 801

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 671 205

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Boligen er tilknyttet et realsameiet som er lagd for å drifte fellesareal, samt garasjerekke. Alle hus betaler 875,- per mnd. Dette styres av Bate, som er forretningsfører for sameiet. Det er vedlagt vedtekter, protokoll og ordensregler i salgsoppgaven. Kostnader går til å dekke drift samt sommer- og vintervedlikehold av adkomstarealer og fellesveier, eiendomsskatt, kommunale avgifter, belysning, forsikring for lekeplasser og orangeri og kostnader til forretningsfører.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 597 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 98, bruksnummer 600 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:

4204/98/597:

20.05.1960 - Dokumentnr: 500712 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:107

Overført fra: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:575

Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2022 - Dokumentnr: 613638 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Gjensidig rett

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder fremtidige utskilte parseller

Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2022 - Dokumentnr: 613638 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Gjensidig rett

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder fremtidige utskilte parseller

Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2022 - Dokumentnr: 613638 - Bestemmelse om bebyggelse

Rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold

Gjensidig rett

Gjelder fremtidige utskilte parseller

Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2022 - Dokumentnr: 613417 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:98 Bnr:575

08.06.2022 - Dokumentnr: 613638 - Erklæring/avtale

Org.nr: 820 852 982

Rett til bruk mot plikt til å vedlikeholde fellesarealer

Gjelder fremtidige utskilte parseller

Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2022 - Dokumentnr: 613638 - Bestemmelse om adkomstrett

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder fremtidige utskilte parseller

Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2022 - Dokumentnr: 613638 - Bestemmelse om bebyggelse

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder fremtidige utskilte parseller

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 15.03.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Hamrevann er under utvikling, det vil si at det vil foregå videre utbygging i nærområdet etter hvert som boliger blir solgt. Tun 2 i området er påstartet, samt ungdomsskole. Ber alle interessenter om å gjøre seg kjent med Hamrevann og planene om videre utvikling.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

144 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

146 100 (Omkostninger totalt)

162 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

164 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 936 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 952 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 954 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 146 100

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Altin Balaj

Eiendomsmegler / Partner

altin.balaj@aktiv.no

Tlf: 478 49 882

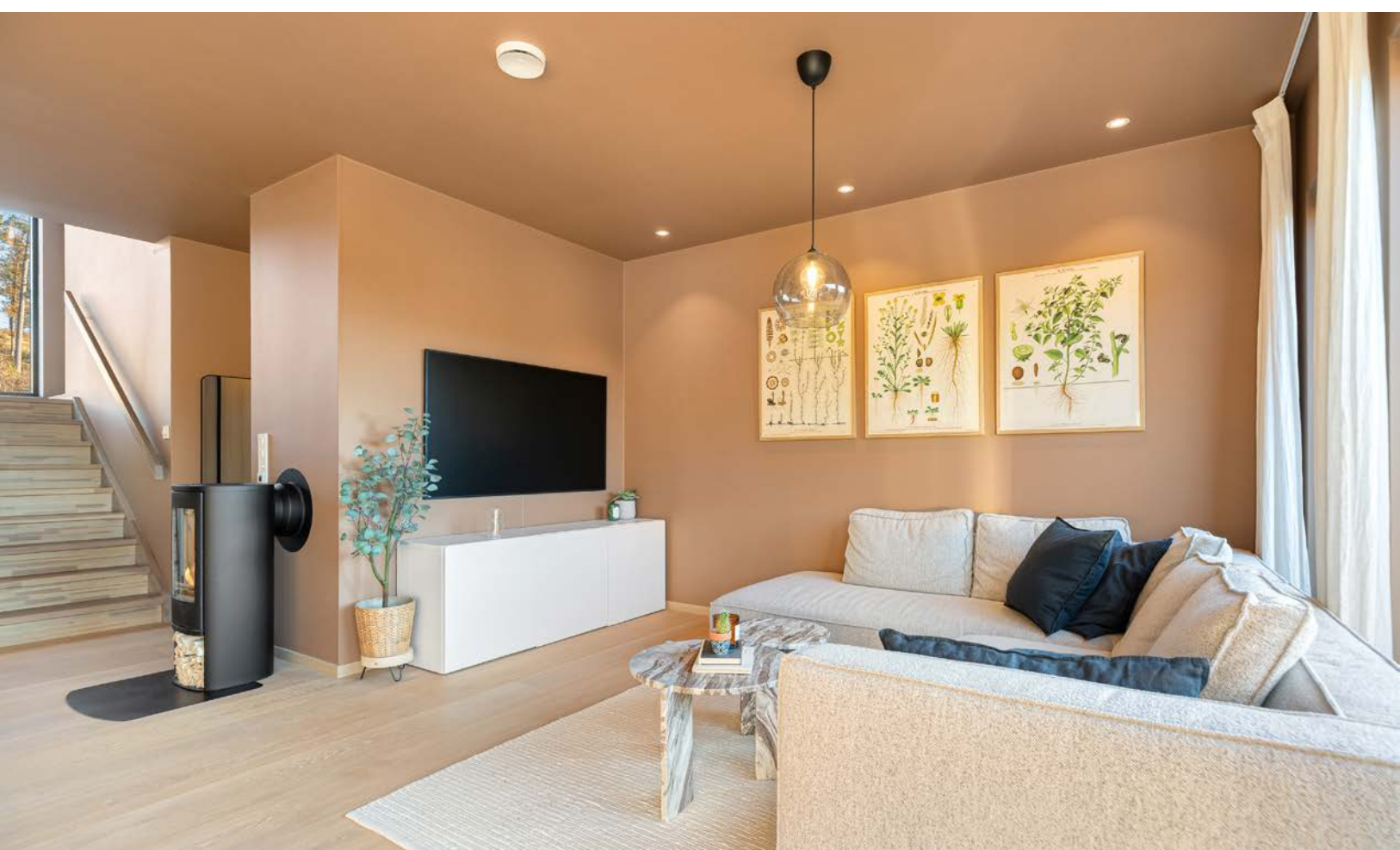
Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

07.01.2026





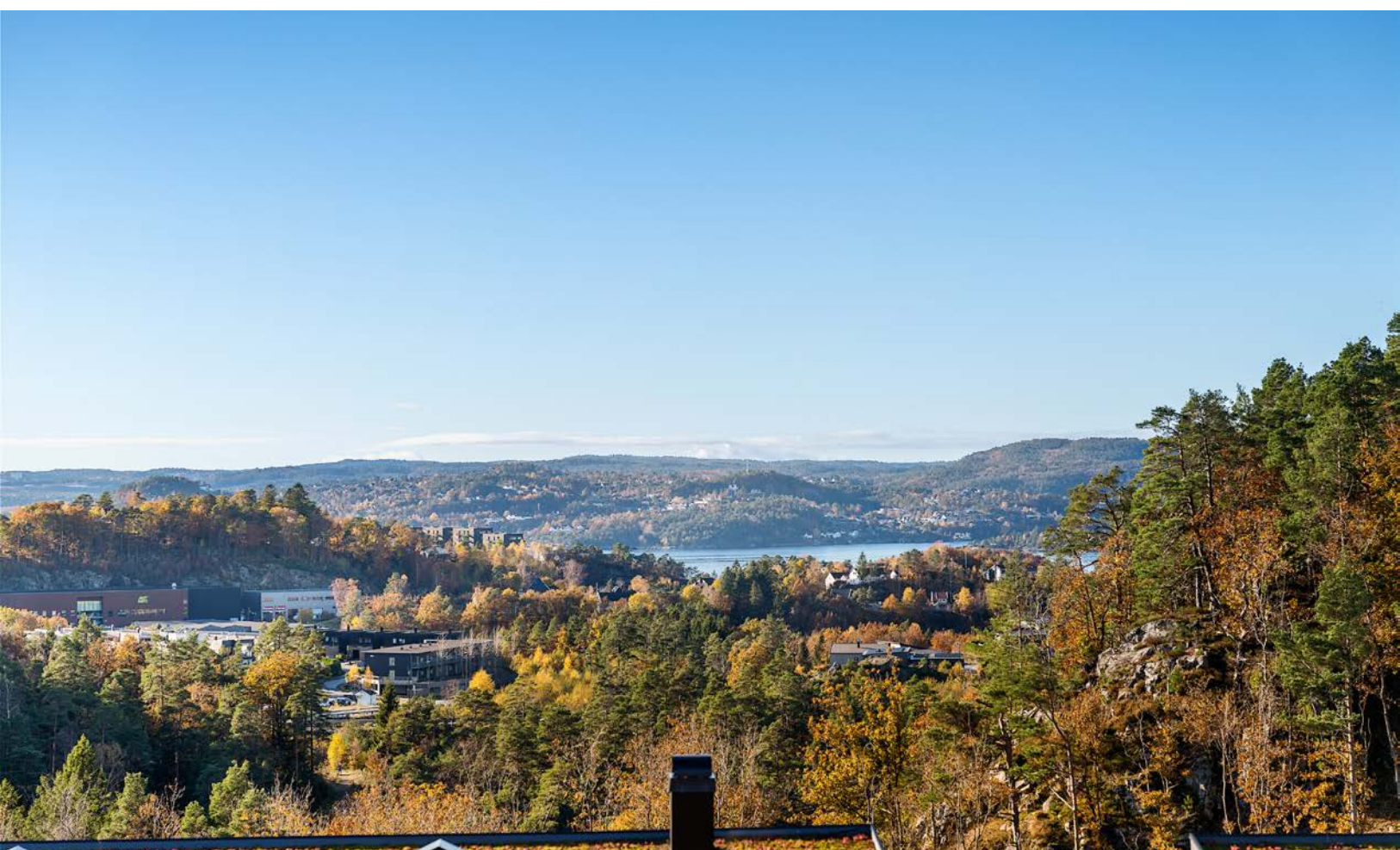


















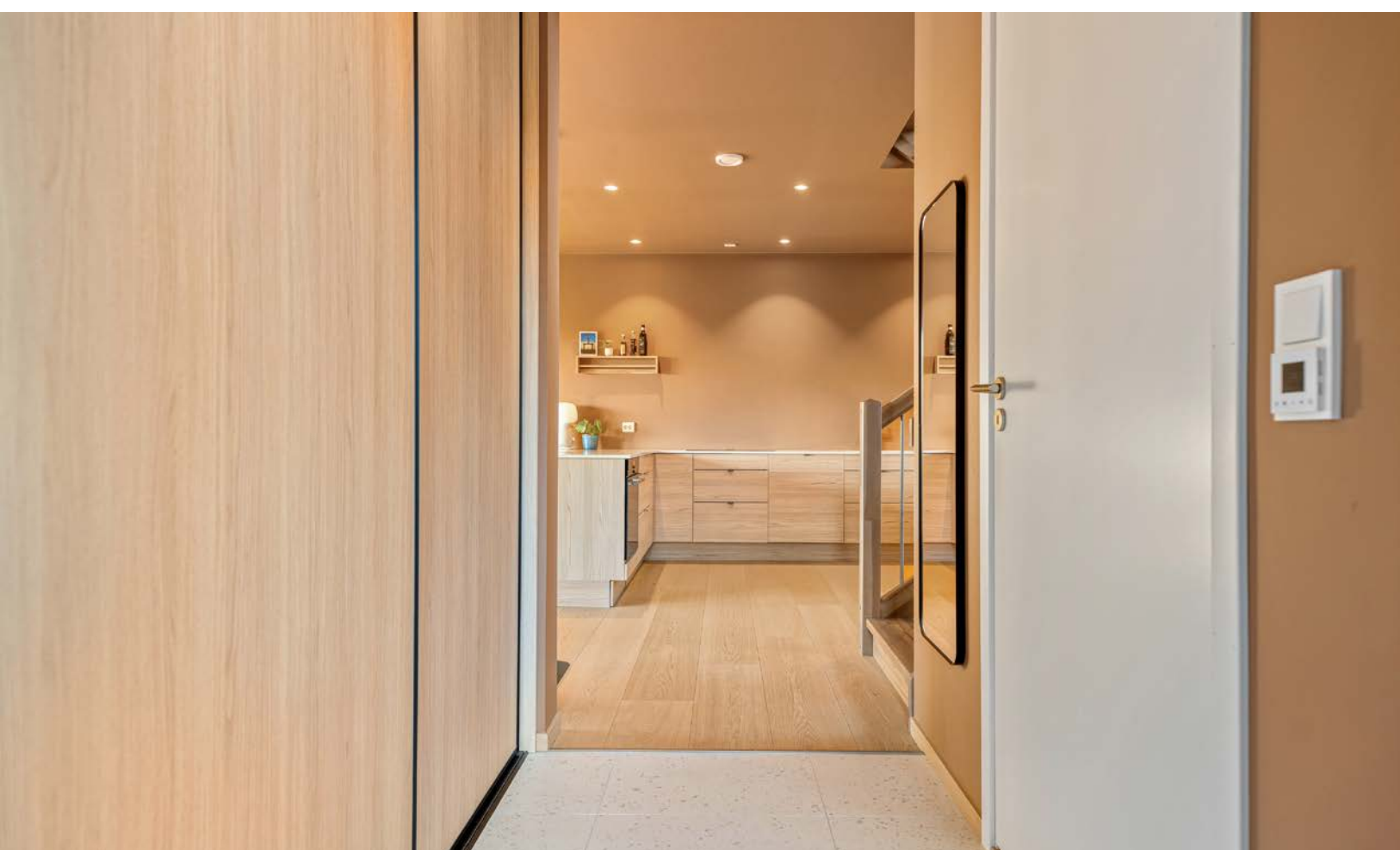




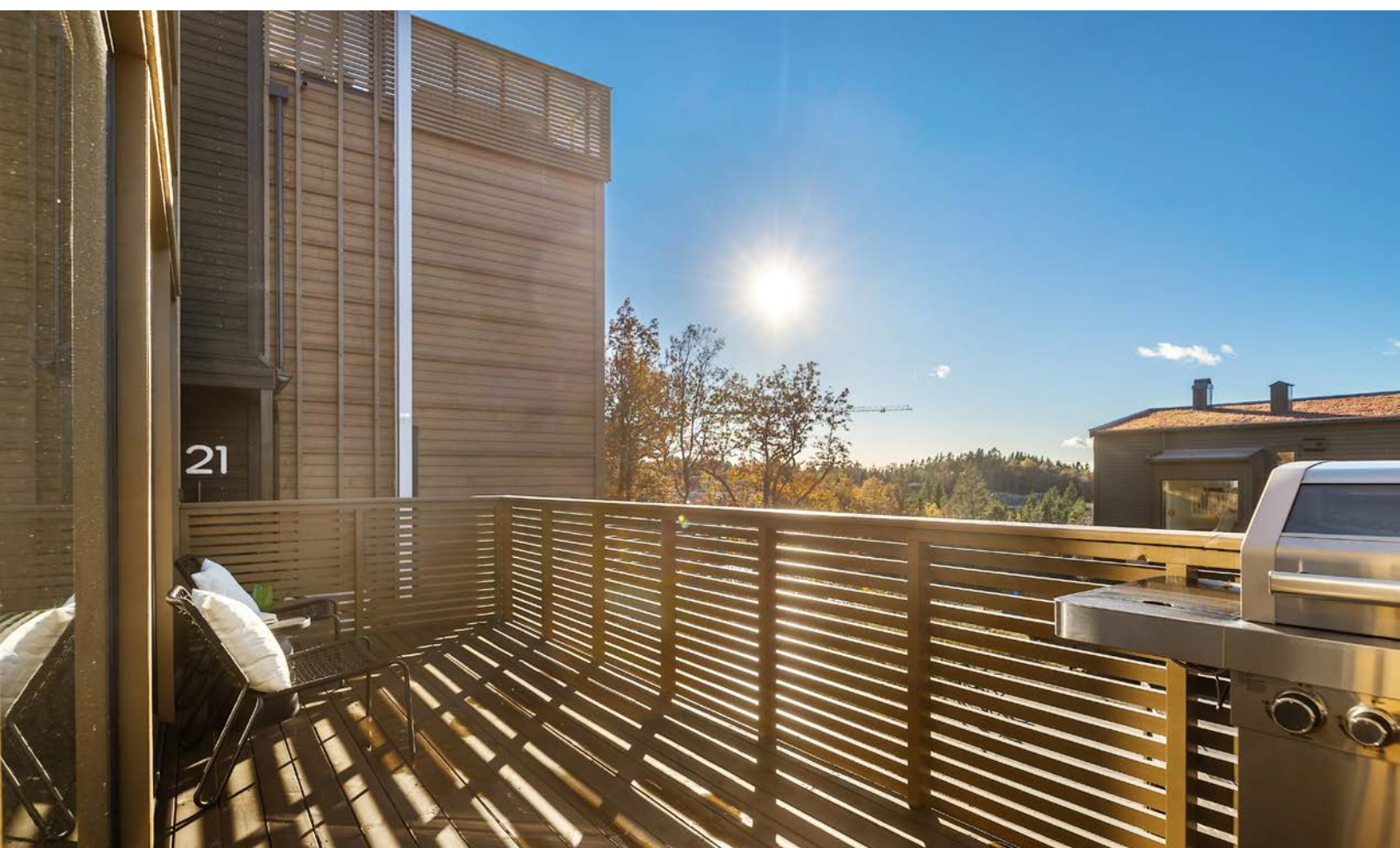


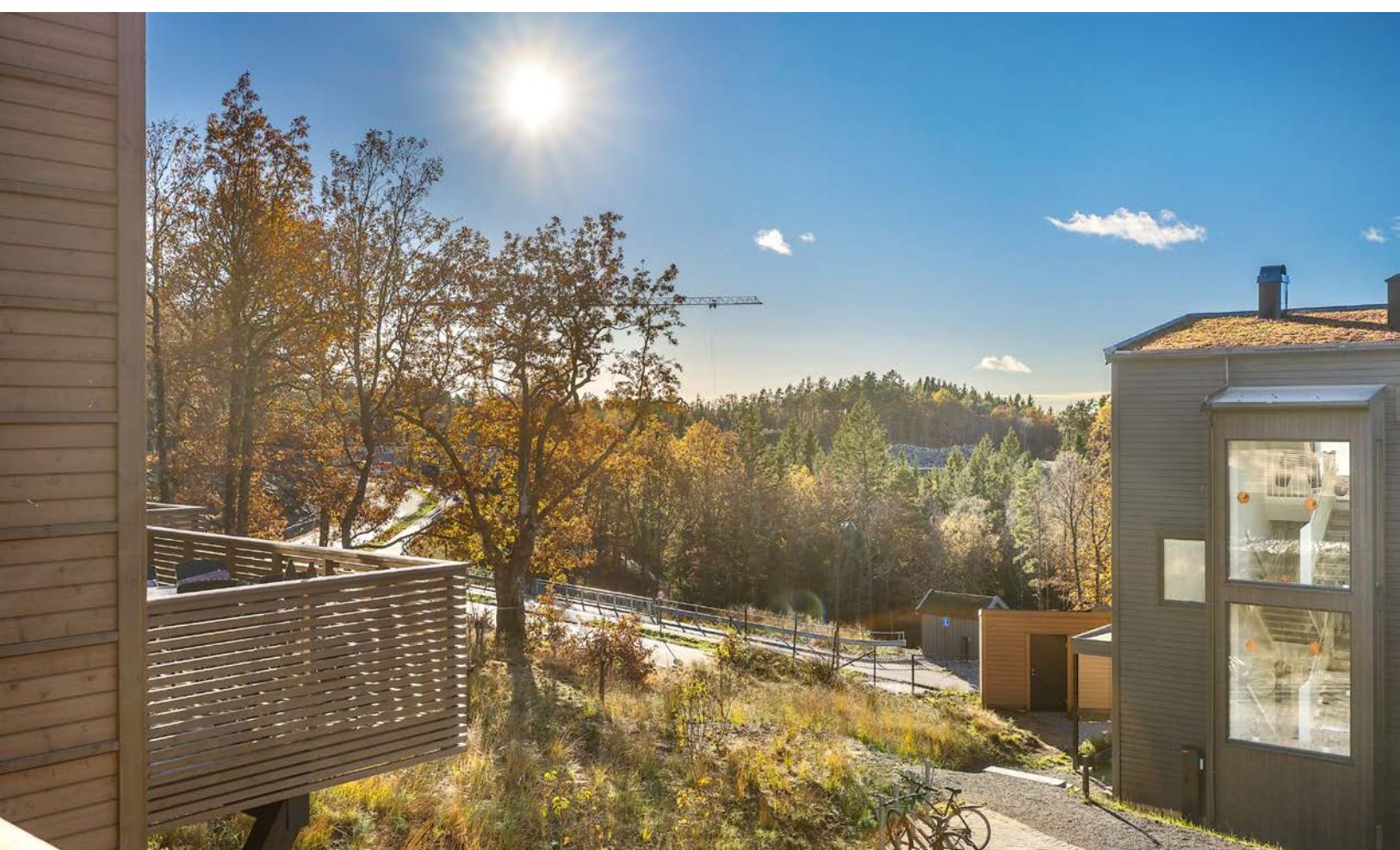








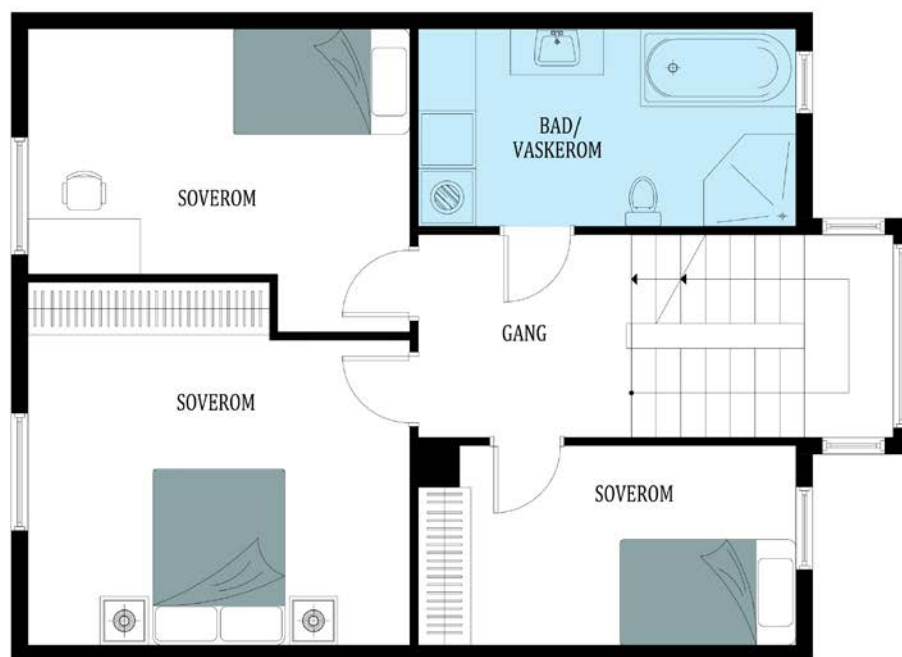






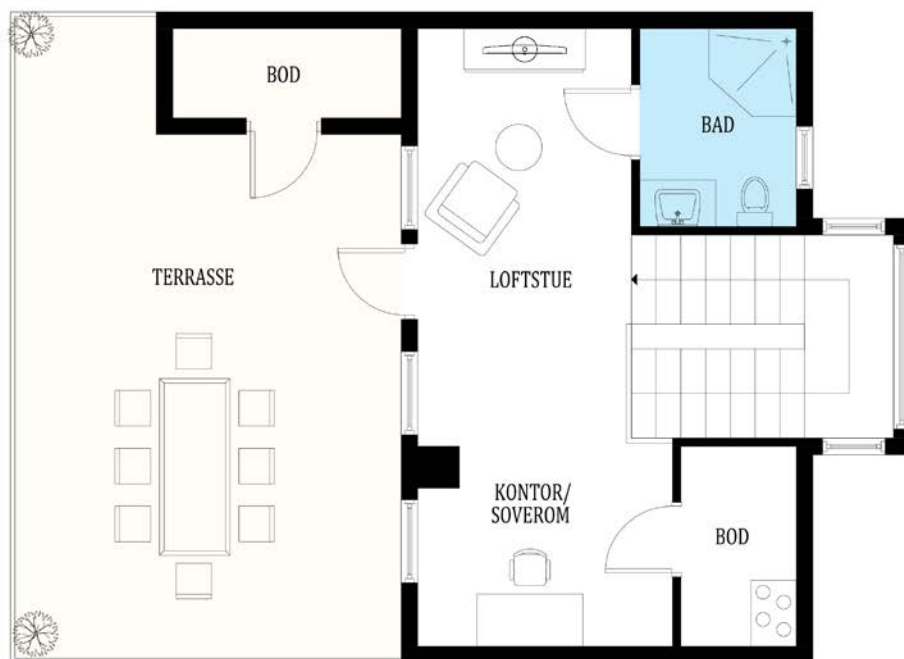
Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

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



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

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



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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Gullvingeveien 119 , 4656 HAMRESANDEN

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 98, bnr. 597

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 18.11.2025

Rapportdato: 27.11.2025

Oppdragsnr.: 20924-2616

Referansenummer: HS1341

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Tomannsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk med delvis "blomstertak".
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.
Altan med utgang fra 3. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre, metall og glass.
Veranda med utgang fra 1. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Terrasse på baksiden av bygget og foran inngangen. Dekke av betong og terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det delvis støpt plate på mark.
Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.
Bygget er opplyst utført med radonsperre.
Boligen har isolert stålppe og vedovn.
Boligen har trapp av tre.
Innendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
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 dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastluker og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, 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 stein.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med håndvask, toalett og varmtvannsbereder.
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Det er ikke registrert avvik på anlegget.
Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.
Boligen har røykvarslere og brannslukerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Bygget er delvis oppført på pilarer andre deler støpt plate. Det er naturlig avrenning under bygget, eventuelt overvann vil ikke gjøre skader inne i bygget.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

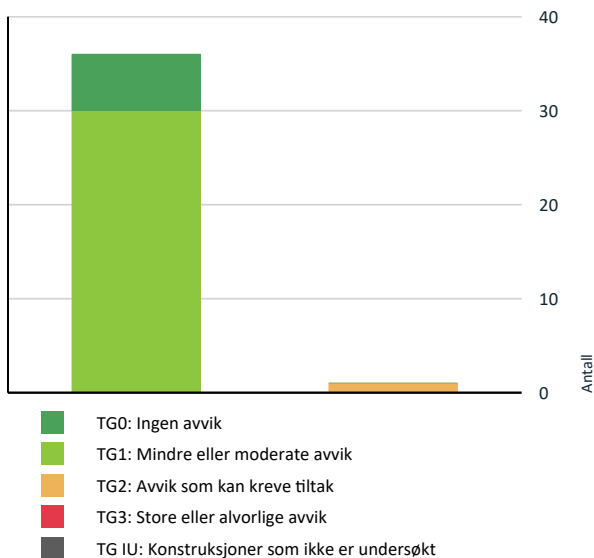
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- 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.

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 18.11.2025 Klokka 09.00

Det var sol og 0 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.

Oppdraget omfatter kun boligen.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

2022

Anvendelse

Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk med delvis "blomstertak". Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige fra veranda i 3. etasje, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket da det ikke er muligheter for sikring og for stor høyde uten sikring.

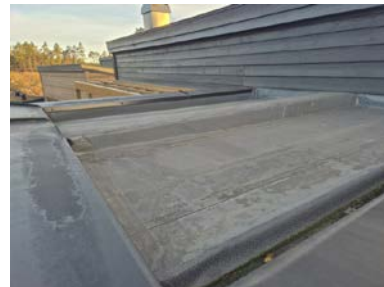
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

På flate tak skal den bygningssakkyndige:

- a. registrere fall på flater, det er registrert fall mot renne på baksiden.
- b. undersøke renner og sluk, renner besiktiget fra terrenget på baksiden.
- c. se at det er overløp, renner med fall mot nedløp.
- d. vurdere detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer, fra stige ikke registrert avvik, årlig kontroll anbefales.

Regelmessig skjøtsel gir gode forhold for en frodig og tett vegetasjon, rikere blomstring og lang levetid.

Denne anvisningen gjelder sedumtak fra Blomstertak AS. Se FDV fra leverandør.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Tilstandsrapport

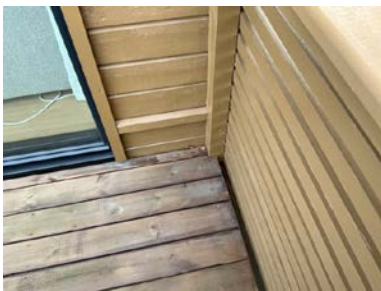
TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har bordkledning.

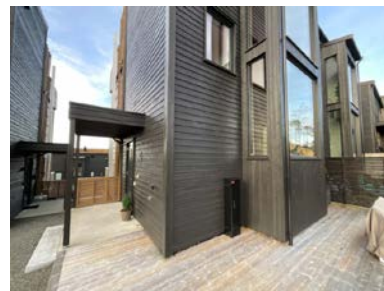
Det er utført en grundig vurdering av kledningen på bygningen. Under inspeksjonen er det sett etter skader, sprekker og tegn på råteskade. Det er videre vurdert om det er tilstrekkelig lufting, samt identifisert eventuelle synlige konstruksjonsfeil som kan påvirke bygningens tilstand.

Det er utført stikktaking på typiske tilfeldig utvalgte skadesteder, inkludert nedkanten på deler av panelet og områdene rundt vinduene, for å avdekke om det foreligger skjulte skader.

Videre er det sett på vedlikeholdsnivået, og vurdert om disse faktorene kan resultere i en forkortet levetid for kledningen.



Kunne med fordel vært montert beslag ved siden av dørene.



Noe nært terrenget på deler av kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er kledd inne, tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på bygget og ingen negative funn innvendig eller utvendig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.



TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre. Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justeringer av dører må forventes.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med utgang fra 3. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre, metall og glass.
Veranda med utgang fra 1. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Terrasse på baksiden av bygget og foran inngangen. Dekke av betong og terrassebord.



Terrasse på baksiden av boligen.



Veranda med utgang fra 1. etasje.



Altan med utgang fra 3. etasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det delvis støpt plate på mark.
Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.

Tilstandsrapport

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

Det er målt tilfeldige plasser med avvik innenfor gjeldende standard ± 7 mm gjennom hele rommet eller ± 5 mm over en avstand mindre enn 2 meter. Bevegelser i nye bygg er normalt og vil kunne ha betydning for fremtidige målinger.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

Gjennomføringer er kontrollert uten å finne avvik.

Eier opplyser at det nylig har vært kontroll av det lokale feievesen, uten å finne avvik.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har trapp av tre.



TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

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



3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 25 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 15 mm.



3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg/hjørne.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

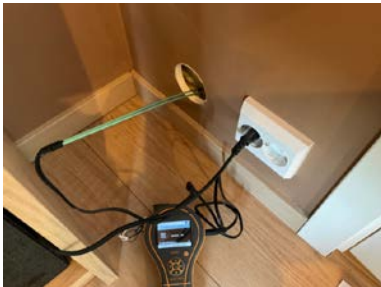
Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue i bunnsvill mot badet. 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.



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 30 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 15 mm.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

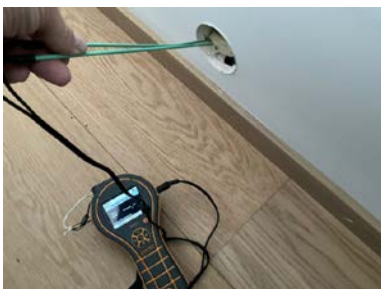
1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom i bunnsvill mot badet. 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. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

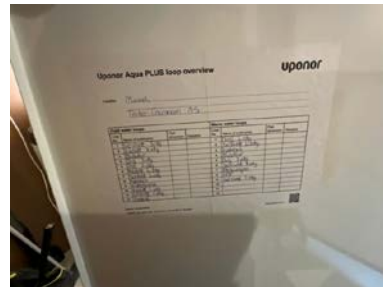
Toalettrom med håndvask, toalett og varmtvannsbereder.

På gulvet er det fliser, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.

Det er ikke registrert avvik på anlegget.

Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årlig kontroll på trykktanker må påregnes.



TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

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.

2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

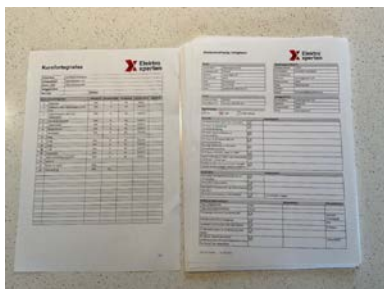
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget.

Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Store deler av murene er ikke tilgjengelige for kontroll grunnet veranda i front av bygget. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av de synlige delene av murene.



TG 0 Terrengforhold

Bygget er delvis oppført på pilarer andre deler støpt plate. Det er naturlig avrenning under bygget, eventuelt overvann vil ikke gjøre skader inne i bygget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet og utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

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

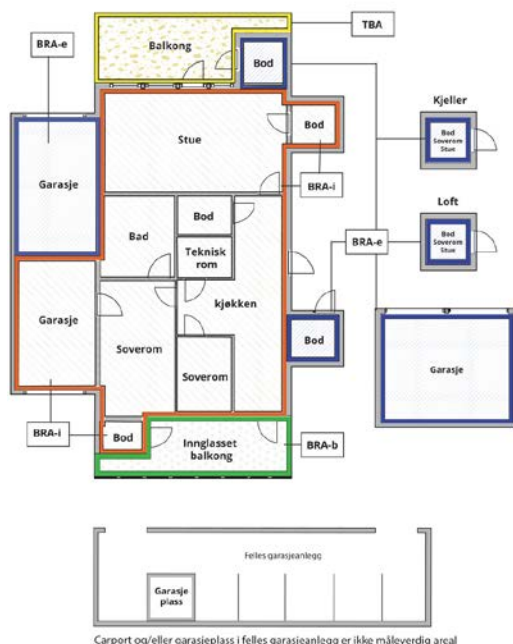
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. etasje	30			30	25		30
2. etasje	53			53			53
1. etasje	52			52	14	2	54
SUM	135				39	2	137
SUM BRA	135						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Bod, bad, stue, teknisk rom		
2. etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, gang		
1. etasje	Toalettrom, stue/kjøkken, kott		

Kommentar

Trapperom er medregnet i areal for 2. og 3. etasje. Kun ALH i 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	129	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	98	597		0	140.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gullvingeveien 119

Hjemmelshaver

Brattland Ina-Helene, Brattland Kristian

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring.	25.11.2025		Gjennomgått	5	Nei
FDV	18.11.2025	FDV er fremvist.	Fremvist	15	Nei
Byggesak	26.11.2025		Gjennomgått	20	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HS1341>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250509	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristian Brattland	Ina-Helene Brattland
Gateadresse	
Gullvingeveien 119	
Poststed	Postnr
HAMRESANDEN	4656
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	JBF
Polise/avtalnr.	2203917

Document reference: 1411250509

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250509

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

- Tun 2 i området er påstartet - Ungdomsskole i nærområdet er påstartet

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fellesområdene og carporten er en del av et sameie. Boligen har bruksrett på carport og tilhørende utebod. Gjennom sameiet har man mulighet til gratis booking av orangeri.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250509

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Brattland	a6a56c564eb7694de4ed 27669b449059a6ff33f6	25.11.2025 18:36:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ina Helene Brattland	edab103ea72c2663cdd9 845b8aea362c78fe260c	25.11.2025 18:39:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250509

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



Kristiansand
kommune

WSP NORGE AS
Postboks 185 Sentrum
0102 OSLO

Vår ref.:
BYGG-22/00831-27
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
15.03.2024

Gullvingeveien 117 og 119 - 98/596, 98/597 og 98/600 - Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 98 / 596 / 0 / 0
Ansvarlig søker: WSP NORGE AS
Tiltakshaver: HAMREVANNÅSEN AS

Vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest for oppføring av to eneboliger i rekke samt et orangeri på fellesareal, som vi mottok 11.03.2024. Søknaden var komplett 15.03.2024.

Søknaden er godkjent i henhold til vedlagte tegninger og kart.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jamfør 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 er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget, jamfør TEK17 §§ 4-1 og 4-2.

Ferdigattesten gjelder for oppføring av to eneboliger i rekke samt et orangeri på fellesareal slik det er beskrevet i tillatelse av 30.05.2022.

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

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
90877836

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Kontaktinfo

Ta kontakt med saksbehandler på e-post lene.sorensen@kristiansand.kommune.no dersom du har spørsmål i saken.

Med hilsen

Lene Sørensen
Saksbehandler

Lise Grundeland
Sidemannskontroll

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Vedlegg:

117-119_Byggetegning_22.09.22_A
H2214_Byggetegning_15.03.23

Kopi til:
HAMREVANNÅSEN AS



Kristiansand
kommune

WSP NORGE AS
Postboks 185 Sentrum
0102 OSLO

Vår ref.:
BYGG-22/00831-12
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
30.05.2022

Gullvingeveien 56 og 58 - 98/596 og 98/597 - oppføring av to eneboliger, grunnarbeider/ utomhusanlegg samt ett orangeri

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 98 / 575 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 98 / 576 / 0 / 0
Ansvarlig søker: WSP NORGE AS
Tiltakshaver: HAMREVANNÅSEN AS

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 14.3.2022 og 11.5.2022 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av to eneboliger i rekke over tre plan samt et orangeri på fellesareal.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknad om tiltak er mottatt 14.3.2022, ytterligere revidert dokumentasjon er mottatt 11.5.2022 og ny snitt tegning mottatt 27.5.2022. Tiltaket omfatter oppføring av to eneboliger i rekke. I tillegg omfatter søknaden oppføring av et orangeri på fellesarealet.

*Boligene etableres over tre plan med pulttak som holder 12° med mønehøyde 9,85 meter. BYA for hver enebolig er oppgitt til 61,4 m², åpent overbygd areal er oppgitt til 4,2 m² og utkraget bygningsdel er oppgitt til 13,8 m². BRA for hver enebolig, første/andre etasje, er oppgitt til 53,1 m². BRA loftplan er oppgitt til 29,5 m².

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
47244540

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

*Orangeri etableres med pulttak som holder 4° og mønehøyde 3,3 meter. BYA er oppgitt til 33,4 m² og BRA er oppgitt til 29,6 m². Orangeriet plasseres på fellesarealet.

Takflate på orangeri er vist på tegning som vegetasjonsdekket.

Spesielle forhold:

Det er i sak: BYGG 22/00831 gitt midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelse § 6.1 punkt d) og § 6.2 punkt a), b), c), d), e), f) og g).

Gjesteparkering for feltet:

Det etableres en gjesteparkeringsplass innenfor feltet i nord nær carport til nummer 129. Resterende gjesteparkeringsplasser løses midlertidig innenfor felt BKB. Her er det plass til 13 gjesteparkeringsplasser. Dette er avklart med ingeniørvesenet. Når ytterligere felter skal bygges ut må gjesteparkering avklares og etableres.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Hamrevann delfelt 1A og 1B, detaljregulering er gjeldene for omsøkt eiendom. Planen er godkjent 29.4.2019, revidert 25.10.2019 og 26.5.2020. Formål: boligbebyggelse, konsentrert småhus bebyggelse.

Tilgjengelighet:

Det er krav om at 20 % av boenhetene i feltene BKS1-14 skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Omsøkt tiltak tilfredsstiller ikke kravet til tilgjengelighet.

Avkjørsel:

I bestemmelse § 2.1.5 gis det tillatelse til 1 avkjørsel pr felt med maksimal bredde = 5,0 meter. Plankartet viser at det skal etableres 2 avkjørsler for BKS4 feltet og at det skal etableres to felt #BG2 innenfor feltet som skal benyttes til parkering.

Byggesaksenheten forutsetter ved dette vedtaket at det etableres 2 avkjørsler for feltet som angitt på plankart og innsendt situasjonskartet.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2.

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 11.5.2022 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som topp innvendig gulv fastsettes til cote + 90 med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter (NN2000)

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Dersom det ved kontroll av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og **evt. søknad om endring av tillatelse**. Dersom eventuelle avvik betinger endring av tillatelse, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

Parkering og uteareal:

Innenfor felt #BG1 og felt #BG2, jf. § 2.7, skal det settes av 1 biloppstillingsplass pr. bolig. Parkeringsplassene kan være i garasje/carport eller på terreng innenfor felt #BG2. Det tillates ikke parkeringsplasser på terreng inne på tun eller i garasje/carport som vender mot tun.

Alle overdekte parkeringsplasser skal tilrettelegges for el-bil og ladbare hybridbiler.

Parkeringsplasser skal tilpasses terreng. Minimum 30% av plassene skal plasseres inn under bebyggelse eller overbygges. Der det anlegges parkeringsplass på terreng skal det ikke samles flere enn 8 plasser sammenhengende. Det skal være vegetasjonsbelte mellom hver gruppe av parkeringsplasser.

For hver boenhet skal det avsettes 80 m² uteoppholdsareal.

Bestemmelsesgrense #BG2:

Innenfor bestemmelsesgrense #BG2 tillates parkering plassert på terreng, innenfor overdekket åpent areal, eller i helt eller delvis lukket underetasje under bebyggelsen. Underetasje skal ta opp høydeforskjellen på tomte og skal gi mulighet for trapp og heis til boliger over. Underetasjen skal tilpasses terrenget og søyler kan erstatte vegger mot det fri. Det tillates sprenging inntil 3 meter høyde for å oppnå tilstrekkelig parkeringsareal.

Gjesteparkering:

Det skal etableres 0,25 plasser til gjesteparkering pr. boenhet, jf § 2.1.4. 5% av gjesteparkeringsplassene skal være hc-plasser med bredde minst lik 4,5 meter. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier, ved heis i parkeringskjeller eller atkomstvei til tun.

Parkeringsplass o_SPP1 til o_SPP4 skal være offentlig. P-plassene skal dekke deler av kravet til gjesteparkeringsplasser for planområdet.

VA-tilkobling:

Det er en forutsetning for godkjenning etter plan- og bygningsloven, at tilkobling til vann- og avløpsledning er godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement.

Overvann:

Pbl § 27-2 siste ledd: Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret. Det er viktig at ikke naturlige flomveier blir bygget igjen.

Overvann skal håndteres åpent og naturbasert. Overvann skal fordrøyes og infiltreres lokalt, ved bruk av permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og vegetasjon på tak og utearealer. Regnvann skal tas i bruk som en ressurs og en kvalitet i utearealene. Takvann /taknedløp skal ha utkast på terreng. Naturlige flomveier skal som hovedregel opprettholdes. I tilfeller der naturlige flomveier må endres, skal det sørges for at hydraulisk kapasitet er tilstrekkelig for 200 års nedbør i fremtidens klima.

Avfall:

Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind el. l.

Adresse:

Avdeling for geografisk informasjon har tildelt tiltaket følgende adresse:
Gullvingeveien 56 og 58

Tilsyn:

Kommunen skal i henhold til plan- og bygningsloven drive tilsyn i byggesaker. Denne type bygg er prioritert med hensyn til tilsyn og det bør derfor påregnes at den kan bli foretatt tilsyn i ett eller flere områder innenfor tiltaket.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivarettatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

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. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
5. Vilkår fra ingeniørvesenet skal være ivaretatt før det gis midlertidig brukstillatelse
6. Rekkefølgebestemmelser skal være oppfylt før det gis midlertidig brukstillatelse.
7. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Det minnes i tillegg om at ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avd. abonnement. Kopi av godkjent ferdigmelding utvendig og innvendig VA kan vedlegges søknad om ferdigattest.

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

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2021.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Byggesaksgebyr, enebolig	5033	29 000
Byggesaksgebyr, tillegg per boenhet	5034	8 800
Orangeri	5027	8 800
Grunnarbeid, uteoppholdsareal (100% reduksjon)	5059	0
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		47 600

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

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

Med hilsen

Margrethe Nygård
Ingeniør/saksbehandler

Arne Kjell Brunes
Leder

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi til:
HAMREVANNÅSEN AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

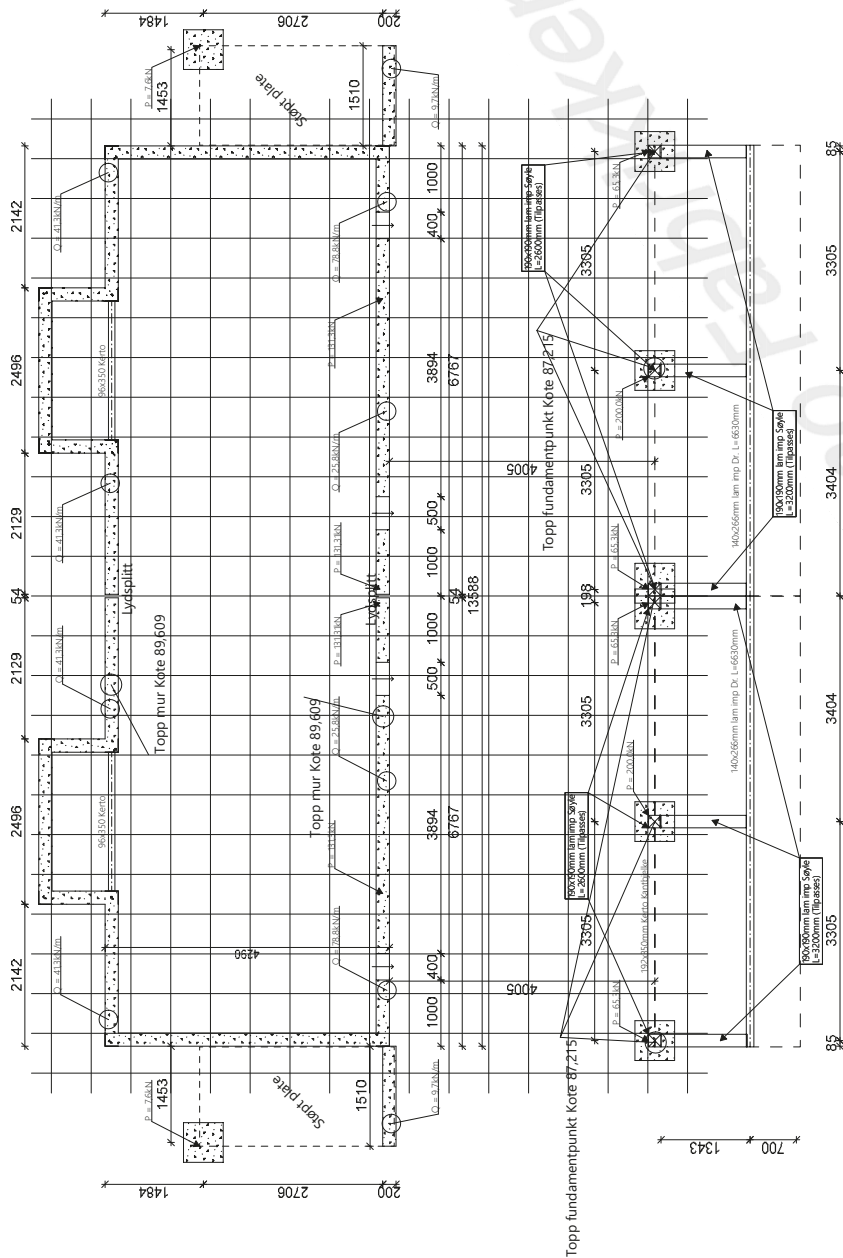
- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for Plan og bygg senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt

rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Bolig nr 117.

↳ Ringmursplan

Bolig nr 119.

Tegning nr. 1 av 6

A 11.10.2023S Oppdrett kjøkken, bad, brannstøt

Prosjekt Hårne vrm. 1A 117-119

Byggesk.: 210103

Byggesk.: 210103

Byggekommune: Kristiansand
Date: 22.09.2022 Arkiv: Sgn:

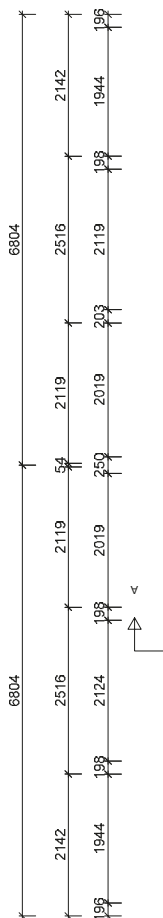
KONTROLL: H2194 Tove
Sjåsett: Tove
Arkiv: 1:50
Tegn: 520

konsmo
www.konsmo.no
4055 Kvernmo

Se RIB for prosjektering

BYGGE
TEGNING

[illegible]





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Gullvingeveien 119

Dato: 26.11.2025

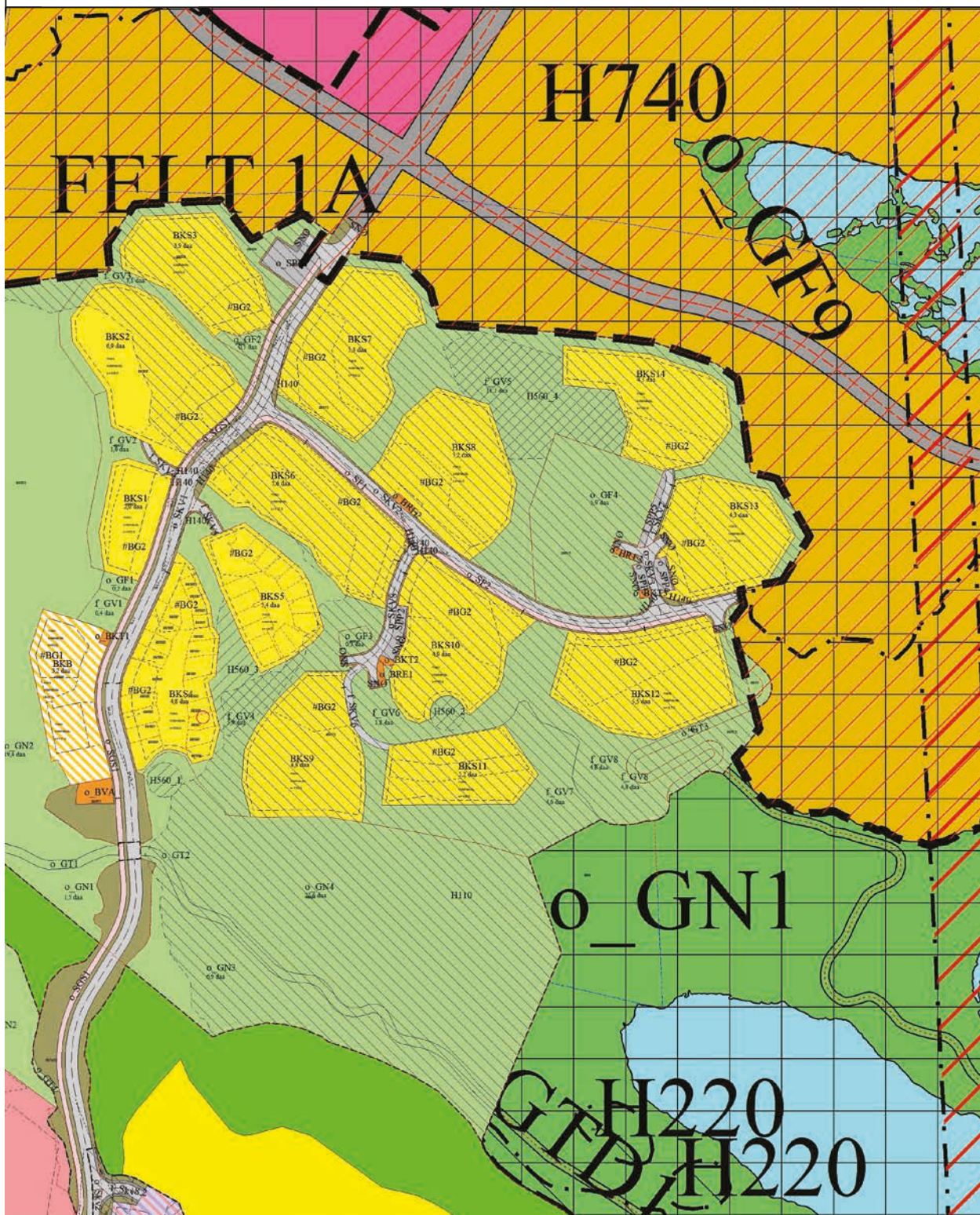
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1492

Reguleringsbestemmelser for
Hamrevann delfelt 1 A og 1B. Detaljregulering

Dato: 29.04.2019, rev. 25.10.2019

Rev. etter mekling: 26.05.2020

1. Fellesbestemmelser for planområdet (§ 12-7 nr. 4)

1.1 Terrengtilpasninger

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/
nabobebyggelse og tilstøtende vei.

Terrenget skal bearbeides og opparbeides slik at det framstår mest mulig tilpasset tilstøtende
terreng. Mest mulig av eksisterende terreng skal beholdes.

Det tillates skjæring og fylling for vei. Forstøtningsmurer i betong eller natursteinsmurer tillates med
maksimal høyde på 1,5 meter. Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er
lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5
m.

Innenfor boligformål tillates mindre terrengtilpasninger på inntil 2 meter innenfor 40 % av feltets
bebygde grunnflate. Det tillates fylling inntil 1,5 meter forutsatt at fyllingen tilpasses opprinnelig
terreng og beplantes.

1.2 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Overvann skal håndteres åpent og naturbasert. Overvann skal fordrøyes og infiltreres lokalt, ved
bruk av permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og vegetasjon på tak og utearealer.
Regnvann skal tas i bruk som en ressurs og en kvalitet i utearealene.

Takvann /taknedløp skal ha utkast på terreng

Avrenning fra planområdet ved 25 års nedbør i fremtidens klima (klimafaktor 1,4) skal fordrøyes
slik at avrenningen ikke øker sammenlignet med avrenning fra 25-års nedbør i dagens situasjon.
Fordrøyningsanordninger skal utformes med en vannføringskarakteristikk som sikrer at også ved
en 5-års nedbørhendelse vil avrenningen bli fordrøyet slik at det tilsvarer dagens 5-års avrenning.

Avrenning fra 200 års nedbør i fremtidens klima (klimafaktor 1,4) skal avledes i trygge flomveier

Naturlige flomveier skal som hovedregel opprettholdes. I tilfeller der naturlige flomveier må endres,
skal det sørges for at hydraulisk kapasitet er tilstrekkelig for 200 års nedbør i fremtidens klima.

I teknisk plan skal det avsettes tilstrekkelig areal til både fordrøyning og flomavledning (flomveier).

2. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr.1)

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det avsettes 80 m² uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal skal være på
terreng, og kan løses som privat eller fellesareal innenfor feltet og i tilliggende felt
vegetasjonsskjerm.

Balkonger, terrasser og mindre arealer i tilknytning til boligene skal i tillegg til felles tun og felles grønnstruktur utgjøre boligenes uteoppholdsareal. Felles uteareal skal gis et grønt preg og minimum 25% skal ha vegetasjonsdekke.

Felles utearealer skal opparbeides for lek og opphold for ulike aldersgrupper og funksjonsnivå. Utearealene skal struktureres og opparbeides slik at de stimulerer til sosial kontakt og livsutfoldelse.

2.1.2. Utforming og plassering av bebyggelsen (pbl §12-7)

Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, men med variasjon.

Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene. Det skal benyttes en hovedfargepalett i duse naturfarger.

Det tillates takterrasser på alle tak. Der takterrassene er større enn 30 m² skal min. 1/3 av flaten være grønn.

Det tillates at uteplasser på terreng og balkonger innenfor BKB krager inntil 1 meter utover byggegrense.

Bebyggelsen innenfor BKS1-14 skal plasseres slik at det innenfor vært felt sikres et felles tun. Uteområdet/ tunet i midten av hvert felt skal være felles og skal minimum ha et areal på 10 % av feltarealet. Det tillates oppført fellesbygg/ installasjoner på maks. BYA 60 m², f.eks. bål plass/grill, drivhus, fellesbod o.l., samt lekeplasser.

2.1.3. Tilgjengelighet (pbl §12-7)

20 % av boenhetene i feltene BKS1-14 og 70 % av boenhetene i BKB skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

2.1.4. Parkering (pbl §12-7)

Innenfor #BG1 og #BG2, jf. § 2.7, skal det settes av 1 biloppstillingsplass pr. bolig. Innenfor #BG1 skal det også settes av 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² kontor/tjenesteyting/bevertning/. Parkeringsplassene kan være i garasje/carport eller på terreng innenfor #BG2 og i parkeringskjeller innenfor #BG1.

Det skal etableres 0,25 plasser til gjesteparkering pr. boenhet.

Det tillates ikke parkeringsplasser på terreng inne på tun eller i garasje/carport som vender mot tun.

Alle overdekte parkeringsplasser skal tilrettelegges for el-bil og ladbare hybridbiler.

5 % av gjesteparkeringsplassene skal være hc-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier, ved heis i parkeringskjeller eller atkomstvei til tun.

Parkeringsplasser skal tilpasses terreng. Minimum 30 % av plassene skal plasseres inn under bebyggelse eller overbygges. Der det anlegges parkeringsplass på terreng skal det ikke samles flere enn 8 plasser sammenhengende. Det skal være vegetasjonsbelte mellom hver gruppe av parkeringsplasser.

2.1.5. Avkjørsel (pbl §12-7)

For felt BKS6 og BKS10 tillates 2 avkjørsler pr felt med maksimal bredde = 5,0 meter.

Felt BKS1, BKS2, BKS5, BKS9 og BKS11, BKS13 og BKS14 har avkjørsel via privat vei. For øvrige felt tillates 1 avkjørsel pr felt med maksimal bredde = 5,0 meter.

Avkjørsler skal ha friskt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft.

2.1.6. Høyderestriksjon (pbl §12-7)

Høyderestriksjonsflater/ hinderflater i restriksjonsplanen for Kristiansand lufthavn Kjevik skal ivaretas. Dersom det skal søkes om tillatelse for etablering av bygg eller bruk av byggekraner over k+127, skal sakene på forhånd forelegges Avinor for vurdering og godkjenning.

2.1.7. Renovasjon (pbl §12-7)

Innenfor BKB og BKS2 skal det etableres renovasjonsanlegg og adkomst med utforming etter gjeldende avfallsteknisk norm og veinormalen. Avfallsløsningen skal være nedgravd.

2.2. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse BKS

2.2.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor BKS1-14 kan det oppføres en blanding av enebolig, tomannsboliger, rekkehus og flerfamiliehus. Innenfor områdene tillates antall boenheter som oppgitt i tabell 1.1.1.

Område	Antall boenheter (min-maks)	Område	Antall boenheter (min-maks)
BKS1	6-10	BKS8	18-26
BKS2	20-28	BKS9	16-24
BKS3	14-22	BKS10	20-28
BKS4	20-28	BKS11	8-14
BKS5	14-22	BKS12	20-28
BKS6	20-28	BKS13	14-22
BKS7	20-28	BKS14	14-22

Tabell 1.1.1.

Det tillates maksimalt 300 boliger totalt.

2.2.2 Carporter (pbl §12-7)

Carporter skal ha maks gesims/mønehøyde = 4 m og maks bruksareal = 18 m² pr. biloppstillingsplass. Det tillates inntil 8 biloppstillingsplasser i en carportrekke med maks. lengde 22 meter. Arker og kvister er ikke tillatt.

2.2.3 Utnyttelse (pbl §12-7)

Prosent bebygd areal (%-BYA) = 35 % BYA for felt BKS1-BKS14.

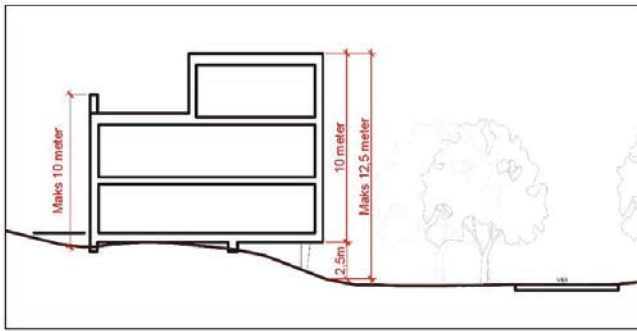
Areal for parkeringsplasser på terreng og fellesbygg er medregnet i BYA.

Garasjer under bygg er ikke medregnet i BRA.

2.2.4 Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes maksimale gesims/mønehøyde innenfor hvert felt kommer frem av plankartet.

Tillatt gesims/mønehøyde for bygninger er maksimum 12,5 m over terreng der bebyggelsen er satt på inntil 2,5 meters høye søyler på pga. bratt terreng, ellers er tillatt gesimshøyde maksimum 10 meter i henhold til illustrasjon 1.1.7. Innenfor #BG2 tillates underetasje, jf. § 2.7.2.



Illustrasjon 1.1.7

2.2.5 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Bygningene skal ha varierte takformer og utformes slik at bebyggelsen tilpasser seg landskapet og bidrar til en helhetlig arkitektonisk utforming og variasjon. Takflater skal utføres i trematerialer, vegetasjonsdekke eller solcellepaneler. Fordrøyning av regnvann skal ses i sammenheng med tomten som helhet og der det er nødvendig skal takflater bidra til fordrøyning.

Bebyggelsen kan være sammenhengende. Lange fasader over 20 m og store flater på over 120 m² skal brytes opp for å motvirke monotoni og skape variasjon. Bebyggelsen skal ha sprang enten vertikalt eller horisontalt og sprangene må være på minimum 1 meter. Avstanden mellom husrekker skal være minimum 3 meter.

2.2.6 Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Det avsettes areal til sykkelstativ(er) for 2 sykler pr boenhet.

For kontor og privat tjenesteyting settes det av areal for 2 sykler pr 100 m². Halvparten skal plasseres under tak.

2.3 Bebyggelse og anlegg – kombinert formål BKB (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

2.3.1 Bebyggelse (pbl §12-7)

Innenfor BKB kan det oppføres leiligheter i blokk i sør og terrassert leilighetsbygg i nord. Blokkens 1 etasje skal benyttes til utadrettet virksomhet, Det tillates kombinert formål bolig, kontor, bevertning, og privat tjenesteyting

Innenfor området skal det etableres et torg med minimum størrelse på 400 m². Torgets form og plassering bindes ikke i detaljreguleringsplan, men skal tilpasses funksjoner rundt torget og skal vises i detalj til rammesøknad.

2.3.2 Utnyttelse (pbl §12-7)

Innenfor BKB tillates maks 23 % BYA. / For blokken skal det være maks BYA på 300 m².

2.3.3 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Innenfor BKB skal blokk utformes slik at hvert plan har variasjon i fotavtrykk. Flatene skal brytes opp av balkonger eller sprang på minimum 1 meter.

2.3.4 Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes maksimale gesimshøyde fremgår av plankartet.

Innenfor BKB tillates blokkbygg på inntil 42 meter inkludert underetasje målt fra laveste terrengshøyde. Blokk begrenses til 10 etasjer over torg. Maksimal høyde på terreng torg er vist på plankart.

Innenfor BKB tillates terrassehus med gesimshøyde maksimum 11 meter mot torget og 16 meter inkludert underetasje.

2.3.5 Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform. Tekniske installasjoner skal innebygges. Areal for teknisk rom på tak kan være inntil 10% av byggets BYA, maksimalt 2,5 meter høyt og tilbaketrukket fra gesims i 45 grader vinkel.

2.4 Bebyggelse og anlegg – renovasjon (pbl § 12-5, pbl §12-7)

o_BRE1 til o_BRE3, er offentlig.

Avfallsløsningen skal være nedgravd. Utforming, størrelse og antall enheter skal dimensjoneres i henhold til enhver tid gjeldende norm.

2.5 Bebyggelse og anlegg – øvrige kommunaltekniske anlegg (energianlegg) (pbl § 12-5, pbl §12-7)

o_BE1 til o_BE3, trafo, er offentlig.

2.6 Bebyggelse og anlegg – vann og avløpsanlegg (pbl § 12-5, pbl §12-7)

o_BVA, pumpestasjon er offentlig. Innenfor området skal det være parkering og snumulighet for servicebil.

2.7 Bestemmelsesgrenser (pbl § 12-7)

2.7.1 Bestemmelsesgrense #BG1

Innenfor bestemmelsesgrense #BG1 tillates parkeringskjeller. Underetasjen skal ta opp høydeforskjellen på tomte og ha funksjon som parkeringskjeller/biloppstillingsplasser med trapp og heis til boliger over. Underetasjen skal tilpasses terrenget og det skal være felles oppholdsfunksjoner med store vindusfelt mot o_GN2.

2.7.2 Bestemmelsesgrense #BG2

Innenfor bestemmelsesgrense #BG2 tillates parkering plassert på terreng, innenfor overdekket åpent areal, eller i helt eller delvis lukket underetasje under bebyggelsen. Underetasje skal ta opp høydeforskjellen på tomte og skal gi mulighet for trapp og heis til boliger over. Underetasjen skal tilpasses terrenget og søyler kan erstatte vegger mot det fri. Det tillates sprenging inntil 3 meter høyde for å oppnå tilstrekkelig parkeringsareal.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, nr.2)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler.

VA-anlegg etableres slik at forbindelsen enkelt kan legges om fra tilknytning i Lauvåsen hovedvei til tilknytning i framtidige hovedtraseer for VA på nordsiden av planområdet.

3.1 Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).

Veiene o_SKV1 til o_SKV3 med tilhørende veigrunn skal være offentlig.

Opparbeidelse av kjøreveibredde for o_SKV1 skal bestemmes i teknisk plan.

Parkeringsplass o_SPP1 til o_SPP4 skal være offentlig. P-plassene skal dekke deler av kravet til gjesteparkeringsplasser for planområdet.

Annen veggrunn o_SVG1 til o_SVG7 skal være offentlig.

Vei f_SKV4 skal være atkomst til felt BKS1 og midlertidig atkomst for felt BKS2.

Vei f_SKV5 skal være atkomst til felt BKS5.

Vei f_SKV6 skal være atkomst til felt BKS9 og BKS11.

Vei f_SKV7 skal være atkomst til felt BKS13 og 14.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-7, nr.3)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt. Offentlig parkareal skal være i tråd med til enhver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

Vegetasjon/enkelttrær, terreng og andre elementer som skal bevares

Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.

Utforming og møblering av lekeplasser.

Utforming av turveier og møteplasser i felles grøntstruktur

Ras- og fallsikring.

Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.

Snarveier fra f_GV4 og f_GV7 til turvei ved bro under o_SKV.

Grønnstruktur skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes med markeringsgjerder, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

4.1 Friområde (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

o_GF1, o_GF2, o_GF3 og del av o_GF4 skal opparbeides som sandlekeplass og feltene skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

o_GF4 skal opparbeides som kvartalslekeplass. Det er avsatt areal til 7-er bane på 40 x 60 meter + sideareal på 6 meter innenfor feltet. Feltet skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

4.2 Naturområde

Innenfor o_GN1 til o_GN4 skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares som naturområder.

Inntil feltene kan det anlegges turløype eller turvei i henhold til overordnet plan og kommunens norm.

4.3 Turvei

Turveiene o_GT2, o_GT3 og o_GT4 skal opparbeides med bredde 2,0m. Det tillates at turveiene avgrensinger kan avvikes for å oppnå bedre terrengtilpasning.

Feltene skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

Stigning skal være maks. 1:12. Unntaksvis kan det tillates 1:10. Endelig plan for turvei skal foreligge før endelig vedtak av detaljregulering.

4.4 Vegetasjonsskjerm

Innenfor formålet skal i størst mulig grad bunnvegetasjon bevares. Det tillates stier, naturlekeplasser og dyrkningsområder i vegetasjonsbeltet.

Felt f_GV1 inngår som uteareal for BKB.

Felt f_GV2 er felles for felt BKS1 og BKS2.

Felt f_GV3 er felles for felt BKS2 og BKS3.

Felt f_GV4 er felles for felt BKS4, BKS5, BKS6 og BKS9.

Felt f_GV5 er felles for felt BKS7, BKS8, BKS13 og BKS14.

Felt f_GV6 er felles for felt BKS9, BKS10 og BKS11.

Felt f_GV7 er felles for felt BKS9, BKS11 og BKS12.

Felt f_GV8 er felles for felt BKS10, BKS11 og BKS12.

Feltene skal være allment tilgjengelig.

5 Hensynssoner (pbl § 12-6)

5.1 Sikringssone – frisikt H 140_

I frisiktsonene tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå. Stolper (vegskilt) og liknende kan stå i frisiktsonen.

5.2 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø H 560

Eikene innenfor H560_1 og H560_2 skal bevares. Innenfor H560_3 og H560_4 skal eksisterende gammel furuskog bevares og det tillattes ikke inngrep i området utover evt. skånsom tilrettelegging som er avklart med parkvesenet

5.3 Sikringssone – nedslagsfelt drikkevann H 110

Innenfor sikringssone H 110 tillates ikke bygging før ny vannkilde er koblet mot nettet øst for Topdalsfjorden eller det er gjennomført andre tiltak som ivaretar Vesvann som drikkevannskilde. Tiltak skal godkjennes i teknisk plan.

6 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

6.1 Før rammetillatelse:

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det:

- a) foreligge godkjent utomhusplan og godkjente tekniske planer med plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.
- b) foreligge plan for bussholdeplasser langs Lauvåsen hovedvei med tilhørende parkeringsfunksjoner for sykkel.
- c) Bygging i nedbørsfeltet til Vesvann kan ikke finne sted før ny vannkilde er koblet mot nettet øst for Topdalsfjorden eller det er gjennomført andre tiltak som ivaretar Vesvann som krisevannskilde. Tiltak skal godkjennes i teknisk plan.
- d) Før det gis rammetillatelse, eller tillatelse ihht. ett- trinns søknad, skal det etableres tilslutningsbuss til eksisterende kollektivtilbud til/fra sentralt kryss i bygeområde 1A/1B.

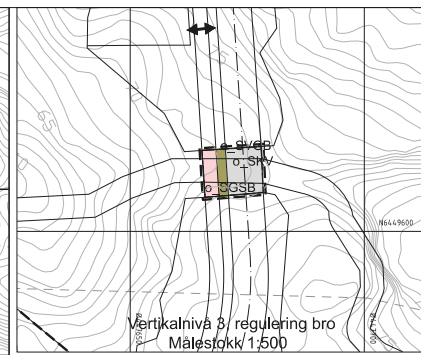
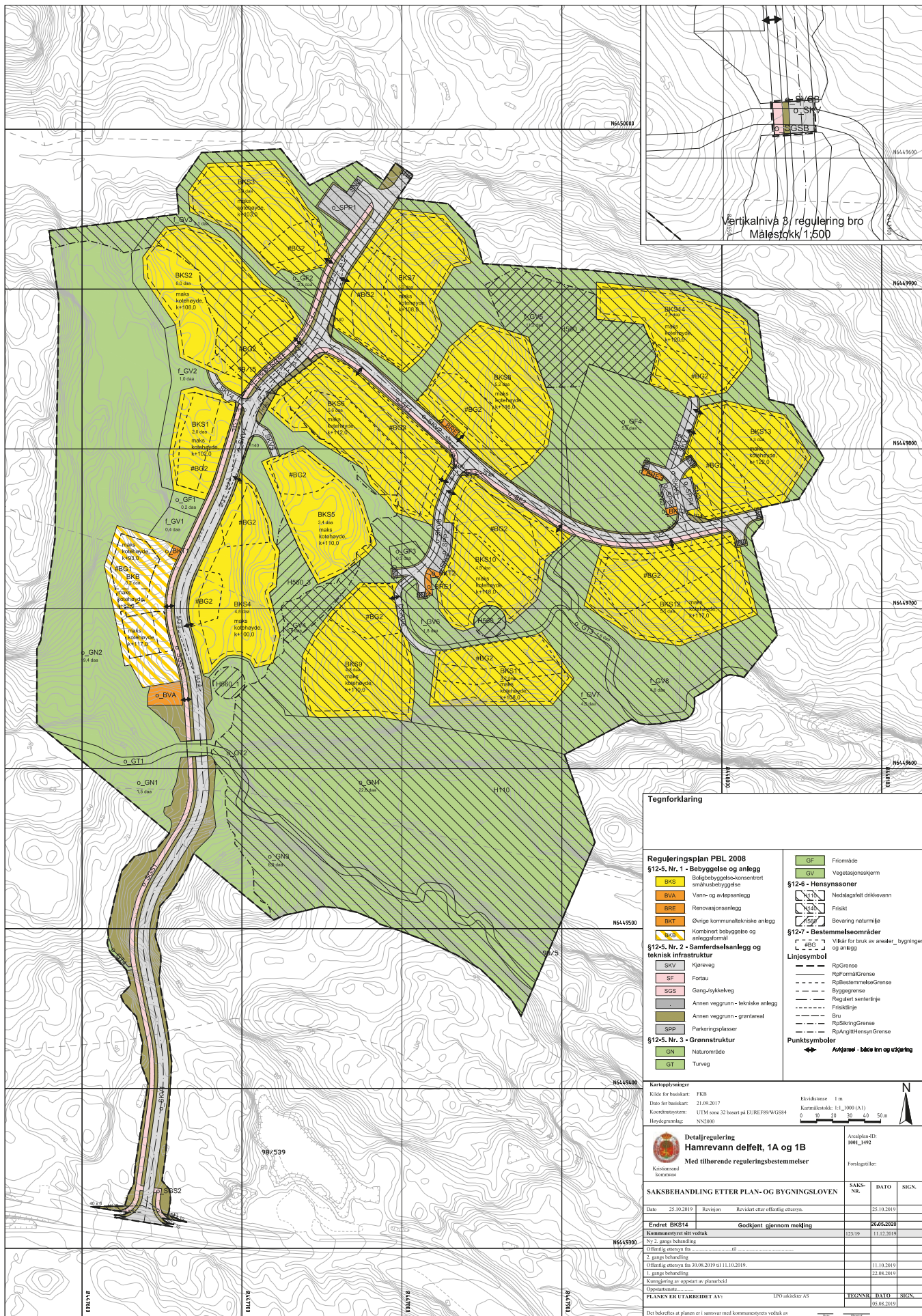
6.2 Før igangsettingstillatelse:

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planavgrensningen skal:

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.
- b) hinderløype i Lauvåsen som berøres av tiltak i planen skal bygges om eller flyttes i henhold til godkjent utomhusplan.
- c) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- d) bussholdeplasser langs Lauvåsen hovedvei med tilhørende sykkelparkeringsbygg være ferdig opparbeidet innenfor følgende ramme:
 - o Det skal være sitte- og oppholdsplasser for minst 10 personer under tak.
 - o Det skal etableres minst 25 overbygde sykkelparkeringsplasser.
 - o Anlegget skal opparbeides i solide materialer med lavt vedlikeholdsbehov.
- e) Kvartalslekeklassen o_GF4 og sandlekeklassene o_GF1-3 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan. o_GF1-3 knyttes til områder som følger:
 - o_GF1 gjelder for BKB, BKS1 og BKS4.
 - o_GF2 gjelder for BKS2, BKS3 og BKS7.
 - o_GF3 gjelder for BKS6-7 og BKS9-11.
- f) grønnstruktur være ferdig opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan tilgrenset hvert enkelt byggefelt.
- g) overordna grønnstruktur være ferdig opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan med turveiene o_GT1, o_GT2, o_GT3 og o_GT4. O_GT1, o_GT2, o_GT3 og o_GT4 skal fullføres utenfor planområdet i samme standard til koplinger mot opparbeidet turvei imot vest og til sammenhengende turvei i øst i henhold til kommunedelplan (o_GTD1).
- h) Nødvendig utbedring av avløpsnettets utenfor planområdet på Lauvåsen pumpestasjon og Hånes pumpestasjon må være gjennomført eller sikret gjennomført.
- i) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til flere enn 215 boliger før målinger av avløpsmengde fra planområdet dokumenterer at maksimalt påslipp fortsatt vil være maksimalt 11 l/s, eller området er knyttet til ny hovedavløpsledning.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 11.12.2019 som sak nr.123
Revidert etter meklings 26.05.2020, § 5.2 andre setning er tilføyd og § 6.1 d) er tilføyd

Plan- og bygningssjefen.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5, Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BKS Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- BVA Vann- og avløpsanlegg
- BRE Renovasjonsanlegg
- BKT Øvrige kommunaltekniske anlegg
- BKS Kombineret bebyggelse og anleggsformål

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

- SKV Kjørveg
- SF Fortau
- SGS Gang-sykkelveg
- SGS Annen veggrunn - tekniske anlegg
- SGS Annen veggrunn - grøntareal
- SPP Parkeringsplasser

§12-5, Nr. 3 - Grønnstruktur

- GN Naturområde
- GT Turveg

§12-6 - Hensynssoner

- Nedsagsfelt drikkevann
- Friskat
- Bevaring naturmiljø

§12-7 - Bestemmelsesområder

- Vikar for bruk av areal_bygninger og anlegg

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormalGrense
- RpBestemmelseGrense
- Byggingsgrense
- Regulert senterlinje
- Friskatline
- Bru
- RpStyringsGrense
- RpAggittHensynGrense

Punktsymboler

- Avkjørsel - både for og utkjørsel

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: FKB

Dato for basiskart: 21.09.2017

Koordinatsystem: UTM zone 32 basert på EUREF89 WGS84

Høydeprosjekt: NN2000

Etvidelse: 1 m

Kartstørrelse: 1:1.000 (A1)

0 10 20 30 40 50 m

Detaljregulering

Hamrevann delfelt, 1A og 1B

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Kritiskområde

Ansvarlig: D4

1901_1902

Forslagstiller:

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato: 25.10.2019	Revisjon: Revidert etter offentlig ettersyn	25.10.2019	
Endret BKS14	Godkjent gjennom melding	26.05.2020	
1. gangs behandling	123/19	11.12.2019	
Offentlig ettersyn fra			
2. gangs behandling		11.10.2019	
Offentlig ettersyn fra 08.08.2019 til 11.10.2019		22.08.2019	
1. gangs behandling			
Kommisjon av oppsett av planarbeid			
Oppsett av plan			
PLANEN ER UTARBEIDET AV:	LPO arkitekt AS	TEGNSK. DATO	SIGN.
Det behandles på planen i samsvar med kommunestyrets vedtak av:		05.08.2019	

Dokumentet returneres:

Kristiansand kommune – org.nr. 820 852 982
Rådhusgata 18
4611 Kristiansand S

Erklæring

Doknr: 613638 Tinglyst: 08.06.2022
STATENS KARTVERK

Gjensidige rettigheter:

1. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr. 575., bnr. ~~580~~-600 (tun 1 samtlig pars) gir hverandre gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger samt tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer. Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra den enkelte eiendom frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.

Rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift m.m. for nødvendig vedlikehold av egen eiendom, gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom der det blir behov. Gjensidig rett gis mellom den til enhver tids hjemmelshavere av følgende eiendommer;

2. Gnr. 98 bnr. ~~588~~ og ~~589~~ (pars 101 og 103)
Gnr. 98 bnr. ~~590~~ og ~~591~~ (pars 105 og 107)
Gnr. 98 bnr. ~~592~~ og ~~593~~ (pars 109 og 111)
Gnr. 98 bnr. ~~594~~ og ~~597~~ (pars 117 og 119)
Gnr. 98 bnr. ~~598~~ og ~~599~~ (pars 121 og 123)
Gnr. 98 bnr. ~~581~~ og ~~580~~ (pars 137 og 139)
Gnr. 98 bnr. ~~583~~ og ~~582~~ (pars 133 og 135)
Gnr. 98 bnr. ~~585~~ og ~~584~~ (pars 129 og 131)
Gnr. 98 bnr. ~~587~~ og ~~586~~ (pars 125 og 127)

Gjensidig rett til å ha bygninger liggende innenfor 4 meter fra felles eiendomsgrense gis mellom den til enhver tids hjemmelshavere av følgende eiendommer;

3. Gnr. 98 bnr. ~~589~~ og ~~590~~ (pars 103 og 105)
Gnr. 98 bnr. ~~591~~ og ~~592~~ (pars 107 og 109)
Gnr. 98 bnr. ~~593~~ og ~~594~~ (pars 111 og 113)
Gnr. 98 bnr. ~~594~~ og ~~595~~ (pars 113 og 115)
Gnr. 98 bnr. ~~595~~ og ~~596~~ (pars 115 og 117)
Gnr. 98 bnr. ~~597~~ og ~~598~~ (pars 119 og 121)
Gnr. 98 bnr. ~~582~~ og ~~581~~ (pars 135 og 137)
Gnr. 98 bnr. ~~586~~ og ~~585~~ (pars 127 og 129)

Andre rettigheter:

4. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr. 575 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr. ~~580~~-600 (samtlige pars) felles rett til bruk mot plikt til vedlikehold av fellesarealer iht. reg.plan 1492.



Rett kopi bekreftet



Side 1 av 2



5. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr. 575 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr. ~~580-600~~ (samtlige pars) rett til adkomst over vår eiendom for tilgang til egen eiendom.
6. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr. 575 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr. ~~580-599~~ (pars 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123 og 139) rett til å ha bygninger liggende innenfor 4 meter fra felles eiendomsgrense.
7. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr. ~~600~~ (pars 100) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr. ~~580-599~~ (pars 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139) felles rett til bruk mot plikt til vedlikehold av fellesarealer og rett til adkomst over vår eiendom for tilgang til egen eiendom.
8. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr. ~~600~~ (pars 100) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr. ~~580-599~~ (pars 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139) rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift m.m. for nødvendig vedlikehold av egen eiendom, gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom der det blir behov.

Punktene 1, 4, 5 og 7 kan ikke slettes uten samtykke fra Kristiansand kommune
org.nr. 820 852 982.

Alle ovennevnte rettigheter plikter til deltakelse i drift og vedlikehold.

Alle eiendommer er i Kristiansand kommune.

Erklæringen gjelder senere fradelte parseller og kan tinglyses på berørte eiendommer.

Sted Kr. Sand den 22.03.2022

Hjemmelshaver til gnr. 98 bnr. 575 og ~~580-600~~ (pars 100, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139)

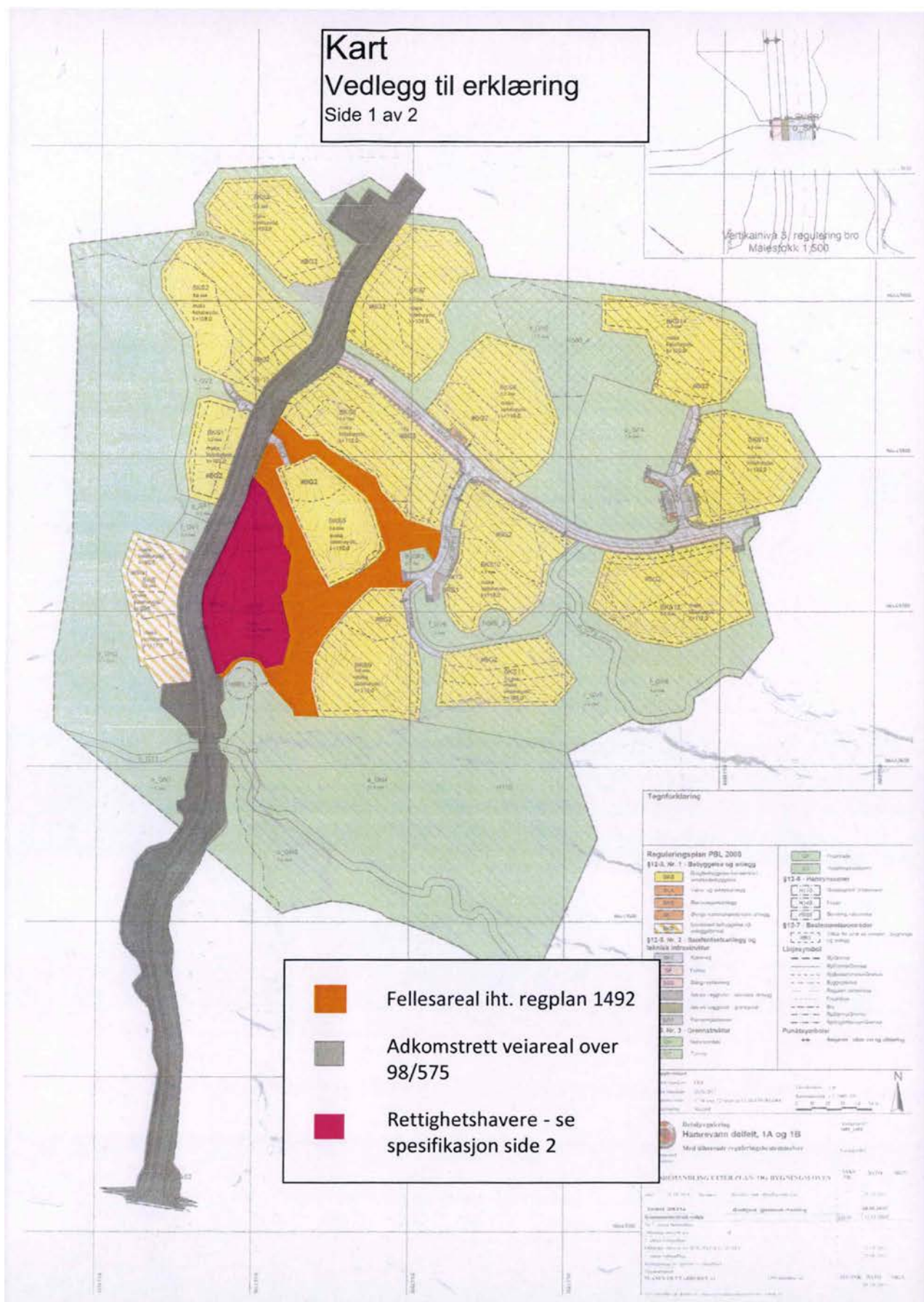
Hamrevannåsen AS – org. nr. 926 599 216

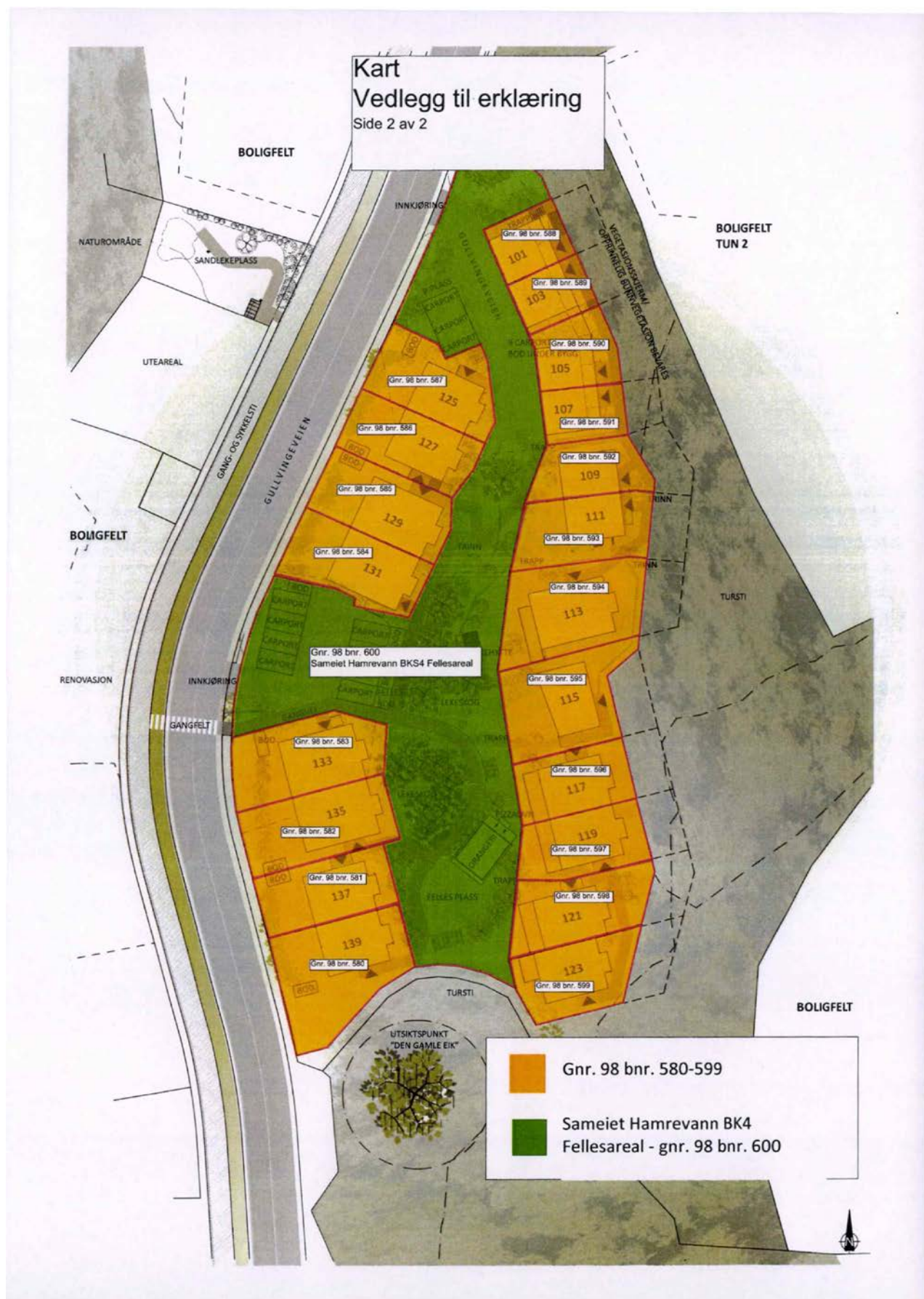
v/ Daglig leder Jon Døvik

v/ Styreleder Tom Islann

Vedlegg

Vedlegg 1 – Reguleringsplan 1492, med bestemmelser





Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/98/597/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje

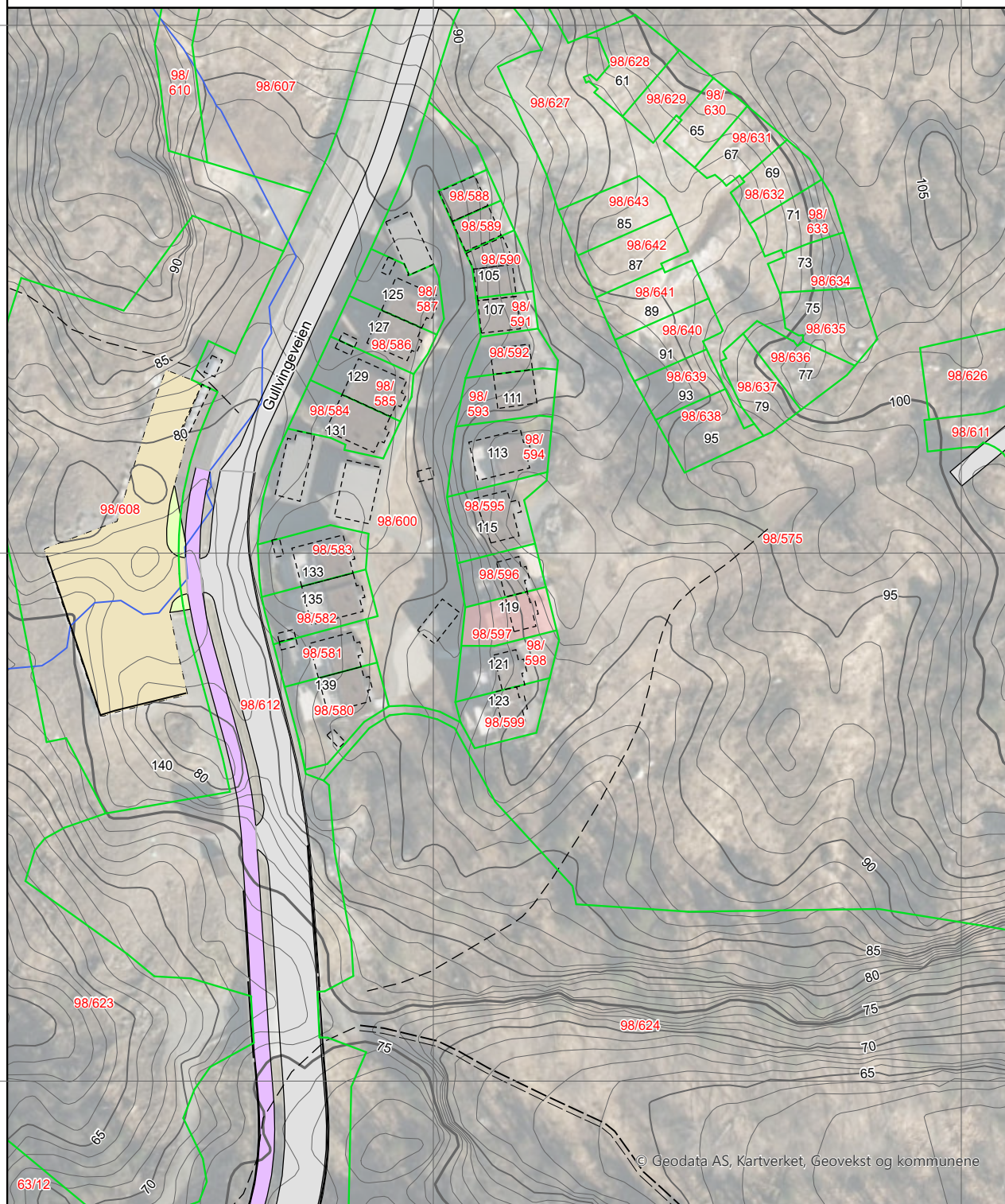
--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 25.11.2025



0 25 50 m

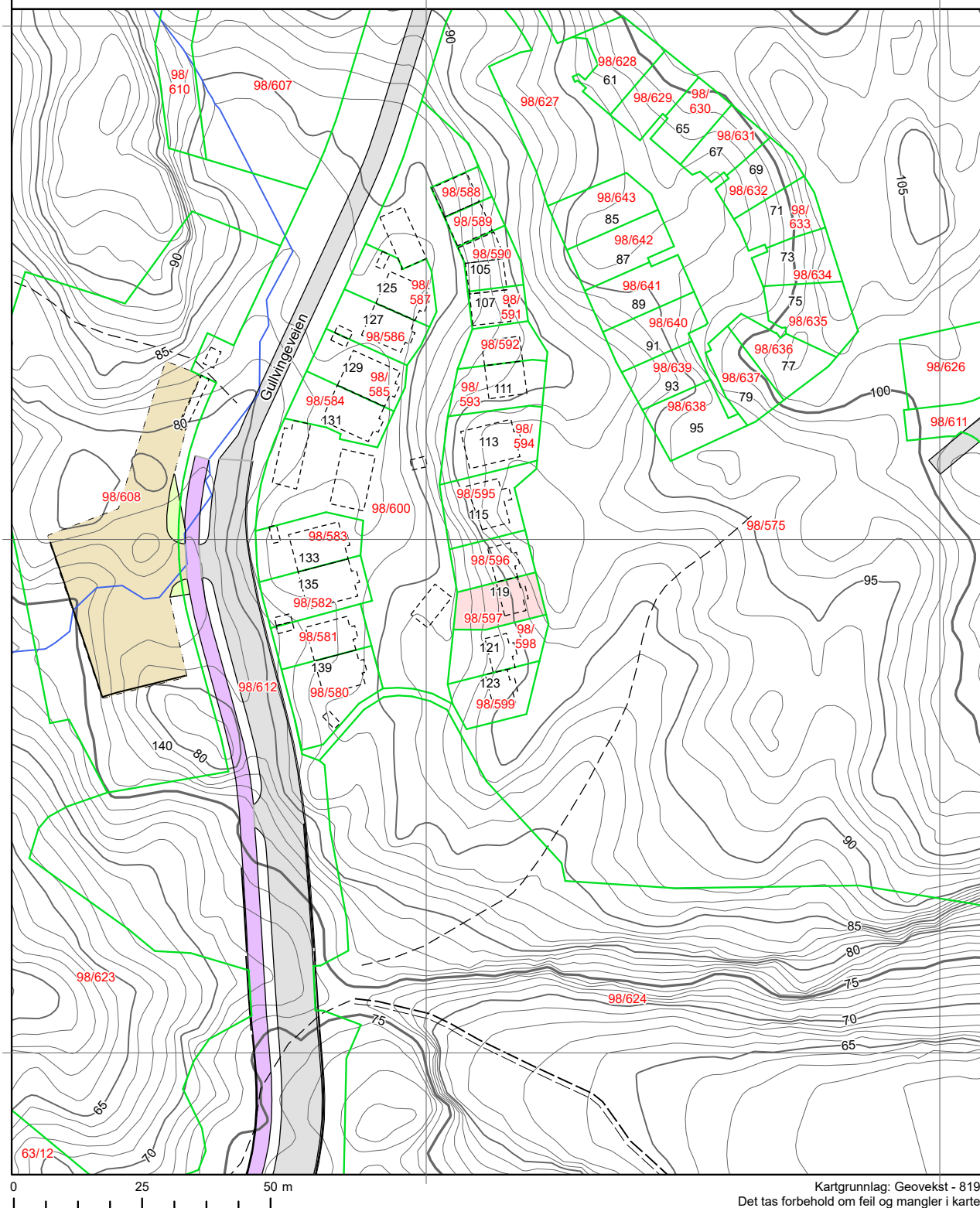
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/98/597/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|----------------------------------|--------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | Fiktiv grens |
| — Skissenøyaktighet eller uvisst | Teigdelelinj |
| — Omtvistet grense | Punktfeste |

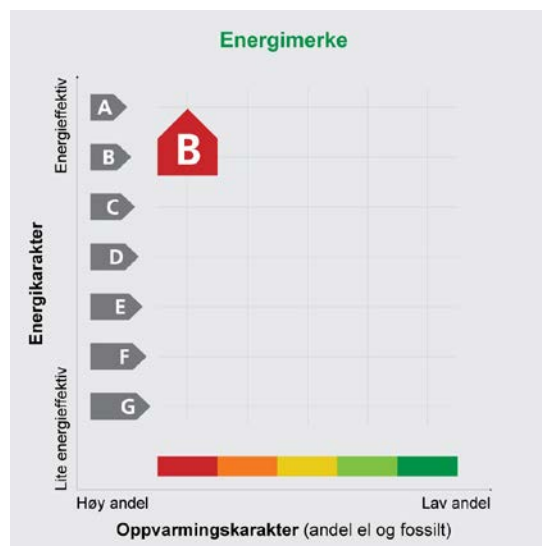
Målestokk 1:1000
Dato: 25.11.2025



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

Adresse	Gullvingeveien 119
Postnr	4656
Sted	Hamresanden
Leilighetsnr.	
Gnr.	98
Bnr.	597
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	301065659
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1458684
Dato	09.12.2022

Innmeldt av Sivil Ingeniør Marius Bakken AS v/ Marius Bakken



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

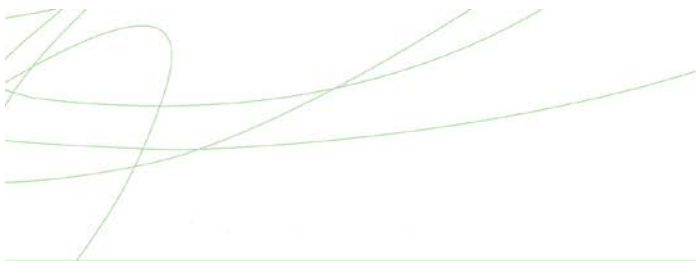
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

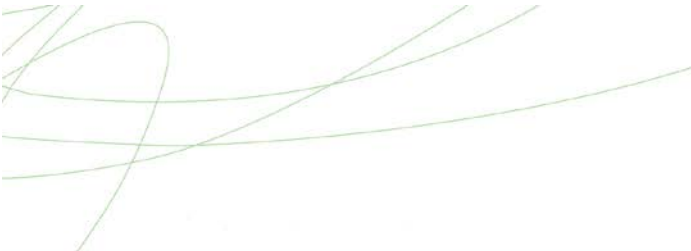
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



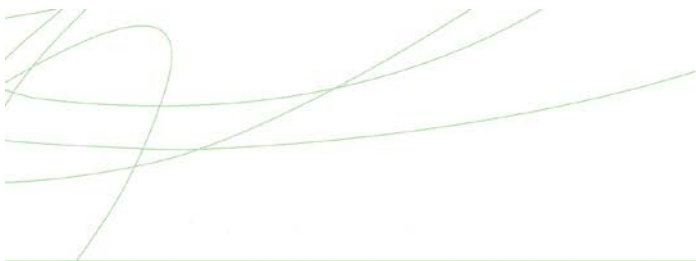
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	SMÅHUS	
Bygningstype:	TOMANNSBOLIG VERTIKAL DELT	
Byggeår:	2022	
BRA:	136,0	
Dato for lekkasjetallmåling:	07.12.2022	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gullvingeveien 119
Postnr/Sted: 4656 Hamresanden
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 09.12.2022 11:14:17
Energimerkenummer: A2022-1458684
Ansvarlig for energiattesten:

Gnr: 98
Bnr: 597
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 301065659

Energimerking er utført av: Sivil Ingeniør Marius Bakken AS v/ Marius Bakken

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsId	
ByggId	
BruksenhetsId	
AdressId	
VegAdressId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	4204
Gnr.	98
Bnr.	597
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Gullvingeveien 119
Postnummer	4656
Poststed	Hamresanden
Bygningsnr.	301065659
Bolignr.	H0101
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	09.12.2022
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	TOMANNSBOLIG VERTIKAL DELT
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Kjøleanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Ventilasjonsanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Areal yttervegger	152 m ²	
Areal tak	53 m ²	
Areal gulv	53 m ²	
Areal vinduer, dører og glassfelt	30 m ²	
Oppvarmet BRA	136 m ²	
Totalt BRA	136 m ²	
Oppvarmet luftvolum	346 m ³	
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)	
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)	
U-verdi for gulv	0,14 W/(m ² ·K)	
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)	
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,9 %	
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)	
Normalisert varmekapasitet	23,6 Wh/(m ² ·K)	
Lekkasjetall	0,78 l/h	
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	07.12.2022	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %	
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,11 kW/(m ³ /s)	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,11 kW/(m ³ /s)	
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m ³ /(m ² ·h)	
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %	
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²	
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C	
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %	
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C	
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²	
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)	
Driftstider, antall timer i døgn med drift		
Driftstid ventilasjon	24 h	
Driftstid oppvarming	16 h	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,87
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,13
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,64

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.12.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Sivil Ingeniør Marius Bakken AS
Navn person	Marius Bakken

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**NettoEnergibudsjettPrKvm**

Romoppvarming	30,6
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,4
Varmtvann	29,8
Vifter	3,2
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	97,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13986 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	102,84 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9611 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	102,84 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13986 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13010 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	977 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13986 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	92,9 %
--------------------------------------	--------

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HAMREVANN BKS4 TUN 1

Vedtatt på sameiermøte 19.06.2024

1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Sameiet Hamrevann BKS4 Tun 1.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets felles eiendom.

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige sameiene i planområdet Hamrevann i saker av felles interesse.

2 SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK

Sameiets eiendom er definert til:

Fellesarealer, deler av gnr 98 bnr 600 i Kristiansand kommune.

Området omfatter felles grøntanlegg med beplantning, lekearealer med lekeapparater, ferdsels- og adkomstarealer, oppholdsareal, orangeri m.m.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel.

Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel, for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom.

Inntil alle eiendommene som skal ha rett til og eierandel i fellesarealet er ferdigstilt, innehar utbygger Hamrevannåsen AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

Selv om utbygger innehar hjemmel, anses den del av eiendommen som er overlevert for overtatt ved at den tas i bruk. Sameiet er således forpliktet til å betale kostnader for bl.a. kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.

Eierandelen tilsvarer 1 ideell andel pr. matrikkelenhet.

Sameierne er eiere i følgende eiendommer:

<u>Gnr/Bnr</u>	<u>Eierandel</u>
98/580	1/20
98/581	1/20
98/582	1/20
98/583	1/20
98/584	1/20
98/585	1/20
98/586	1/20
98/587	1/20
98/588	1/20
98/589	1/20
98/590	1/20
98/591	1/20
98/592	1/20
98/593	1/20
98/594	1/20
98/595	1/20
98/596	1/20
98/597	1/20
98/598	1/20
98/599	1/20

Eiendommene gnr. 98, bnr. 580, 581, 582, 585, 586 og 587 har eksklusiv bruksrett til carport. Eiendommene gnr. 98, bnr. 583, 584, 597, 598 og 599 har eksklusiv bruksrett til carport med tilhørende sportsbod. Bruksrettene fremkommer av **vedlagte bruksrettsplan**.

Sameierne er også sameiere i Områdesameiet Hamrevann, som etableres for drift og forvaltning av felles utearealer for hele planområdet Hamrevann.

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Sameiets område skal tjene som fellesareal for samtlige sameiere, og samtlige sameiere har rett til å bruke det felles uteoppholdsarealet til det det er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lek, opphold, gang- og adkomst

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. punkt 8.

Gjesteparkeringsplasser er til bruk for sameiernes gjester. Plassene skal benyttes til korttidsparkering og styret har rett til å sette opp bestemmelser som regulerer bruken.

Sportsbodene utstyres med strømuttak og belysning. Det er ikke tillatt å installere strømkrevende installasjoner/utstyr tilknyttet strømuttaket, i boder som er tilsluttet strøm fra fellesområdet. Det er videre ikke tillatt å lade el-bil eller ladbar hybridbil på strømuttaket i sportsboden.

Carporter leveres med tilrettelagt infrastruktur for installasjon av ladestasjon for el-bil eller ladbar hybridbil. Sameier er ansvarlig for innkjøp og installasjon av ladestasjon. Installasjon skal utføres av profesjonell installatør for sameiers regning. Ladestasjon skal være av en type og modell som bestemmes av sameiet, og skal knyttes opp mot felles teknisk avregningssystem. Sameiet benytter lader levert av Easee.

Sameier oppfordres til å benytte leverandør for TV og/eller internett i henhold til fellesavtale for sameiet. Sameiet har fellesavtale med CnD.

De realkoblede eiendommene som installerer varmepumpe, skal for egen regning sørge for innbygging av utedel. Innbyggingen skal i størst mulig grad være lik boligens utvendige materialvalg. Det skal benyttes duse naturfarger som i størst mulig grad er lik boligens utvendige material- og fargevalg (boligene er levert med Jotun Trebitt Beis 0827 Stølsgrå/ Jotun Trebitt Beis 90033 Funkissort).

Fastmonterte installasjoner, eksempelvis hundehus, grillbu, gapahuk, veksthus eller bod skal følge prosjektets profil når det gjelder farge- og materialvalg. Det skal brukes duse naturfarger som i størst mulig grad er lik boligens utvendige material- og fargevalg (boligene er levert med Jotun Trebitt Beis 0827 Stølsgrå/ Jotun Trebitt Beis 90033 Funkissort).

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkelenhet som har rettighet i eiendommen.

Sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eiendom med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

5 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Sameiermøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år

- velge styremedlemmer

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres. Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Styreleder har plikt til å være til stede i sameiermøtene med mindre dette er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være sameier.

Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll. Styret skal sørge for at sameiermøteinncallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne. Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter. En sameieandel har én stemme i sameiermøtet. Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte sameiere gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle sameierne i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

6 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, 2-4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år dersom en kortere periode ikke settes ved det enkelte valg. Varamedlemmer velges for ett år.

Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre med styreleder og 1 styremedlem.

Styret skal blant annet:

- iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser
- stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser
- forvalte område herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og kontroll med økonomien
- inngå forvaltningsavtale med forretningsfører og øvrige driftsavtaler for å ivareta sameiets vedlikeholdsansvar, evt. ansettelser herunder gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer. Underskrift kan skje elektronisk.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.

For at styret skal kunne være beslutningsdyktig, må mer enn halvparten av styremedlemmene være til stede.

Beslutninger kan treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

7 FELLESKOSTNADER

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommen er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med unntak av kostnad til strøm i sportsbodene som er tilknyttet strøm fra fellesområdet. Kostnad til strøm til sportsboder med strøm fra fellesområdet fordeles med lik andel til sameierne med bruksrett til sportsboder med strøm fra fellesområdet.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av matrikkelenhet.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- kostnader til drift samt sommer- og vintervedlikehold av adkomstarealer og felles veier
- eiendomsskatt og kommunale avgifter
- belysning/strøm
- ansvarsforsikring for felles lekeplasser og orangeri
- kostnader ved forretningsførsel og eventuelle styrehonorar

Unnlatelse av å betale felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

8 ORDENSREGLER

Sameiermøtet kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

Sameiet skal sørge for å holde alle deler av sameiets eiendom ren, ryddig og slik at den fremstår som godt vedlikeholdt og ivaretatt.

9 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av eiendommer med sameieandel i Sameiet Hamrevann BKS4 Tun 1 plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter samt vedtekter for Områdesameiet Hamrevann.

10 OPPLØSNING

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

11 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

I en overgangsperiode vil det være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på sitt område.

1. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiets eiendom inntil hele feltet er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte eiendommene og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
2. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle eiendommene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt.
3. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
4. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.

Sameiet Hamrevann BSK4 tun 1

Ordensregler i sameiet (vedtatt 21.05.2025)

Det skal være nattero fra klokken 23 til 06

(samme som i forskrift om politivedtekter i Kristiansand kommune)

Alle har et kollektivt ansvar for å holde det rent og ryddig på fellesområdene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboere. Sykler kan plasseres på angitte plasser. Sameiet er ikke ansvarlig for skader på private eiendeler som står på sameiets område.

Fyrverkeri er ikke tiltatt på sameiets eiendom.

Det ikke lov å tenne bål eller åpen flamme på sameiets eiendom.

Det er ikke lov å bruke motoriserte kjøretøy inne i tunet, eksempelvis moped, scooter og el-sparkesykkel. Snøfreser og annet verktøy er lov.

Det er ikke tillatt å mate fugler/dyr på sameiets eiendom.

Sameiet Hamrevann BSK4 tun 1

Ordensregler i sameiet (vedtatt 21.05.2025)

Orangeriet kan leies i maksimum 24 timer sammenhengende per boenhet.

Det skal ikke brukes vann til private formål fra orangeriet.

Leietaker er selv pliktig til å sørge for at orangeriet er i redelig stand til neste leietaker, innenfor den angitte leieperioden sin. Dette gjelder både innvendig og utvendig, også utenfor leieperiode.

Ved endt leieperiode skal varmekabler og varmeovn være stilt inn på angitt temperatur (temperaturen står angitt ved siden av termostat)

Eventuelle skader i og utenfor orangeriet dekkes av boenheten/leietaker. Dette gjelder også skader som skjer utenfor leieperiode.

Pizzaovnen skal KUN brukes UTE. Den kan IKKE brukes inne av hensyn til brannsikkerhet.

Gass medbringes av leietaker.

Mislighold av ordensregler kan føre til karanteneperiode for bruk av orangeriet. Karantene fastsettes av sameiets styre basert på alvorlighetsgraden, maksimum 6 mnd.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hamrevann BKS4 Tun 1 onsdag 21.05.2025 kl. 17:00 - Orangeriet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Styreleder Ina-Helene Brattland foreslås som møteleder. Styremedlem Aksa Imran foreslås som sekretær.

Vedtak:

Ina-Helene Brattland ble valgt som møteleder og Aksa Imran ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Ina-Helene Brattland skal spørre møtedeltakerne om hvem som ønsker å melde seg frivillig til å signere under protokollen.

Vedtak:

Beboer Grunde Sørensen (bolig 137) meldte seg frivillig til å signere under protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Årsmøte holdes fysisk i orangeriet. Antall seksjonseiere og stemmeberettigede loggføres.

Vedtak:

Det var 12 seksjonseiere (bolig 101, 103, 107, 109, 111, 117, 119, 125, 127, 129, 137 og 137) som deltok.

Totalt var det 11 stemmeberettigede (bolig 101, 103, 107, 109, 111, 117, 119, 125, 127, 129 og 137) som deltok.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Beboere har fått oversendt innkalling og saksliste på forhånd.

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Sak 2 introduseres og det henvises til årsregnskapet som er lagt ved innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Sak 3 introduseres og styrets arbeid i perioden 2024 oppsummeres.

Styret har arbeidet med flere viktige saker i foregående perioden. Styret landet en avtale om medlemskap i Bate BBL, og har nå en forretningsfører på plass. Det er utarbeidet budsjett og årshjul for sameiestyret. Det ble planlagt og gjennomført dugnader. Styret landet en forsikringsavtale og en bedriftsstrømvavtale. Det ble også gjennomført en overtakelse av fellesarealene med Hamrevannåsen AS.

Styrets planer fremover er å fortsette med vår- og høstdugnad. I tillegg er det ønskelig å få på plass en brøyteavtale vinteren 2025-/2026, samt automatisere systemet for fakturering av elbil-lading gjennom Easee. I tillegg må ettårsbefaring med Hamrevannåsen AS gjennomføres.

Vedtak:

Tas til orientering.

4. Ordensregler

Sak 4 introduseres og det henvises til ordensreglene som er lagt ved innkallingen.

Vedtak:

Ordensregler vedtas med følgende endringer:

Setningen *"Før leieperioden starter skal det gis beskjed til styret på mail for å motta og levere nøkkel. Dette gjelder frem til Heime tar i bruk sine nøkkel-tjenester."* fjernes. Det er levert og montert en nøkkelboks på Orangeri-ytterveggen som administreres i Heime-appen under enhver booking. Alle 11 stemmeberettigede stemte ja til endringen.

Setningen *"Minimum en beboer per boenhet pliktes å delta på dugnad i regi av sameierstyret inntil 2 ganger i året. (Eventuelt fravær skal avtales med styret, senest én uke i forkant, eller snarest mulig, og styret skal tilrettelegge for alternativt arbeid før eller etter dugnad. Ved manglende tilstedeværelse på dugnaden vil boenheten faktureres 1 500,- ekskludert mva, påfølgende måned. Fravær hvor styret ikke klarer å tilrettelegge for arbeid før eller etter dugnad, vil ikke faktureres)"* fjernes. Sameiestyre har ikke lov til å straffe dem som ikke møter opp på dugnader, men kun lov til å belønne dem som stiller på dugnader. Alle 11 stemmeberettigede stemte ja til endringen.

Det minnes også om følgende setning fra sameievedtektene: *"De realkoblede eiendommene som installerer varmepumpe, skal for egen regning sørge for innbygging av utedel. Innbyggingen skal i størst mulig grad være lik boligens utvendige materialvalg."*

5. Styrelederhonorar

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis. Det må vedtas et styrelederhonorar for perioden 2024-2025.

Vedtak:

Styrelederhonorar for perioden 2024-2025 fastsettes til 12 000,- kroner som budsjettert for fjoråret.

6. Orienteringssak: tilgang Heime

Beboere som ikke har tilgang til Heime må ta kontakt med styreleder eller styrets mail: hamrevannbks4@styretmitt.no.

Det ble oppdaget at beboerne i bolig 101 og 135 ikke har tilgang til Heime. Denne tilgangen er nødvendig for å kunne booke orangeriet.

Til informasjon så vil det på et tidspunkt etableres en fellesbod i tilknytning til Tun 2 som Heime kan-/vil levere utstyr til.

Vedtak:

Tas til orientering.

7. Orienteringssak: ved salg av bolig

Ved salg av bolig må overtakelsesprotokoll sendes til forkjopsrett@bate.no for at forretningsfører kan endre fakturamottaker på felleskostnader.

Beboerne oppfordres til å ta ansvar for dette ved salg av bolig for å unngå å betale felleskostnader etter utflytting. Gjerne dobbeltsjekk dette med megler.

Vedtak:

Tas til orientering.

8. Flytting av sti - adgang til eiendommene i Gullvingeveien 109, 111 og 113.

Hamrevannåsen AS har kommet med en henvendelse til styret i sameie. Geir Olav Trydal presenterer henvendelsen i plenum. Det er anlagt en sti med belysning foran bolig 109 og 111 i BKS4, og videre opp til bolig 113. Denne stien berører bolig 109 og 111 innenfor deres private eiendomsgrense. Hamrevannåsen AS ønsker å flytte denne stien ut av de private eiendommene slik at stien inkludert belysning ligger fullt og helt på sameiets eiendom slik som opprinnelig var tiltenkt. Hamrevannåsen AS foreslår at det bygges en klopp med rekkverk. Kloppen vil legges på bakkenivå for å kunne flytte gangstien ut over skråningen, med fundamentering i det skrånende partiet eller helt på toppen av skråningskanten. Rekkverket vil gå helt fra asfaltkanten nede ved starten av stien, og frem til og med 3 meter inn foran eiendommen til bolig 113. For ordens skyld nevnes det at eierne av bolig 109, 111 og 113 har gitt sin tilslutning til forslaget. En oppføring av tiltaket vil bli utført av Agder Bygg og Takst AS v/Geir Olav Trydal (bolig 117).

Sameiermøtets vedtak må fattes med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i saker som gjelder ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

Vedtak:

Alle 11 stemmeberettigede deltakere på årsmøte stemte ja til flytting av sti under forutsetning at valg av materiale og farge på rekkverk og platting skal ivareta sameiets vedtekter og være så vedlikeholdsfritt som mulig.

9. Valg

9.1 Valg av leder for 1 år

Ina-Helene Brattland ønsker ikke å fortsette som styreleder.

Vedtak:

Aksa Imran ble valgt som styreleder for ett år da ingen andre meldte seg frivillig.

9.2 Valg av 2-4 styremedlemmer for 1 år

Bjørnar Kregnes ønsker ikke å fortsette som styremedlem.

Vedtak:

Andre Røisland og Wenche Maria Malz ble valgt til styremedlem for ett år. Geir Olav trydal fortsetter som styremedlem i ett år til.

9.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Sameiestyret har ingen varamedlemmer.

Vedtak:

Det ble ikke valgt noen varamedlemmer under årsmøte.

9.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

En styreleder og tre styremedlemmer valgt for ett år.

Vedtak:

Aksa Imran (bolig 109) er styreleder.

Geir Olav Trydal (117) er styremedlem.

Wenche Maria Malz (bolig 103) er styremedlem.

Andre Røisland (bolig 127) er styremedlem.

Protokoll for Sameiet Hamrevann BKS4 Tun 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ina-Helene Brattland (sign.)	24.05.2025
Sekretær	Aksa Imran (sign.)	24.05.2025
Protokollvitne	Grunde Sørensen (sign.)	30.05.2025

Nabolagsprofil

Gullvingeveien 119 - Nabolaget Hamresanden - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hamrevann Linje M2, 587T	5 min 0.5 km
Kristiansand Kjevik	11 min
Kristiansand stasjon Linje F5	13 min 11.4 km

Skoler

Brattbakken skole (4-7 kl.) 284 elever, 14 klasser	6 min 2.9 km
Heståsen skole (1-3 kl.) 188 elever, 9 klasser	6 min 3.3 km
Ve skole (1-10 kl.) 384 elever, 20 klasser	9 min 6.1 km
Oasen skole Strømme (1-10 kl.) 157 elever, 11 klasser	9 min 5.9 km
Vigvoll skole (8-10 kl.) 214 elever, 12 klasser	7 min 3.8 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	13 min 11.1 km

«Her har vi det veldig fint. Vi lever etter "Kardemommeloven" (med Dyreparken som nær nabo): Vi må være grei og snill, og ellers kan vi gjøre hva vi vill»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

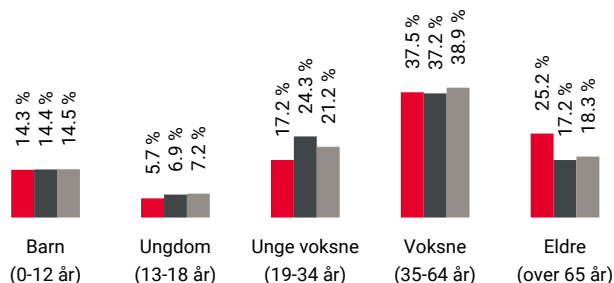
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hamresanden	1 135	511
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hånes Solkollen barnehage (1-5 år) 176 barn	20 min 1.7 km
Jordbærveien barnehage (1-5 år) 60 barn	7 min 3.7 km
Timenes Gårds- og naturbarnehage (1-5... 22 barn	6 min 4.9 km

Dagligvare

Meny Sørlandsparken	18 min
Rema 1000 Sørlandsparken	19 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



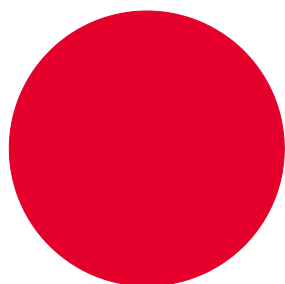
Vedlikehold hager

Godt velholdt 85/100

Sport

	Grovikveien aktivitetsanlegg Ballspill	6 min	2.7 km
	Grovika kunstgressløkke Ballspill	6 min	2.7 km
	Fitness 24/7	15 min	
	Adrenalin Kristiansand	21 min	

Boligmasse



100% enebolig

«Fredelig område med nydelig sjøutsikt og hyggelige naboer i alle aldre»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Sørlandssenteret

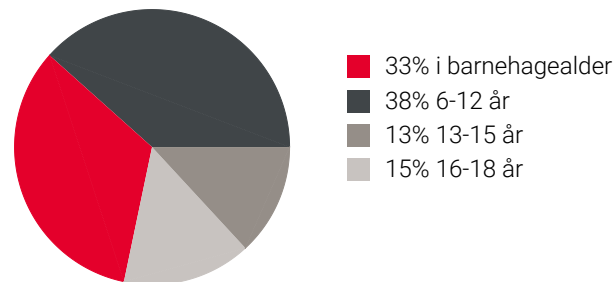
21 min



Vitusapotek Lauvåsen

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



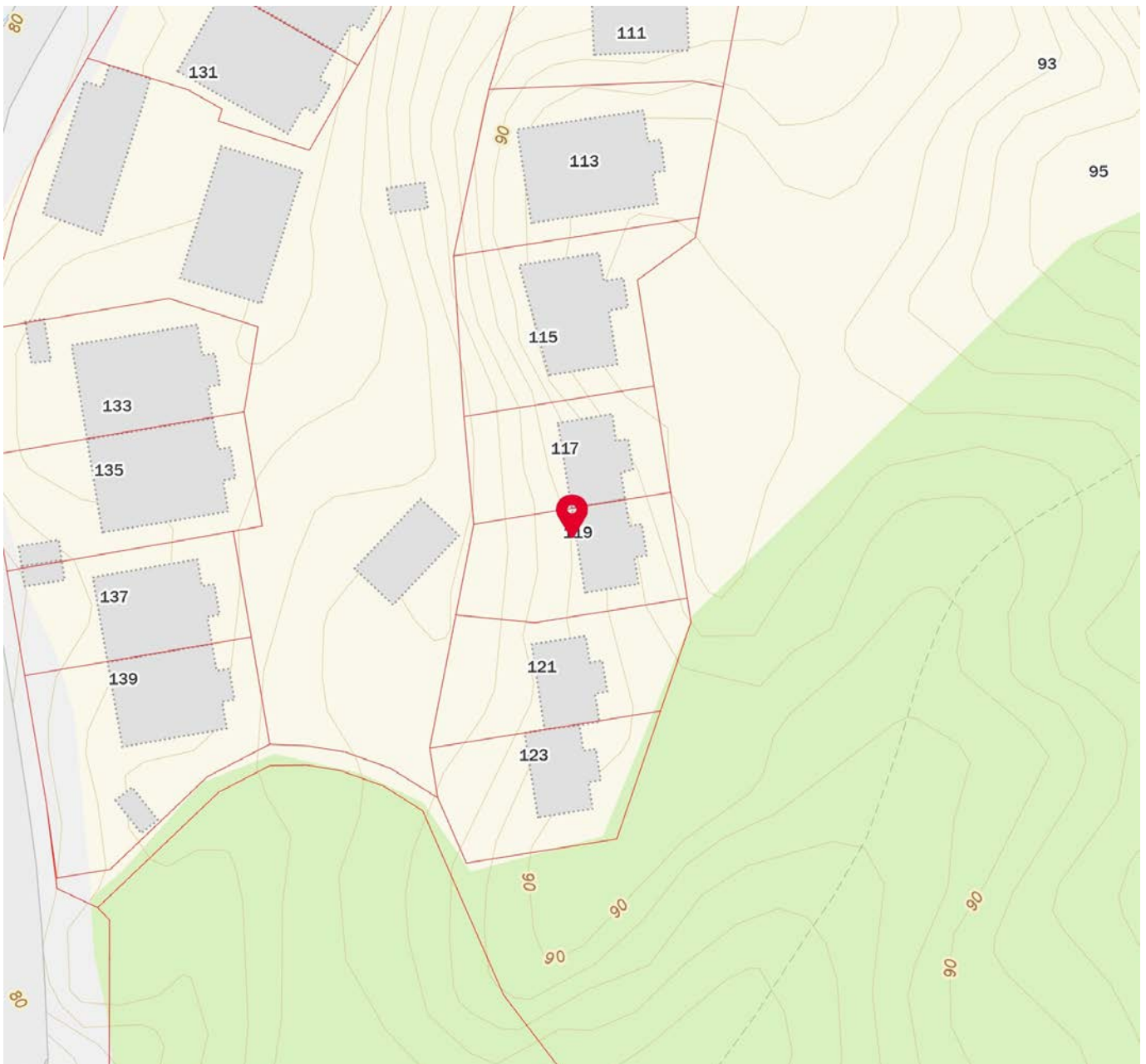
0%

45%

Hamresanden
 Kristiansand
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 landbrukseieendom, 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: Gullvingeveien 119
4656 HAMRESANDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Altin Balaj

Telefon: 478 49 882
E-post: altin.balaj@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre