

# Gullvingeveien 113

Hamrevann



Prisantydning: **kr 7 490 000,-**





Sørmegleren ved Kristian Lossius har gleden av å ønske deg velkommen til Gullvingeveien 113!



Fasade - Bakside med hageflekk.

# En nyere, påkostet enebolig over 3 etasjer med 2 solrike terrasser. Carport med lader. Meget barnevennlig område.

## OMRÅDE

**Hamrevann**

## ADRESSE

**Gullvingeveien 113, 4656**

**HAMRESANDEN**

## Prisantydning

**kr 7 490 000,-**

Omkostninger: **kr 224 750,-**

Totalpris: **kr 7 714 750,-**

Kommunale avgifter: **kr 9 501,- per år**

Eiendomskatt: **kr 10 082,-**



## Kristian Lossius

Eiendomsmegler

**908 95 907**

**kristian.lossius@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand**

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

BRA-i: 175 m<sup>2</sup>

BRA-e: 7 m<sup>2</sup>

BRA Total: 182 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2023

Soverom: 4

Rom: 6

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 222.5 m<sup>2</sup>

# GULLVINGEVEIEN 113

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 594 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 98, bruksnummer 600 i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 175 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 182 m<sup>2</sup>

TBA: 67 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA - Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m<sup>2</sup> Gang, bad, stue/kjøkken, trapperom.

2. etasje

BRA-i: 70 m<sup>2</sup> Trapperom, gang, soverom, soverom 2, bod, soverom 3, bad, soverom 4.

3. etasje

BRA-i: 34 m<sup>2</sup> Trapperom, stue, bod, bad/vaskerom.

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje 31 m<sup>2</sup>

3. etasje 36 m<sup>2</sup>

### Bod v/ carport

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

222.5 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Huset ligger på Hamrevann, som er en nyere bydel i et allerede etablert boligområde. Barnevennlige omgivelser med lekeplasser og friområde i nærheten. Herfra har du kort avstand til både Hamresanden med bade- og aktivitetsmuligheter, Kjevik Lufthavn, et av landets største kjøpesenter Sørlandssenteret, IKEA og ikke minst velkjente Kristiansand Dyre- og fritidspark.

Orangeri

Beboerne kan her lage en forening for dem som vil dyrke egne grønnsaker, sommerblomster og annet.

### **Adkomst**

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ingen anmerkninger i egenerklæringsskjemaet.

### **Standard**

Sørmeglere ved Kristian Lossius har gleden av å ønske deg velkommen til Gullvingeveien 113!

En nyere, påkostet enebolig over 3 etasjer med solrike terrasser. Carport med lader.

Boligen har følgende planløsning:

1. etg.: Flislagt gang/entrè med varme i gulv. Stor skyvedørgarderobe til oppbevaring. Meget romslig stue med plass til både sofagruppe og spisebord. Koselig peisovn mellom stue og kjøkken. Fra stuen er det utgang til solrik terrasse med god plass til utemøbler. Stuen er åpen mot kjøkken. Lekkert kjøkken som har godt med skap og benkeplass. Praktisk kjøkkenøy med oppbevaring og integrert BORA platetopp med ventilator. Ellers medfølger også integrerte hvitevarer som ovn, dampovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøleskap. Flott flislagt bad med dusjhjørne, vegghengt toalett og servant med underskap og overspeil.
2. etg.: Består av 4 soverom hvorav hovedsoverom har inngang til walk in garderobe. Lekkert flislagt bad med dusjhjørne, badekar, vegghengt toalett og servant med underskuffer og overspeil.
3. etg.: Består av en loftstue med plass til sofagruppe. Utgang til stor solrik takterrasse med flott utsikt. Utebod samt en bod innvendig. Flislagt gjestettoalett med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

### **Tilstandsrapport**

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 01.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato (29.07.2024). Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

"Boligen er bygd i 2023 og er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig er samtlige bygningsdeler i god stand. Innvendig ble det ikke utført hulltaking inn mot våtrom da det er fremlagt dokumentasjon. HTH-kjøkkeninnredning er i god stand. BORA induksjon platetopp med integrert ventilator er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer, dokumentasjon for utførte el-arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet. Rørapplegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i rørskapet. Ved og elektrisk til oppvarming. FLEXIT boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Forørig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: integrerte hvitevarer.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Ved og elektrisk til oppvarming. FLEXIT boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Det ble oppdaget et avvik ved forrige tilsyn av fyringsanlegget (gjennomført 12.02.2024): Plate på gulv har feil dimensjon. Det ble gitt pålegg om retting innen 08.08.2024. Dersom avviket ikke er utbedret innen påleggsfristen utløp, vil det bli nedlagt bruksnektelse av fyringsanlegget. Selger bekrefter at han skal fikse platen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Rød

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 9 501 pr. 2024

#### **Info kommunale avgifter**

Eiendommen har vannmåler. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr 5495. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

### **Eiendomsskatt**

Kr 10 082 pr. 2024

#### **Info formuesverdi**

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

#### **Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Tinglyste heftelser som følger eiendommen:

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. 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. Gjensidig rett. Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m.  
Bestemmelse om vedlikehold. Gjelder fremtidige utskilte parseller. Gjelder denne registerenheten med flere.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Tinglyste rettigheter som følger eiendommen:

08.06.2022 - Dokumentnr: 613638 - Erklæring/avtale. Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:575.

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune. Org.nr: 820 852 982.

Rett til bruk mot plikt til å vedlikeholde fellesarealer. Gjelder fremtidige utskilte parseller.

08.06.2022 - Dokumentnr: 613638 - Bestemmelse om adkomstrett. Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:575.

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune. Org.nr: 820 852 982.

Bestemmelse om vedlikehold. Gjelder fremtidige utskilte parseller

08.06.2022 - Dokumentnr: 613638 - Bestemmelse om bebyggelse. Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:575.

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m. Bestemmelse om vedlikehold. Gjelder fremtidige utskilte parseller

08.06.2022 - Dokumentnr: 613638 - Bestemmelse om adkomstrett. Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:600.

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune. Org.nr: 820 852 982.

Bestemmelse om vedlikehold. Rett til bruk mot plikt til vedlikehold av fellesarealer. Gjelder fremtidige utskilte parseller.

08.06.2022 - Dokumentnr: 613638 - Bestemmelse om bebyggelse. Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:600.

Bestemmelse om vedlikehold. Gjelder fremtidige utskilte parseller

20.10.2022 - Dokumentnr: 1187990 - Bestemmelse om parkering. Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:588.

Bestemmelse om sportsbod. Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om vedlikehold. Eieren av eiendommen har til en tidsubestemt rett til bruk av 1 st. parkeringsplass og sportsbod på eiendommen gnr. 98 bnr. 588 (Gullvingeveien 101). Med bruksretten følger tilhørende adkomstrett.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert for enebolig datert 29.01.2024. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei. Veies samt carporter og fellesstue eies i form av et realsameie med totalt 20 boliger i nrområdet.

Eiendommen har vannmåler. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 1492 "Hamrevann delfelt 1A og 1B - detaljregulering" datert 11.12.2019, samt kommunedelplan nr. 1372 for Hamrevann-området datert 01.06.2016.

Planer under arbeid i nrområdet: Lauvåsen felt 01, Hamrevann 1D, Lauvåsen F1,B7 og B8, v/ plankontakter Åmdal (tlf. 95941693), Syversen (tlf. 95997992) og Borgi (tlf. 47260023). Området planlegges bygd ut med boliger i tråd med gjeldende reguleringsplan. Intensjonen er å legge til rette for etablering av rundt 160 boenheter innenfor felt B7 og 80 boenheter innenfor felt B8, som i gjeldende plan er på henholdsvis 70 og 36 daa. Det gir litt over 2 boenheter pr dekar, tilsvarende som for felt B4 på Lauvåsen. Det legges opp til en

variasjon av boligtyper, med en blanding av leiligheter, rekkehus og eneboliger i begge boligfeltene. Felt F1 planlegges flyttet til krysset mellom Lauvåsen hovedvei og Gullvingeveien, da dette vil gi en mer sentral plassering av forretningsområdet.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

#### **Adgang til utleie**

##### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Ingen konsesjonsplikt.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Prisantydning**

Kr 7 490 000

#### **Totalpris**

Kr 7 714 750

---



**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

8 290 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

207 250,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
208 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

224 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))  
-----

8 498 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

8 514 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))  
-----

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse.

Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

**Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

#### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

#### **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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Meglernes vederlag er avtalt til kr 85 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10 790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 124 140,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

#### **Selger**

Daniel Natvig  
Helene Jørgensen

#### **Oppdragsansvarlig**

Kristian Lossius  
Henrik Lossius

#### **Ansvarlig megler**

Kristian Lossius  
Eiendomsmegler  
[kristian.lossius@sormegleren.no](mailto:kristian.lossius@sormegleren.no)  
Tlf: 908 95 907

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10  
4611 KRISTIANSAND S  
Tlf: 380 22 222  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

#### **Salgsoppgavedato**

29.08.2024

---



Koselig peisovn mellom stue og kjøkken.



Meget romslig stue med plass til både sofagruppe og spisebord.



Solrik terrasse med plass til utemøbler og grill.





Lekker kjøkken som har godt med skap og benkeplass



Praktisk kjøkkenøy med oppbevaring og integrert BORA platetopp med ventilator.



Flott flislagt bad med dusjhjørne, vegghengt toalett og servant med underskap og overspiel.



Hovedsoverom.



Soverom 2.





Soverom 3.



Soverom 4.





Lekker flislagt bad med dusjhjørne, badekar, vegghengt toalett og servant med underskuffer og overspeil.



Trappegang 2. etg.



Loftstue med plass til sofagruppe.

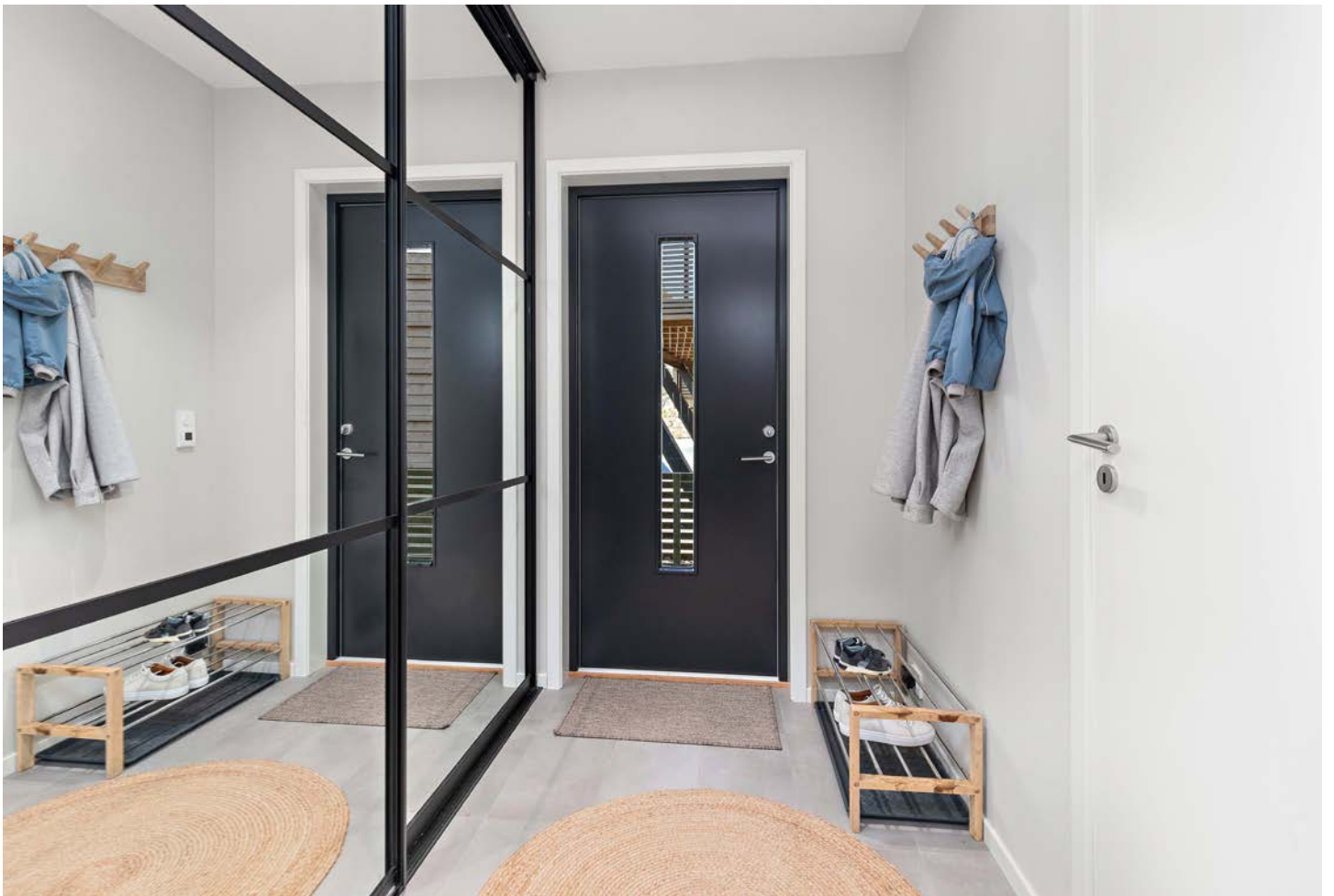


Utgang til stor solrik takterrasse med flott utsikt.

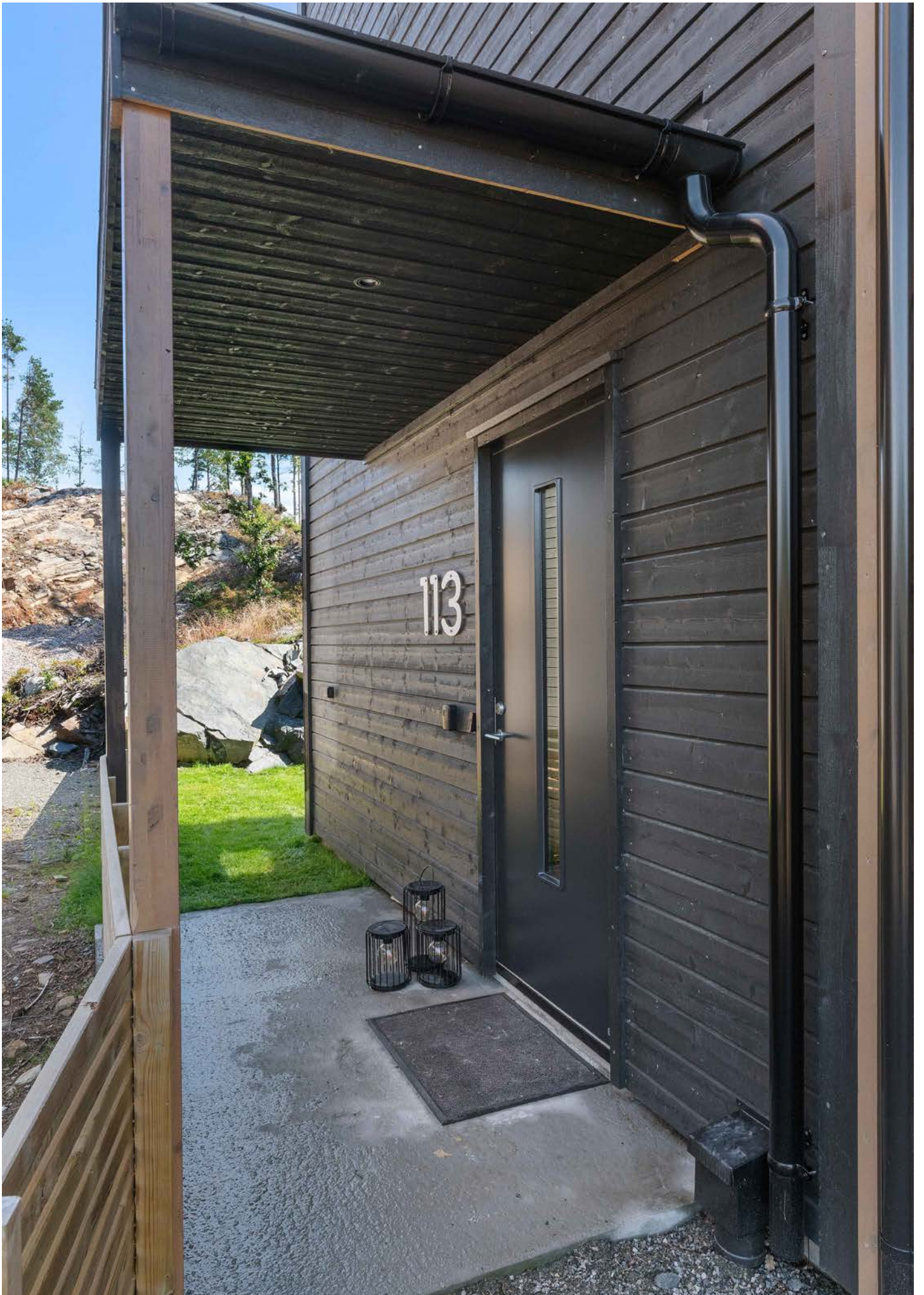


Flislagt gjestetoalett med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.





Flislagt gang/entrè med varme i gulv. Stor skyvedørgarderobe til oppbevaring.



Inngangsparti.





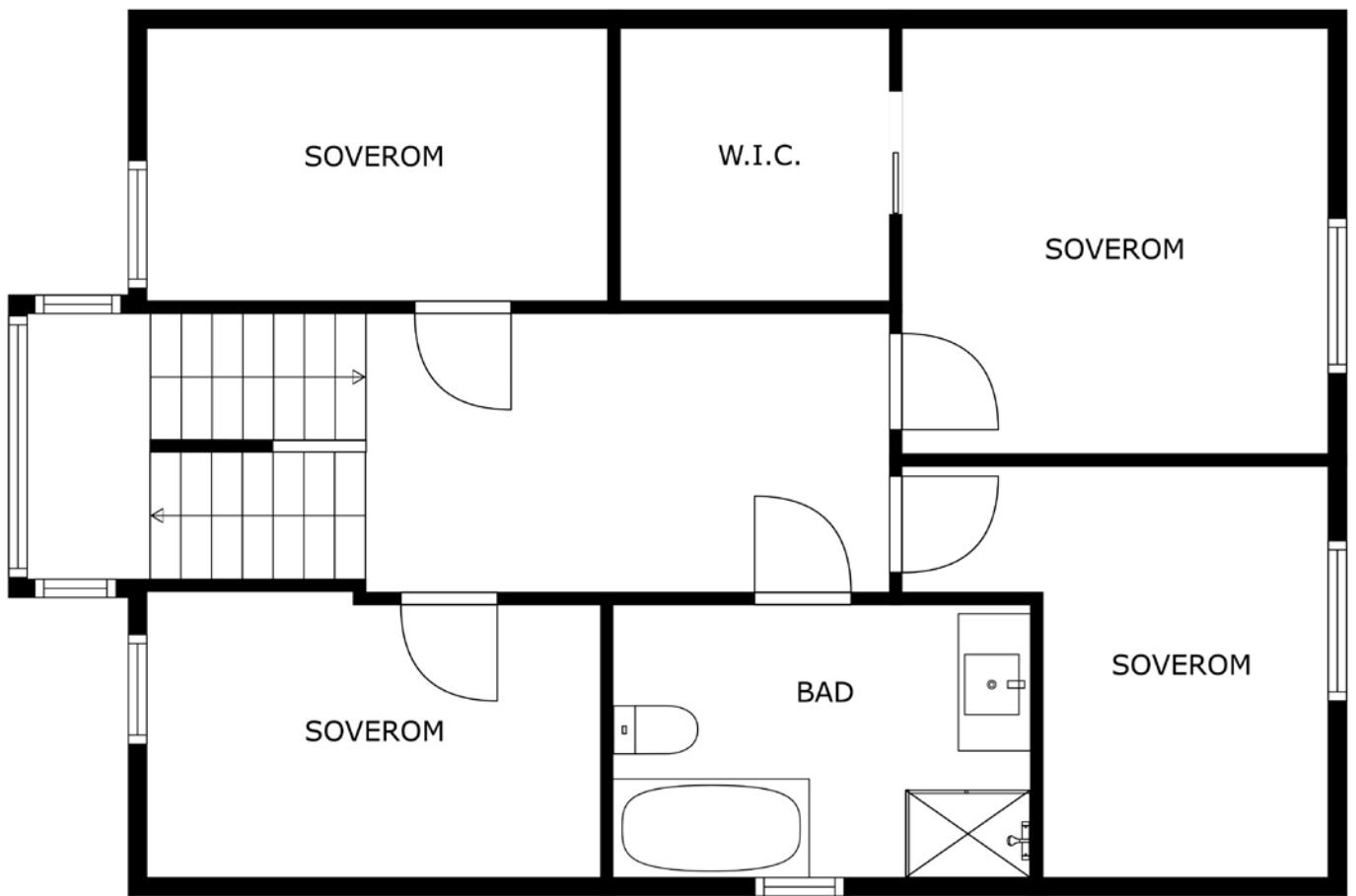
Medfølger carport med el lader og bod i bakkant ved innkjørsel.



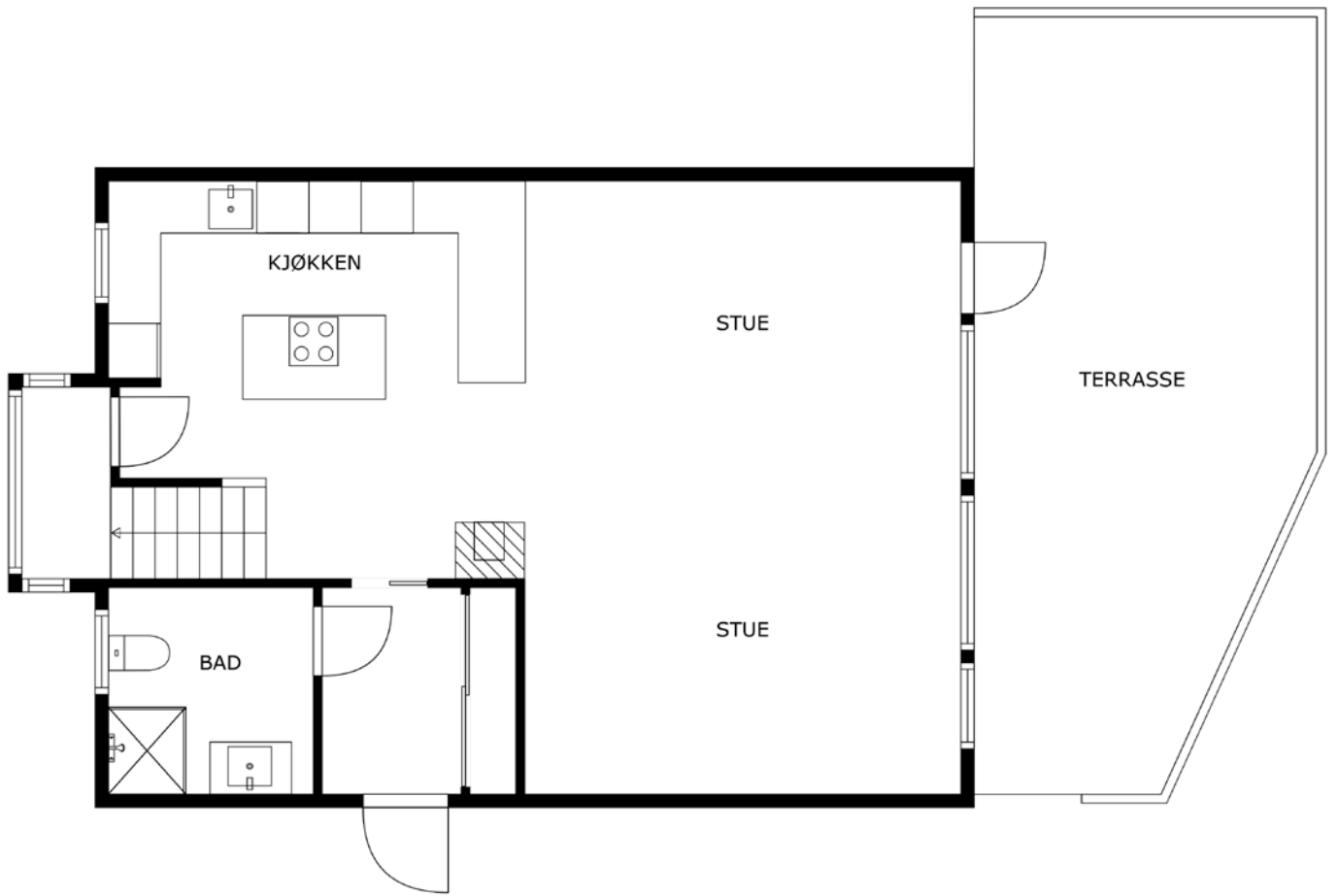
Stor felles p-plass til gjester.



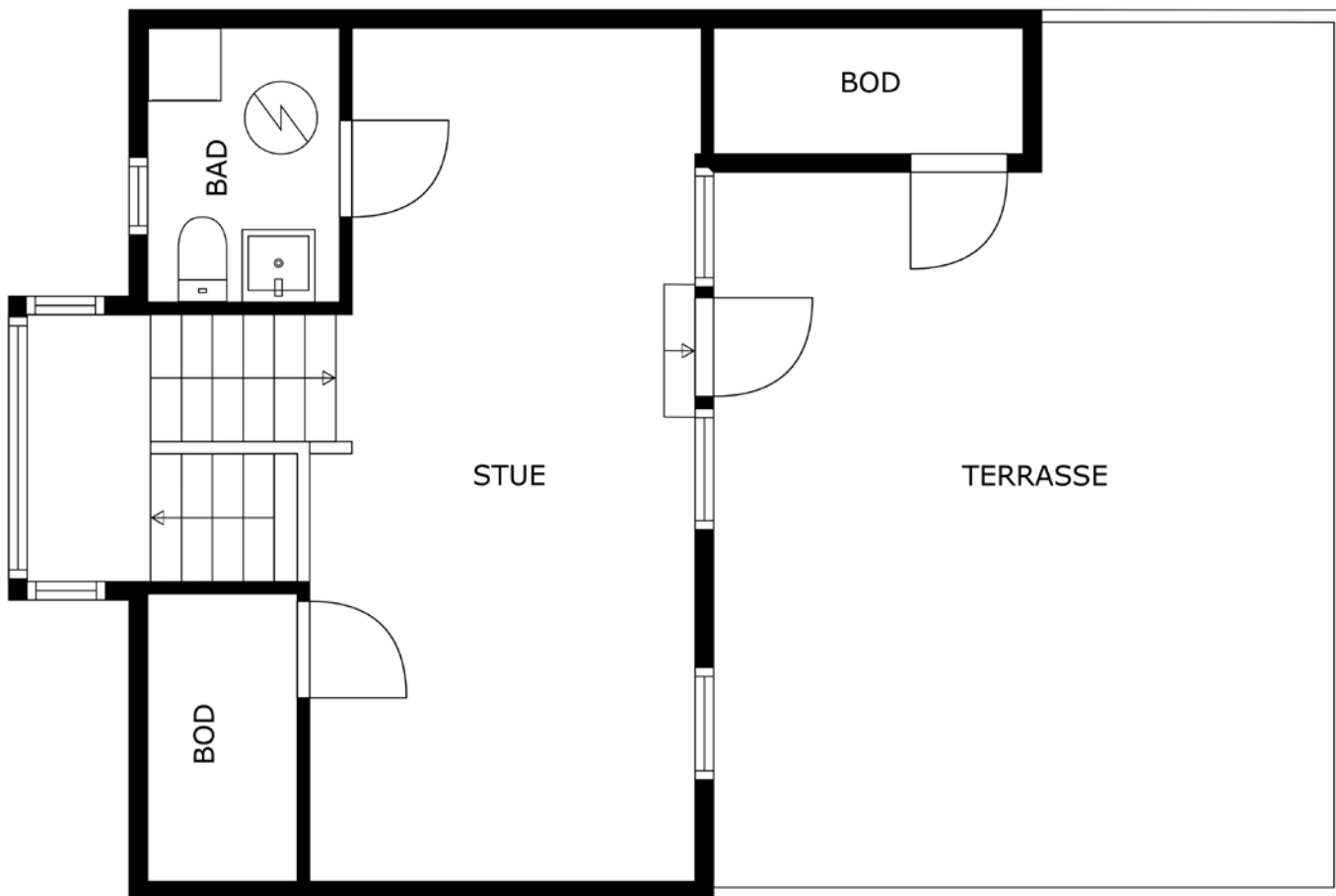
Felles utestue som kan brukes av beboere i området.



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

# Nabolagsprofil

Gullvingeveien 113 - Nabolaget Hamresanden - vurdert av 80 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Hamrevann Linje M2, 587T	9 min	0.6 km
Sørlandssenteret terminal Linje M1, M2, A26, 100, N101	4 min	2 km
Kristiansand Kjevik	11 min	
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	11 min	10.5 km
Kristiansand stasjon Linje F5	12 min	11.5 km

## Skoler

Brattbakken skole (4-7 kl.) 282 elever, 14 klasser	5 min	3.1 km
Heståsen skole (1-3 kl.) 211 elever, 10 klasser	7 min	4.2 km
Oasen skole Strømme (1-10 kl.) 157 elever, 10 klasser	7 min	5.3 km
Vigvoll skole (8-10 kl.) 208 elever, 9 klasser	7 min	4.1 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 327 elever, 21 klasser	11 min	7.4 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min	
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	13 min	11 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

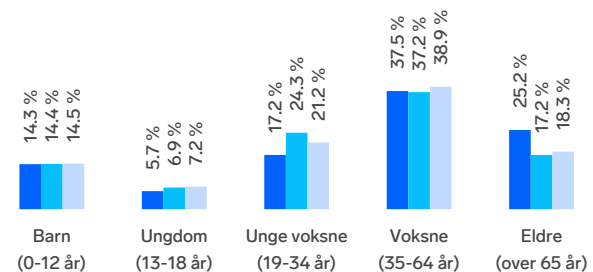
Veldig bra 81/100



## 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	4 min	2.4 km
Sørlandsparken barnehage (1-5 år) 73 barn	5 min	2.8 km
Timenes Gårds- og naturbarnehage (1-5... 22 barn	6 min	3.3 km

## Dagligvare

Meny Sørlandsparken	21 min	
Rema 1000 Sørlandsparken PostNord	22 min	1.7 km





## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 97/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 92/100

 **Vedlikehold hager**  
Godt velholdt 85/100

## Sport

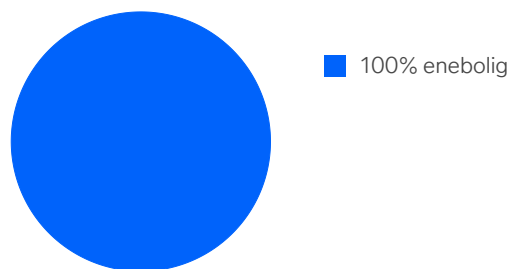
 Nye mester'n treningshall 5 min   
Aktivitetshall, squash 2.6 km

 Grovikveien aktivitetsanlegg 5 min   
Ballspill 2.9 km

 Fitness 24/7 4 min 

 PDL Center Sørlandsparken 4 min 

## Boligmasse



«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 vil!»

Sitat fra en lokalkjent

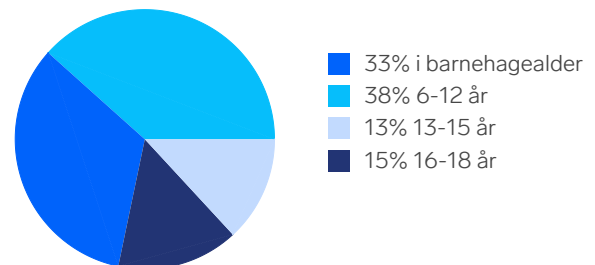


## Varer/Tjenester

 Sørlandssenteret 25 min 

 Vitusapotek Sørlandsparken 21 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

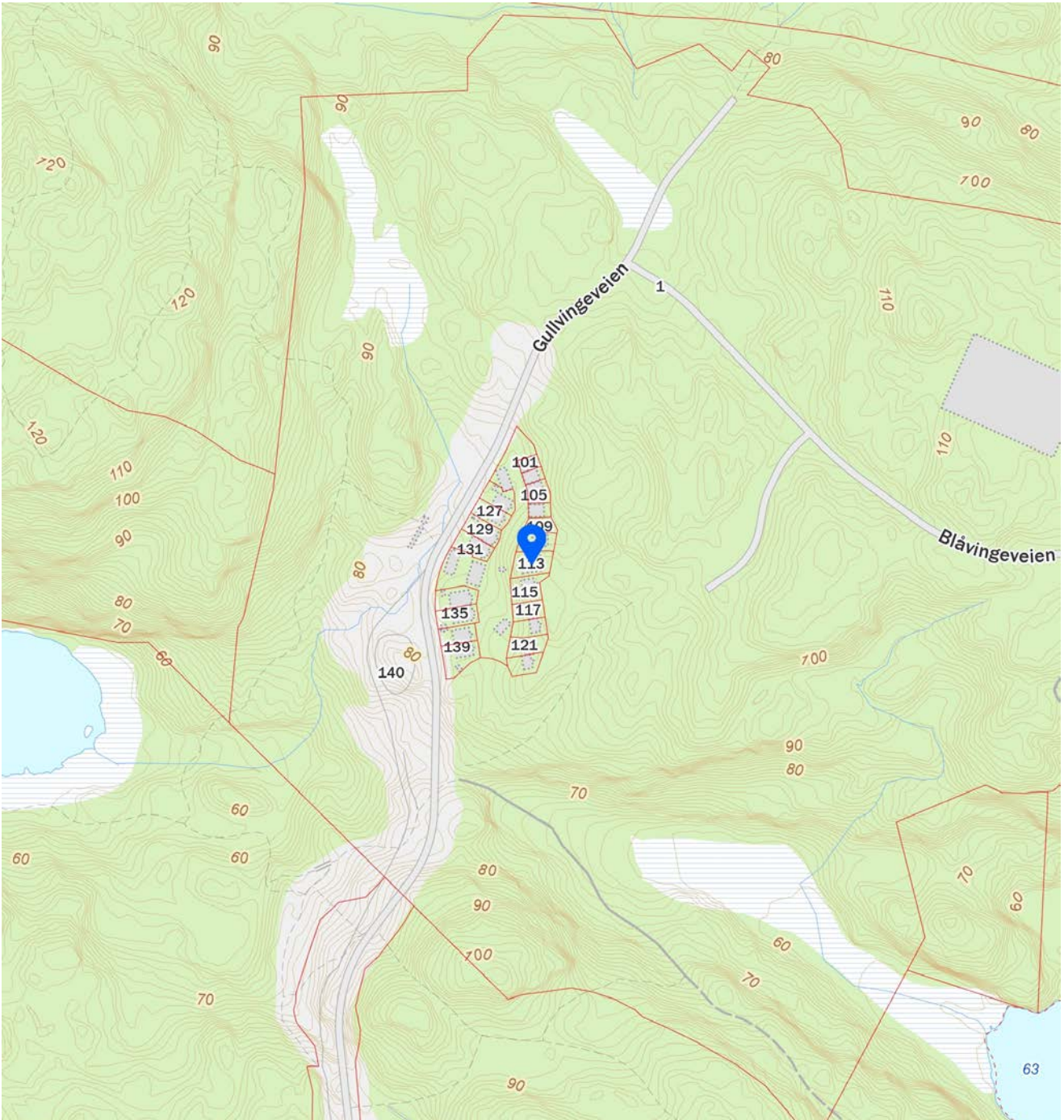
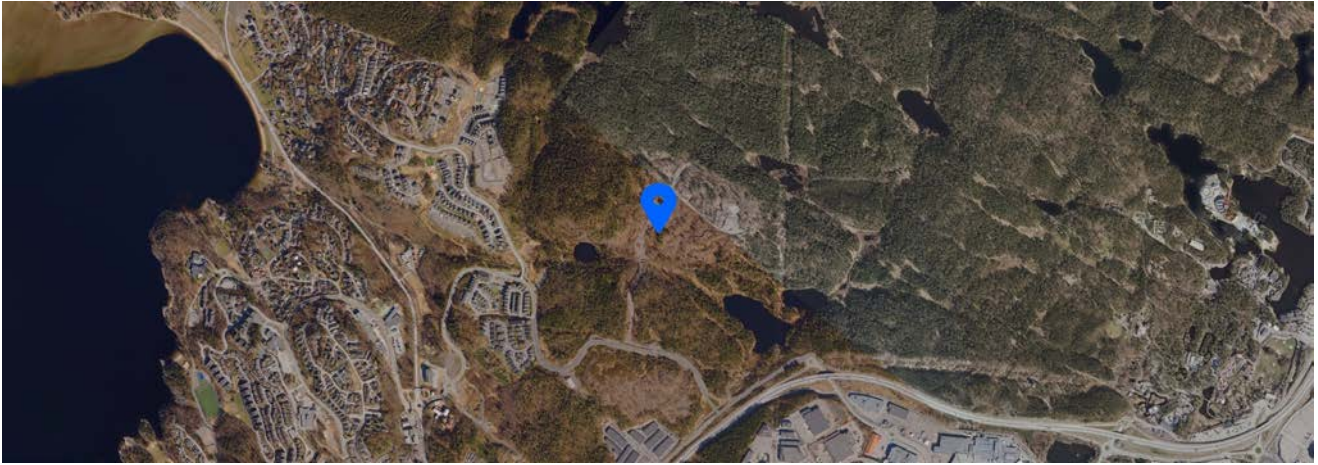
■ Hamresanden

■ Kristiansand

■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap       Fryseskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

\_\_\_\_\_  
Selgers Initialer

DV



# Egenerklæring

Gullvingeveien 113, 4656 HAMRESANDEN

01 Aug 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gullvingeveien 113	Gullvingeveien 113	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden august 2023

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

Hovedselger

Natvig, Daniel

Medselger

Jørgensen, Helene

## Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
Ikke relevant for denne boligen.



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93907496**

# Tilstandsrapport

📍 Gullvingeveien 113, 4656 HAMRESANDEN

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 98, bnr. 594

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m<sup>2</sup> BRA-i: 175 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.07.2024

Rapportdato: 01.08.2024

Oppdragsnr.: 18128-1863

Referansenummer: GJ2068

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN Δ/S



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer på fulltid siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsめglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern  
Uavhengig Takstingeniør  
post@grundetjern.no  
919 98 000



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN AS

# 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløse 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 straffansvar.

# 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygd i 2023 og er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig er samtlige bygningsdeler i god stand.

Innvendig ble det ikke utført hulltaking inn mot våtrom da det er fremlagt dokumentasjon. HTH-kjøkkeninnredning er i god stand. BORA induksjon platetopp med integrert ventilator er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer, dokumentasjon for utførte el-arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet. Rørøpplaget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i rørskapet. Ved og elektrisk til oppvarming. FLEXIT boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

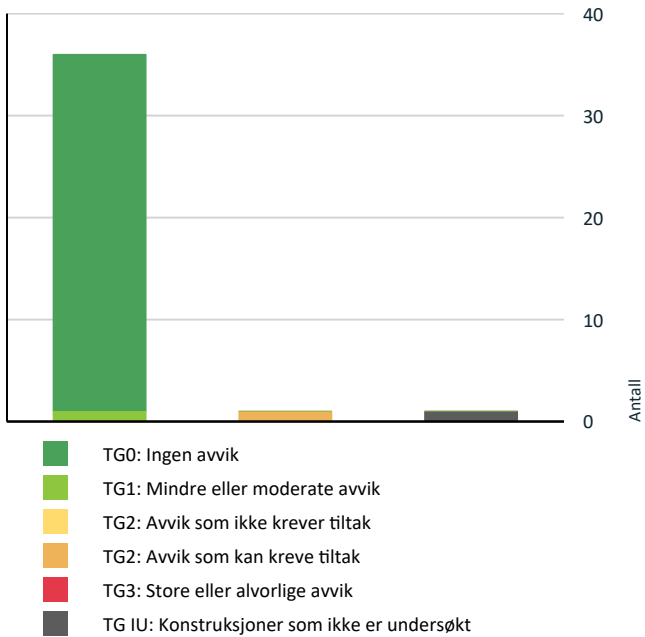
[Gå til side](#)

## Enebolig

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen som inngår i Tilstandsrapporten.

Frittliggende garasjer/bygg, støttemurer, gjerder m.m. blir ikke kontrollert under befaringen om dette ikke er spesielt opplyst om i Tilstandsrapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

**Byggeår**  
2023

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*  
Sedumtak er i god stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

### Nedløp og beslag

Takrenner og beslag er i god stand.

### Veggkonstruksjon

Kledningen er i god stand.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*  
Pulttak.

Forbehold vedr. luftespalte mellom isolasjon og undertak må tas da dette ikke kan kontrolleres uten å gjøre fysiske inngrep i konstruksjonen, noe det ikke er gjort.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### Vinduer

Vinduer er i god stand.

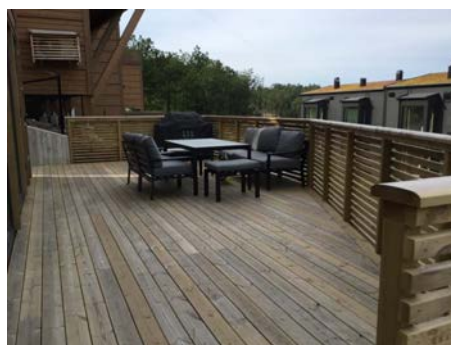
### Dører

Ytterdører er i god stand.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er i god stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Rekkverk er iht. krav.



## INNENDIG

### Overflater

Samtlige rom har parkettgulv, utenom våtrom og gang hvor det er fliser.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 7 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 7 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i lite soverom til venstre for trapp, avvik i rommet var 8 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang i 2. etasje, avvik i rommet var 10 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue i 3. etasje, avvik i rommet var 17 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

### Radon

# Tilstandsrapport

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m<sup>3</sup>, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

## ! TG 0 Pipe og ildsted

Peis er montert i stua, brannplate er montert på gulv.

Rørpipe er montert, ingen synlige feil ble oppdaget under befaringen.

## ! TG 0 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er ikke utført da det er fremlagt ferdigattest for boligen. Denne bekrefter at byggverket er oppført i samsvar med krav etter Plan og Bygningslovens § 21-10.

Ferdigattest utstedes når den som er ansvarlig for å sette opp bygningen har bekreftet at alt er levert i samsvar med tillatelsen og forskriftene.

## ! TG 0 Innvendige trapper

Tett trapp med rekkverk og Håndløper som er iht. krav.



## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Hulrom under gulvflis ved inngangsdør.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 0 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er fra byggetid.

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen er i god stand.

Kontrollert servant/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

Det er montert sealingbag ved innebygd sisterna på veggengt toalett.

Sealingbag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drengåpningen i støydemplingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom. Det er da ikke behov for dreneringsspalte nede ved gulvet.

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 0 Ventilasjon

Luftespalte er etablert under dørbladet.

Veggventil (avtrekk).

# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

NB: Eier innhenter og fremlegger dokumentasjon fra utbygger, gjerne bildedokumentasjon av påsmørt membran m.m.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 0 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulv i dusjhjørnet er nedsenket, og det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.



## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er fra byggetid.

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen er i god stand.

Kontrollert servant/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Det er montert sealingbag ved innebygd sisterne på vegghengt toalett.

Sealingbag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drengåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom. Det er da ikke behov for dreneringsspalte nede ved gulvet.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 0 Ventilasjon

Luftespalte er etablert under dørrbladet.

Takventil (avtrekk).

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

NB: Eier innhenter og fremlegger dokumentasjon fra utbygger, gjerne bildedokumentasjon av påsmørt membran m.m.

## 2. ETASJE > BAD

### 📍 TG 0 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

## 2. ETASJE > BAD

### 📍 TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulv i dusjhjørnet er nedsenket, og det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er fra byggetid.

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen er i god stand.

Kontrollert servant/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Det er montert sealingbag ved innebygd sisterne på vegghengt toalett.

Sealingbag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drensåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom. Det er da ikke behov for dreneringsspalte nede ved gulvet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Ventilasjon

Luftespalte er etablert under dørbladet.

Takventil (avtrekk).

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

NB: Eier innhenter og fremlegger dokumentasjon fra utbygger, gjerne bildedokumentasjon av påsmørt membran m.m.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 0 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning er i god stand.

Benkeplate av stein.

BORA induksjon platetopp med integrert ventilator er montert.

Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 0 Vannledninger

Rørøppegget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i rørskapet.



#### TG 0 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

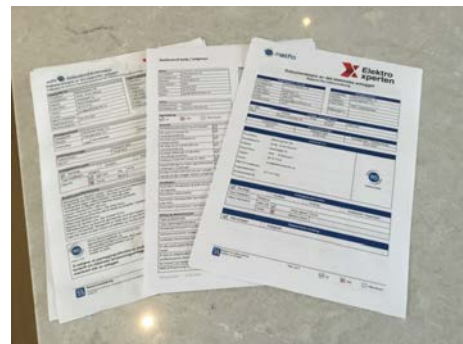
# Tilstandsrapport

## TC 0 Ventilasjon

FLEXIT boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Display ved vegg bør festes da det er løsnet fra veggen.

Anlegget ble ikke kontrollert under befaringen da undertegnede takstmann har ikke denne fagkunnskap.



## TC 0 Varmtvannstank

V.v.-bereder er datostemplet 2023 og er på 194 liter.

## TC 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt og dokumentasjon for utførte el. arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet.

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)?  
**Ja**

### Inntak og sikringsskap

2. 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**

Dokumentasjon på utførte el.-arbeider.



Kursoversikt.

## TC 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.*

Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

# Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Støpte fundamenter antas å stå på fjell/sprengt fjellmasse. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da det krever oppgraving og langvarige målinger.

### TG 0 Grunnmur og fundamenter

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

### TG 0 Terrengforhold

Ingen fall på terreng mot boligen.

# Bygninger på eiendommen

## Bod v/carport



### Anvendelse

**Byggeår**  
2023

### Kommentar

Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

# 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

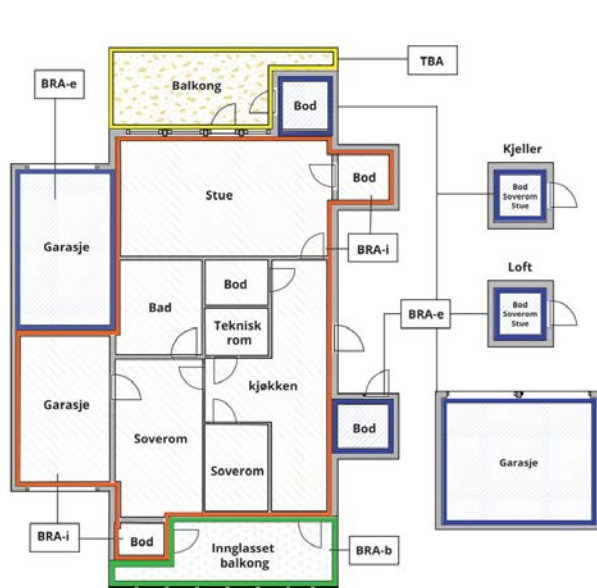
## Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + 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 bygningsskonstruksjoner 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 branncelleinddeling

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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	71			71	31
2. etasje	70			70	
3. etasje	34	2		36	36
<b>SUM</b>	<b>175</b>	<b>2</b>			<b>67</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>177</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Bad , Stue/kjøkken , Trapperom		
2. etasje	Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Bod , Soverom 3, Bad , Soverom 4		
3. etasje	Trapperom , Stue , Bod , Bad/vaskerom	Utvendig bod	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Ny bolig i 2023.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod v/carport

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Daniel Natvig	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	98	594		0	222.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Gullvingeveien 113

#### Hjemmelshaver

Natvig Daniel, Jørgensen Helene

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 600 000	2023

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.08.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.07.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.08.2024	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei



# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonsprøving 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 yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/GJ2068>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 98    Bnr.: 594    Fnr.:    Snr.:  
Adresse: Gullvingeveien 113  
Areal i m<sup>2</sup>: 222  
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

### Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

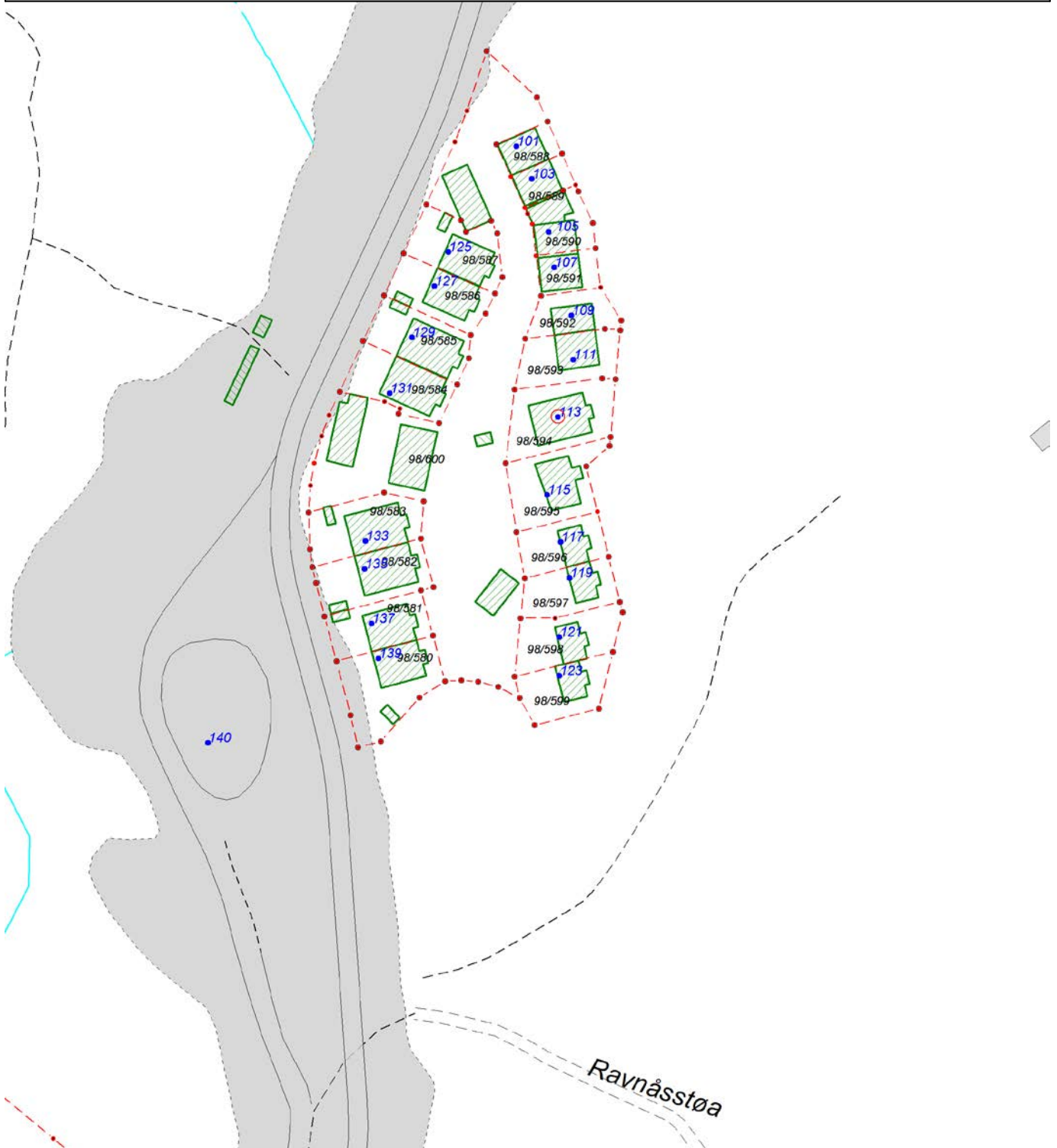
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 01.08.2024

Sign.: Suzana Rijic





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Gullvingeveien 113

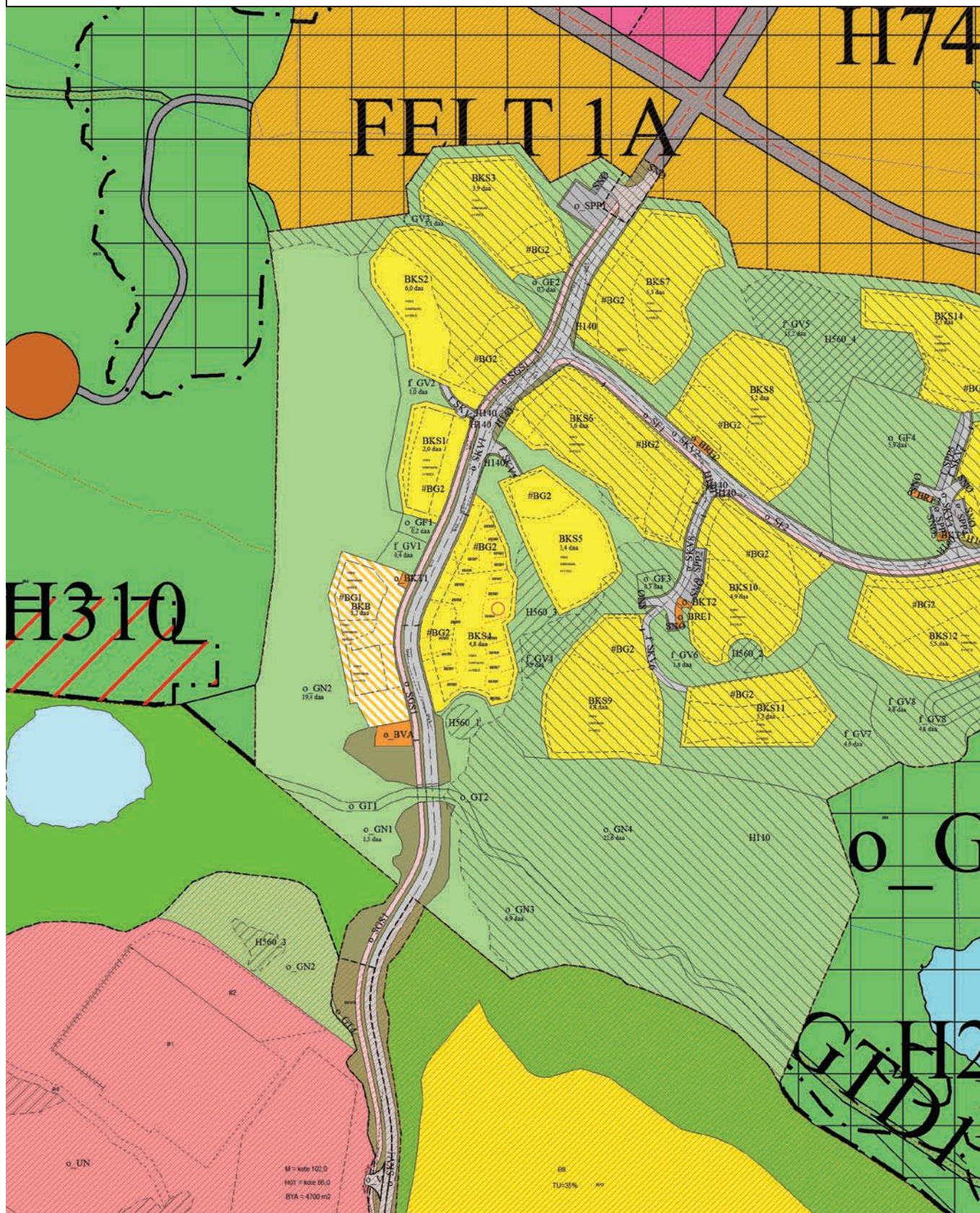
Målestokk: 1:3000

Dato: 01.08.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

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.

Terrengtet skal bearbejdes og opparbejdes 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 formålgrense 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 fordrøying 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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)**

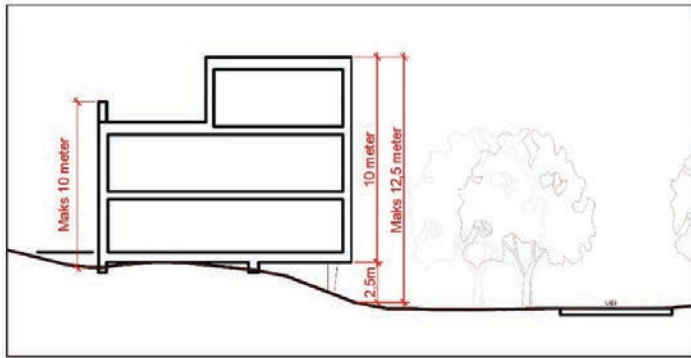
Carporter skal ha maks gesims/mønehøyde = 4 m og maks bruksareal = 18 m<sup>2</sup> pr. biloppstillingsplass. Det tillates inntil 8 biloppstillingsplasser i en carportrekke med maks. lengde 22 meter. Arker og kvister er ikke tillatt.

#### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

### 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 terreng høyde. 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 graders 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 tomten 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 tomten 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/enkeltrær, 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 grønnstruktur

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 markeringsgjerdet, 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 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 veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens 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:

- 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.
- foreligge plan for bussholdeplasser langs Lauvåsen hovedvei med tilhørende parkeringsfunksjoner for sykkel.
- 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.
- Før det gis rammetillatelse, eller tillatelse ihht. ett- trinns søknad, skal det etableres tilslutningsbuss til eksisterende kollektivtilbud til/fra sentralt kryss i byggeområde 1A/1B.

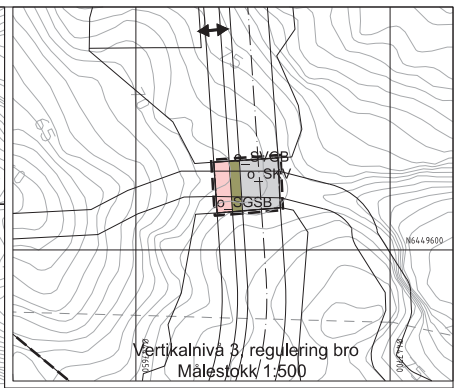
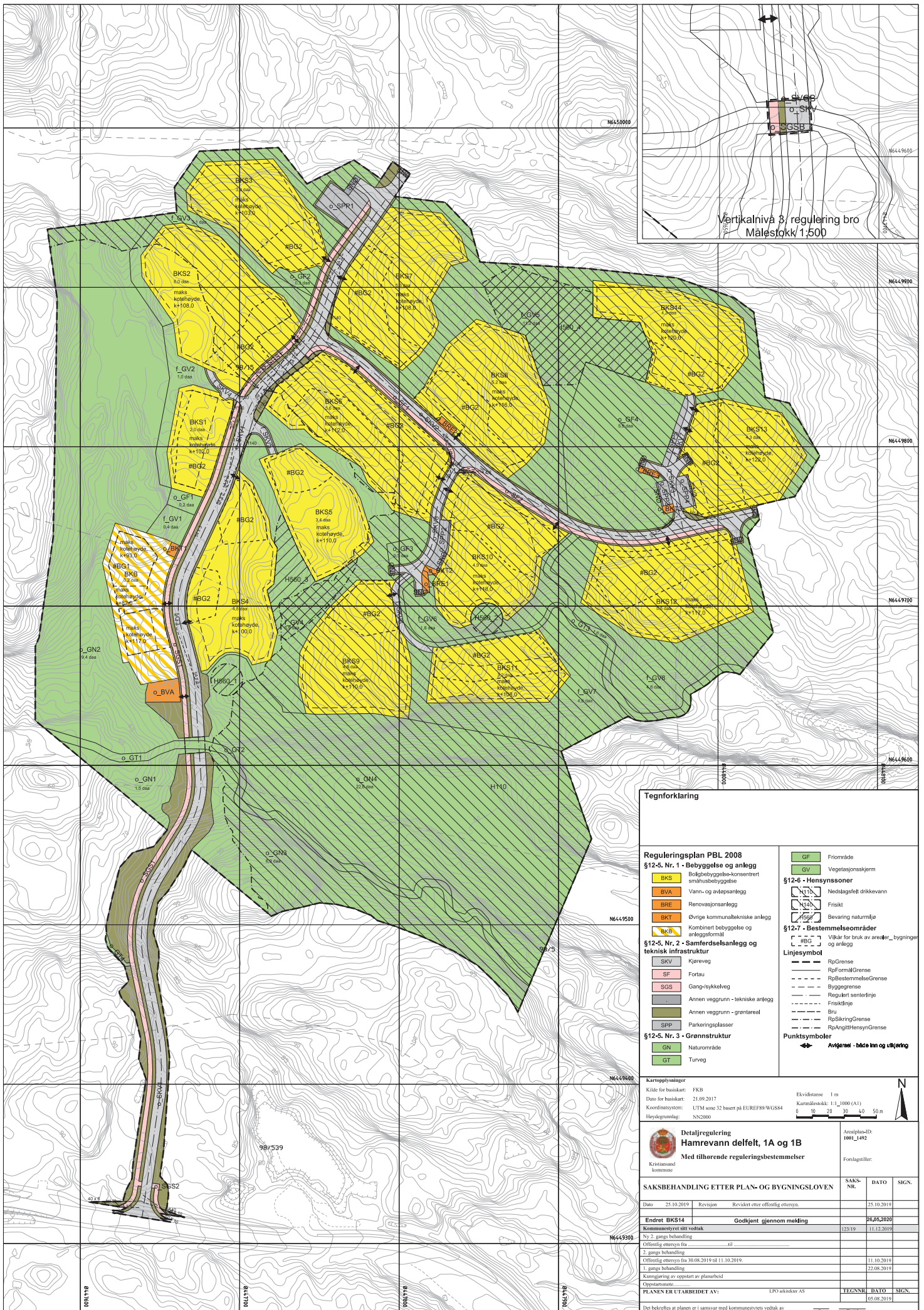
## 6.2 Før igangsettingstillatelse:

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 lavtvedlikeholdsbehov.
- e) Kvartalslekeplassen o\_GF4 og sandlekeplassene 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 avløpsnett 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 mekling 26.05.2020, § 5.2 andre setning er tilføyd og § 6.1 d) er tilføyd

Plan- og bygnings sjefen.



**Tegnforklaring**

<b>Reguleringsplan PBL 2008</b>	<b>§12-5, Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>GF</b> Friområde
<b>BKS</b> Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	<b>BVA</b> Varm- og avløpsanlegg	<b>GV</b> Vegetasjons skjerm
<b>BRE</b> Renovasjonsanlegg	<b>BRT</b> Øvrige kommunaltekniske anlegg	<b>§12-6 - Hensynsoner</b>
<b>BKS</b> Kombinert bebyggelse og anleggsformål	<b>BKS</b> Kjøreveg	<b>N110</b> Nedsjagsfelt drivkevann
<b>§12-5, Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>SF</b> Fortau	<b>N140</b> Friskt
<b>SKV</b> Kjøreveg	<b>SGS</b> Gang-isykkelveg	<b>FFG</b> Bevaring naturmiljø
<b>SPP</b> Parkeringsplasser	<b>AN</b> Annen veggrunn - tekniske anlegg	<b>§12-7 - Bestemmelsesområder</b>
<b>§12-5, Nr. 3 - Grønnstruktur</b>	<b>AV</b> Annen veggrunn - grøntareal	<b>RpG</b> Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
<b>GN</b> Naturområde	<b>GT</b> Turveg	<b>Linjesymbol</b>
<b>GT</b> Turveg		<b>RpGrense</b>
		<b>RpFormalGrense</b>
		<b>RpBestemmelseGrense</b>
		<b>Byggegrense</b>
		<b>Regulert senterlinje</b>
		<b>Friskåkløpe</b>
		<b>Sru</b>
		<b>RpSikringGrense</b>
		<b>RpAngittHensynGrense</b>
		<b>Punktsymboler</b>
		<b>Avkjørsel - både inn og utkjøring</b>

Kartopplysninger  
Kilde for basiskart: FKB  
Date for basiskart: 21.09.2017  
Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84  
Høydegrunnlag: NN2000  
Elvdistanse: 1 m  
Kartmålestokk: 1:1\_000 (A1)  
0 10 20 30 40 50 m

**Detaljregulering**  
**Hamrevann delfelt, 1A og 1B**  
Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Anslagsnr: 1001\_1492  
Forslagstiller: SAKS-NR. DATO. SIGN.

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
Dato	Revisjon	Revidert etter offentlig ettersyn	Dato
25.10.2019			25.10.2019
<b>Endret BKS14</b>		<b>Godkjent gjennom melding</b>	<b>26.05.2020</b>
<b>Kommunestyret sitt vedtak</b>			
Ny 2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra .....			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra 30.08.2019 til 11.10.2019			11.10.2019
1. gangs behandling			22.08.2019
Konstitusjon av oppstart av planarbeid			
Oppstartstidspunkt			
PLANEN ER UTARBEIDET AV:		LPO arkitekt AS	TEGNSR. DATO. SIGN.
			05.08.2019

Det bekreftees at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av .....



Kristiansand  
kommune

WSP NORGE AS  
Postboks 185 Sentrum  
0102 OSLO

Vår ref.:  
BYGG-22/00809-29  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
29.01.2024

## 98/594 - Gullvingeveien 113 - Ferdigattest for enebolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 98 / 594 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: WSP NORGE AS  
Tiltakshaver: HAMREVANNÅSEN AS

### Vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest for enebolig, som vi mottok 03.10.2023.

Søknaden var komplett da dispensasjon fra rekkefølgekravene til reguleringsplan for Hamrevann pkt. 6.1 d) ble gitt 29.01.2024, saksnr. BYGG-23/00127.

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; jf. 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, jf. TEK17 §§ 4-1 og 4-2.

Ferdigattesten gjelder for enebolig, grunnarbeider og utomhusanlegg/uteoppholdsarealer slik det er beskrevet i tillatelse av 31.05.2022. Vi minner om at før ny bygning kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

### Dere 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 dere mottar dette vedtaket. Vil dere ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

**Sikker post**  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

**E-postadresse**  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto: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](http://kristiansand.kommune.no)

**Org. nummer** NO985713529

Kontaktinfo

Ta kontakt med saksbehandler på e-post [lene.sorensen@kristiansand.kommune.no](mailto:lene.sorensen@kristiansand.kommune.no) dersom dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Lene Sørensen  
Saksbehandler

Dijana Bozic  
Sidemannskontroll

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift*

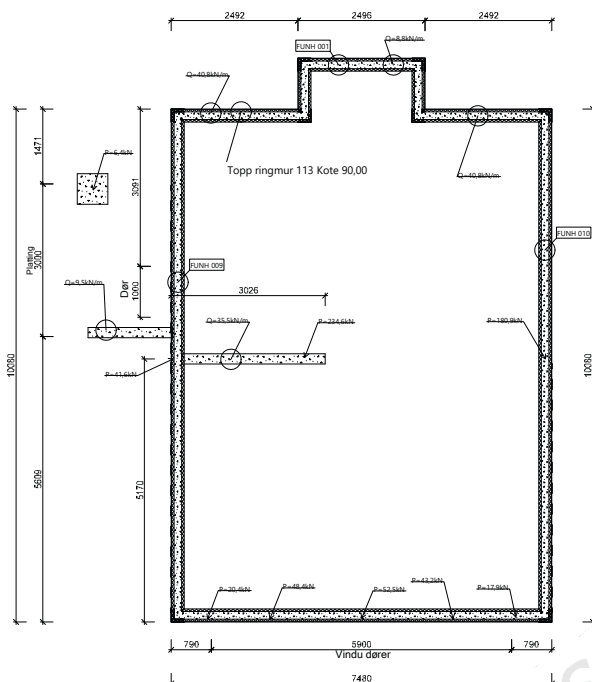
Vedlegg:

Situasjonskart rev.

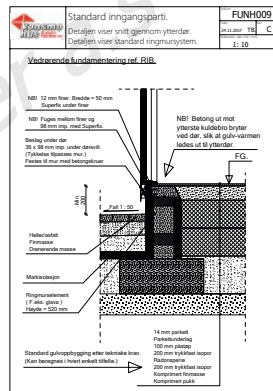
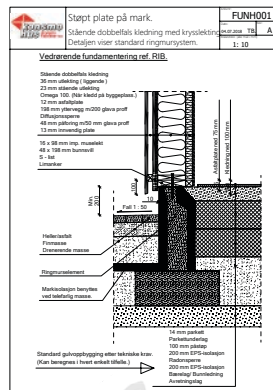
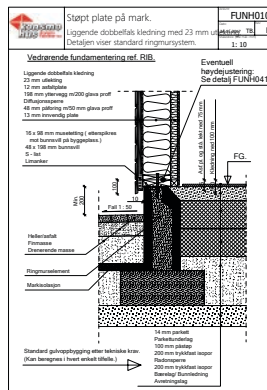
113\_Byggetegning\_A\_02.03.23

Kopi til:

HAMREVANNÅSEN AS



Bolig nr. 113  
Ringmursplan



**BYGGE  
TEGNING**

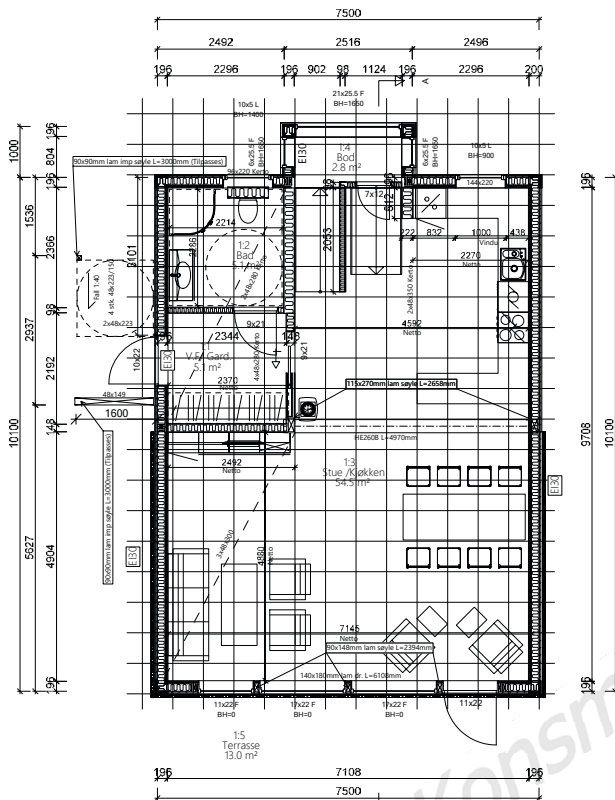
Tegning nr. 1 av 5

A 06.03.2023MS Justert trykstilling Bad 2/7

Tilbakeløper: Prosjekt Homrevonn 3A 113  
Enebolig 2212030

Byggsak:	Bnr:	Byggekommune: Kristiansand
Skr: Ringmursplan 113	Dato: 02.03.2023	Arkiv: H2112
Skisse: Tove	Mal: 1:50	Tegn: 520



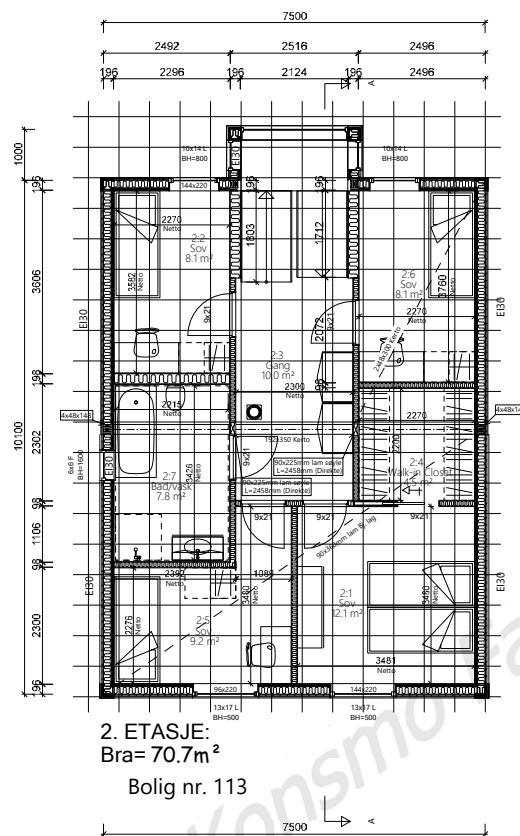


1. ETASJE:  
 BYA bygning= 81,0m<sup>2</sup> + 4,4 m<sup>2</sup> overbygget areal  
 BRA bygning=70,6m<sup>2</sup>  
 Bolig nr. 113

**BYGGE  
 TEGNING**

Tegning nr. 2 av 5

A 06.03.2023MS Justert brystning Bad 2.7			
Tilbakubærer: Prosjekt Hørmøvn 3A 113			
Enebolig 2212030			
Byggesett:	Bnr:	Byggekommune: Kristiansand	
Gnr:	1 Etasje 113	Dato:	02.03.2023
		Anv:	H2112
		Sign:	Tove
	KONTROLL:	Skisse:	Tove
	Arb:	Mål:	1:50
	Tegn:	Blad:	521
	<small>© 2023 Konsmo Hus AS. Alle rettigheter reservert. Dette er en teknisk tegning og skal ikke brukes uten tillatelse fra Konsmo Hus AS.</small>		

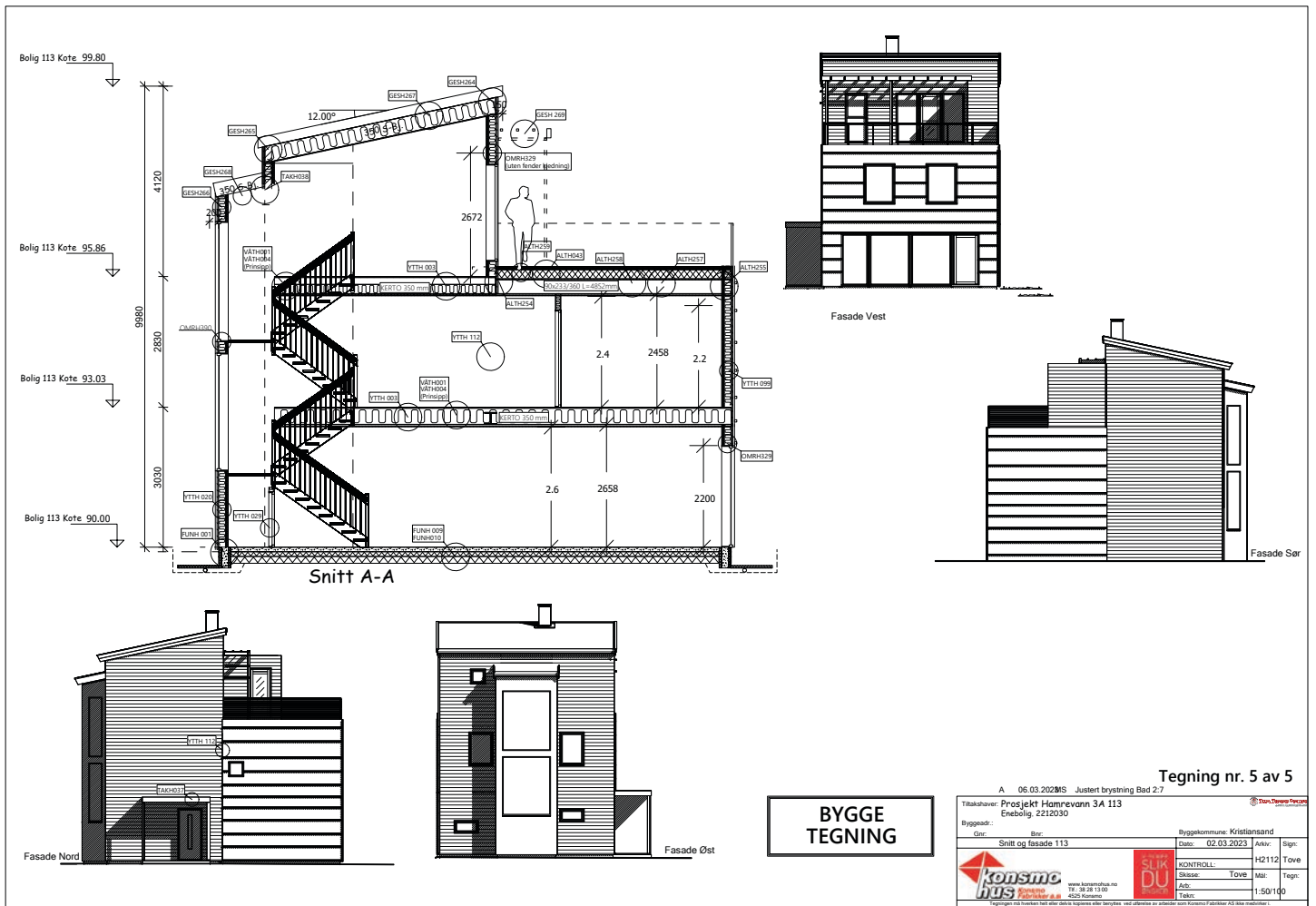


**BYGGE  
TEGNING**

Tegning nr. 3 av 5

A 06.03.2023MS Justert brystning Bad 2.7		Tilbakeløst: Prosjekt Hamrevann 3A 113		Byggekommune: Kristiansand	
Enebolig 2212030		Byggeskisse: 2 Etasje 113		Date: 02.03.2023	
Byggeskisse:	Bnr:	Byggekommune: Kristiansand	Arkv:	Sign:	
2 Etasje 113		Date: 02.03.2023		H2112 Tove	
KONTROLL:		Arb:		Tegn:	
Skisse		Tegn:		Mål:	
Arb:		Tegn:		1:50	
Tegn:		Tegn:		522	







Utbyggingsplan-BKS4

20 Stk boliger + 21 sportsboder + gjesteparkering  
 21 stk p.plasser (84,0% undertak)

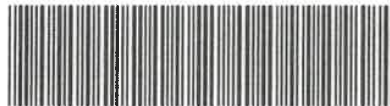
Utearealer: (Snitt ca 40 m2 pr. leilighet på tak + terrasse)  
 (Snitt ca 40 m2 fordelt på felles uteareal)  
 (11,4% tun)

Leilighetstyper / Antall

- Type 1 - 8 Stk
- Type 3 - 5 Stk
- Type 4 - 7 Stk

Rev:		Dato:		Revisjonen omhandler:		Godkjent:	
<p><b>Hamrevann</b>  <b>Situasjonskart</b>  <b>Søknad til rammetillatelse</b></p>							
				<p>Ramboll Norge AS      Henrik Wergelands gate 29, Kristiansand</p>		<p>Oppdragsgiver logo:</p>	
				<p>Dato: 09.05.2022</p> <p>Oppdrags nr: 1350045129</p> <p>Ut.arb: ROJA</p> <p>Fag: TRHE</p>		<p>Målestokk: 1:200/A3</p> <p>Filnavn: LAV_1350045129.dwg</p> <p>Godkjent: TRHE</p> <p>Rev: TRHE</p> <p>Eg: TRHE</p> <p>Tegn nr: -</p>	

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



Erklæring

Doknr: 613638 Tinglyst: 08.06.2022  
STATENS KARTVERKGjensidige rettigheter:

1. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr. 575., bnr. ~~580~~-~~600~~ (tun 1 samtligte 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~~ (samtligte pars) felles rett til bruk mot plikt til vedlikehold av fellesarealer iht. reg.plan 1492.



Rett kopi bekreft

  
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. 820 892 982.

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

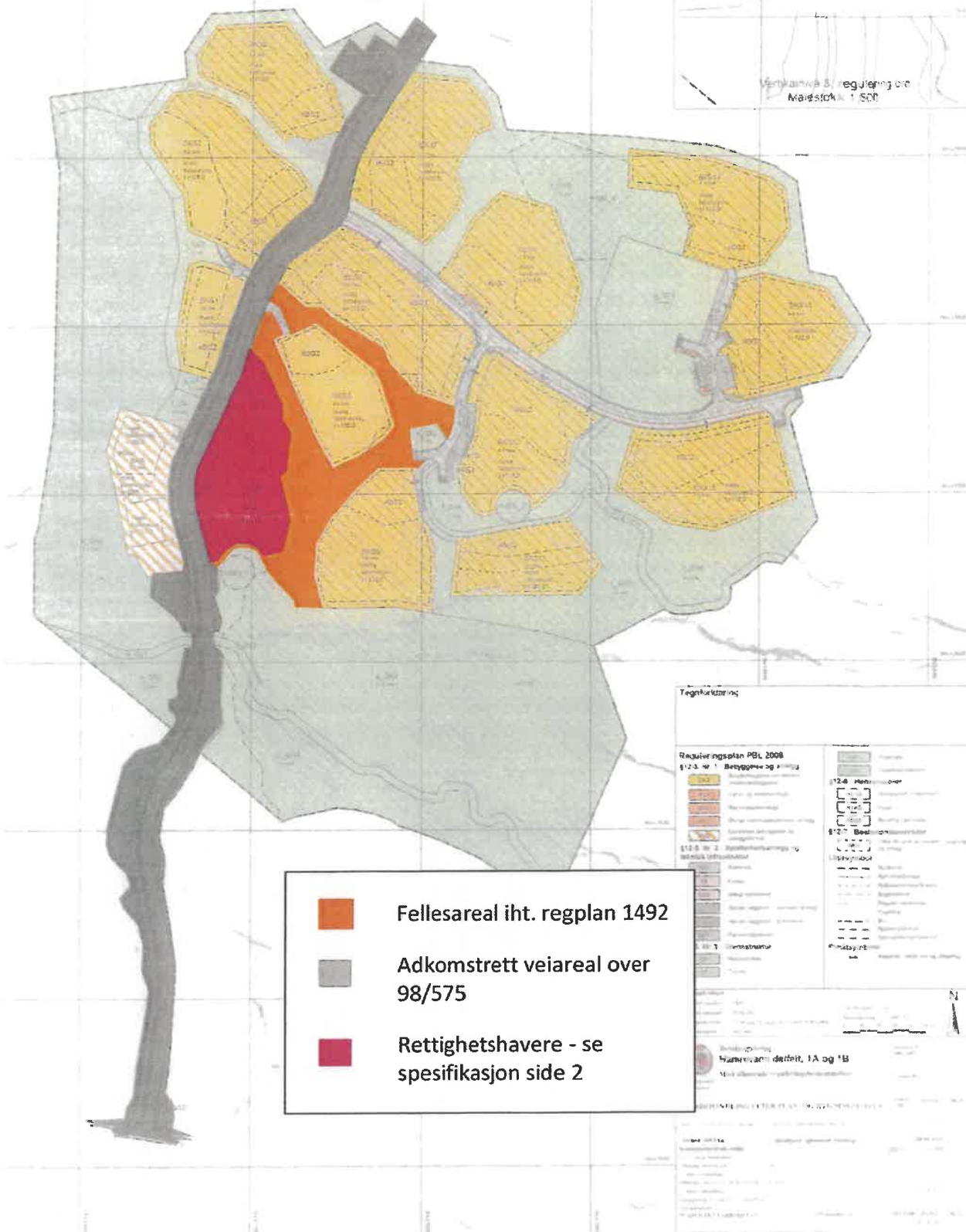
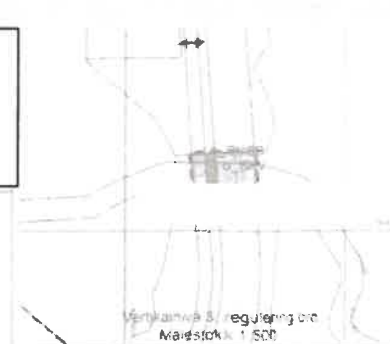


v/ Styreleder Tom Islann

#### Vedlegg

Vedlegg 1 – Reguleringsplan 1492, med bestemmelser

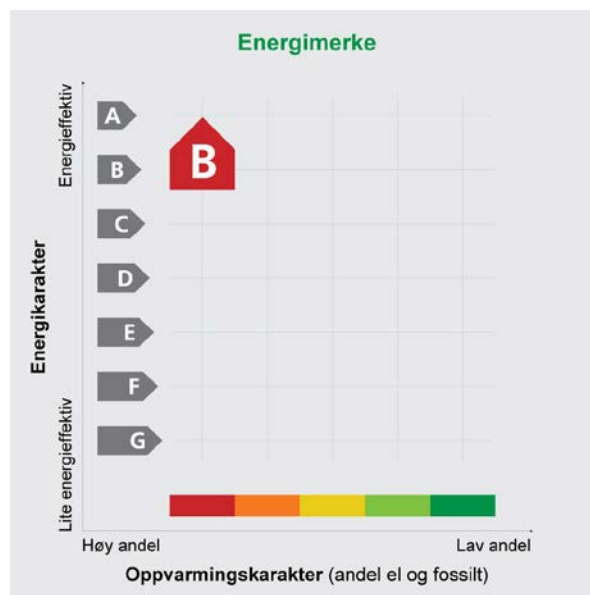
**Kart**  
**Vedlegg til erklæring**  
Side 1 av 2







Adresse	Gullvingeveien 113
Postnr	4656
Sted	Hamresanden
Leilighetsnr.	
Gnr.	98
Bnr.	594
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	301065821
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1458687
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](http://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 inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://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](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Bygningskategori:** SMÅHUS  
**Bygningstype:** ENEBOLIG  
**Byggeår:** 2022  
**BRA:** 179,0

**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](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gullvingeveien 113  
Postnr/Sted: 4656 Hamresanden  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0101  
Dato: 09.12.2022 11:14:40  
Energimerkenummer: A2022-1458687  
Ansvarlig for energiattesten:  
Energimerking er utført av: Sivil Ingeniør Marius Bakken AS v/ Marius Bakken

Gnr: 98  
Bnr: 594  
Seksjonsnr:  
Festenr:  
Bygnnr: 301065821

Enhet	Inngangsverdi
<b>Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)</b>	
MatrikelEnhetsId	
ByggId	
BruksenhetsId	
AdressId	
VegAdressId	
<b>Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger</b>	
Kommunenr.	4204
Gnr.	98
Bnr.	594
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Gullvingeveien 113
Postnummer	4656
Poststed	Hamresanden
Bygningsnr.	301065821
Bolignr.	H0101
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	09.12.2022
Bygningskategori	SMAHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2022
<b>Bygg standard</b>	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
<b>Energivurdering</b>	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

**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	224 m <sup>2</sup>
Areal tak	71 m <sup>2</sup>
Areal gulv	71 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	54 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	179 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	179 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	465 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	30,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	24,1 Wh/(m <sup>2</sup> ·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 årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,19 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,19 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,21
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 biobrenselbaserte 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	37,9
---------------	------

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,4
Varmtvann	29,8
Vifter	3,5
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	104,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	19945 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	111,43 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14145 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	111,43 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19945 kWh/år

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

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	18356 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	1589 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	19945 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	92,1 %
--------------------------------------	--------



# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

[andre.linge.heltne@sor.no](mailto:andre.linge.heltne@sor.no)



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

[morten.haugeland@sor.no](mailto:morten.haugeland@sor.no)



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Eiendom:

Gullvingeveien 113, 4656 HAMRESANDEN

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**KRISTIAN LOSSIUS** | Eiendomsmegler | **908 95 907**

**kristian.lossius@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22