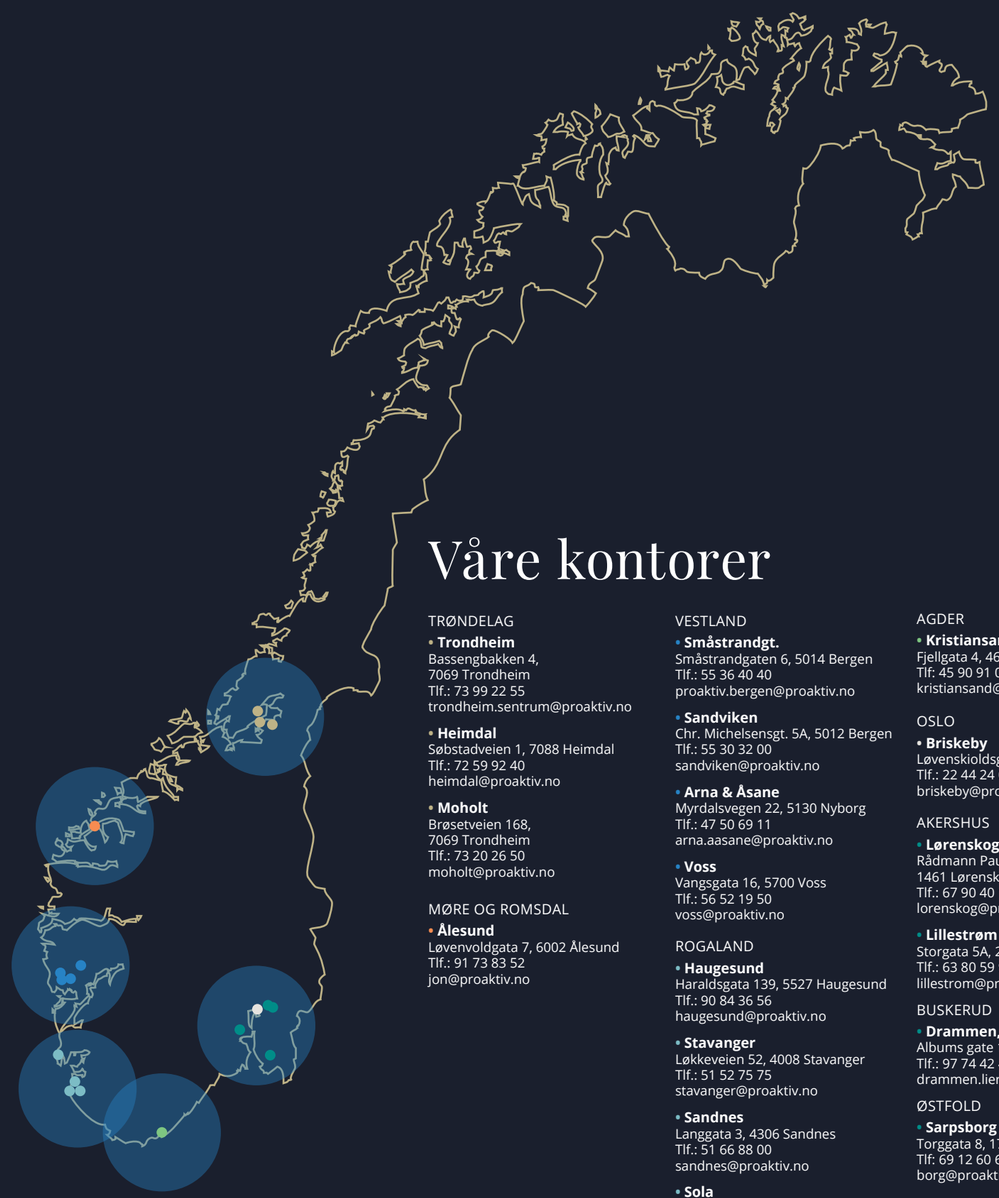
PROAKTIV

Lekker, nyere 2-mannsbolig



GULLVINGEVEIEN 107



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

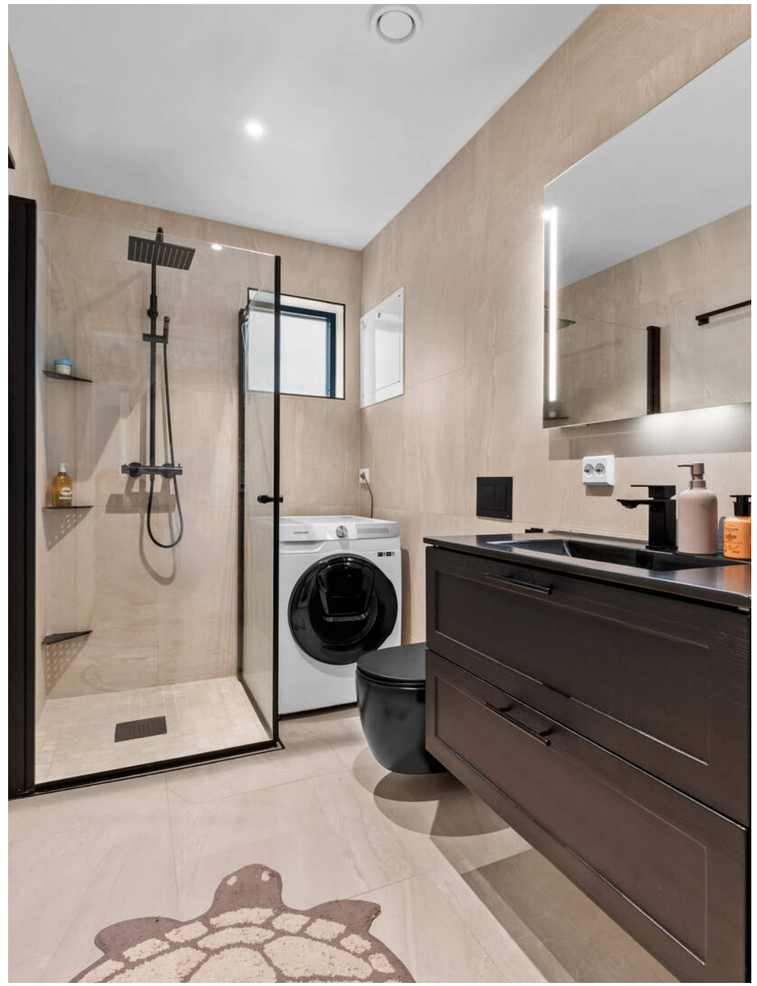
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

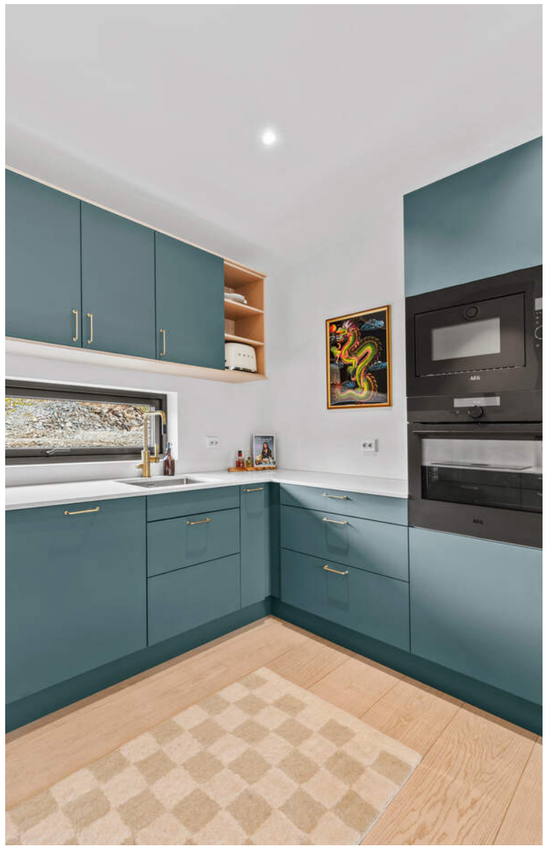
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



HAMREVANN

Lekker tomannsbolig fra 2022 | 3 soverom | Solrik balkong | Carport m/lader | Ingen TG2 eller TG3 | Denne bør sees!

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Gullvingeveien 107, 4656 HAMRESANDEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 98, bnr. 591, i Kristiansand kommune

Prisantydning: 4.490.000,-

Omkostninger: 113.340,-

Totalpris: 4.603.340,-

Kommunale avgifter: 13.927,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2023

Rom/soverom: 4/3

BRA: 89 m²

BRA-i: 84 m²

Garasje/Parkering: Parkering i carport i underetasjen

Tomt: 79 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød B.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	4 Leder/megler	6 Nærområdet	10 Informasjon om boligen
16 Boligen i bilder	34 Kjerneinformasjon	40 Vedlegg	126 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF: **Asbjørn Svaland**



Asbjørn Svaland
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 459 09 100
E-post: asbjorn@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Kristiansand
Telefon: 45 90 91 00
Proffmegleren AS
Org. nummer: 933456056

EN NY, ENKEL HVERDAG

Vi kan med stor glede ønske velkommen til en lekker tomannsbolig fra 2022 som fremstår meget pent brukt og nesten som ny!

Boligen er innvendig malt i elegante og tidsriktige farger. Her finner man nøye utvalgte detaljer, ekstra oppgradert og påkostet bad og kjøkken, og en stue med rikelig himlingshøyde og store vinduer med masse naturlig lys.

Dette er en lettstelt og praktisk bolig med en nøye gjennomtenkt planløsning.

Boligen byr på vindfang/hall med garderobe, 3 soverom, lekkert flislagt bad/vaskerom og praktisk bod under trapp på inngangsplan, og i etasjen over er det stue med åpen kjøkkenløsning og et ekstra toalettrom. Vedovn og utgang til vestvendt og solrik balkong fra stue med flott utsikt!

Carport med lader i u.etg.

En meget praktisk, moderne og lettstelt bolig - Velkommen!

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE, ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



HAMREVANN

Kommune: *Kristiansand* / ***Område:*** *HAMREVANN*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i nytt delfelt på Hamrevann, ca 10 km fra sentrum av Kristiansand! Boligområdet Hamrevann ligger bare få minutter unna Sørlandsparken med alt av både arbeidsplasser, forretninger og tilbud som finnes der. Det er også kort vei til Dyreparken og Hamresanden med nydelig sandstrand - et sted med yrende folkeliv på sommeren!
Men ikke minst så består området Hamrevann av masse herlig, grønn og fin natur! Her bygges en ny bydel med den fine kombinasjonen grønt, frodig og bynært! Med nye Lauvåsen skole under bygging like borte i veien er området velegnet for barnefamilier som ønsker nærhet til det aller meste man trenger! Se gjerne hamrevann.no for mer informasjon om nærområdet og den nye bydelen Hamrevann!



OFFENTLIG TRANSPORT

Hamrevann Linje M2, 587T	6 min 0.5 km
Kristiansand Kjevik	11 min
Kristiansand stasjon Linje F5	13 min 11.4 km

DAGLIGVARE

Meny Sørlandsparken	19 min
Rema 1000 Sørlandsparken	19 min

VARER/TJENESTER

Sørlandssenteret	21 min
Vitusapotek Lauvåsen	16 min

SPORT

Grovikveien aktivitetsanlegg Ballspill	6 min 2.8 km
Grovika kunstgressløkke Ballspill	6 min 2.8 km
Fitness 24/7	15 min
Adrenalin Kristiansand	22 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Barnehage/Skole/Fritid
Like borte i veien er nå den nye Lauvåsen skole under bygging, og skolen er planlagt ferdigstilt til skolestart i 2027!



Offentlig Kommunikasjon
Metro-linje med hyppige avganger går fra holdeplass kun noen minutters gange fra boligen, like ved den nye skolen som er under bygging. Se akt.no for avgangstider, holdeplass Hamrevann

BOLIGMASSE

100% enebolig

SKOLER

Brattbakken skole (4-7 kl.) 261 elever, 13 klasser	6 min 2.9 km
Heståsen skole (1-3 kl.) 182 elever, 9 klasser	6 min 3.4 km
Ve skole (1-10 kl.) 376 elever, 20 klasser	9 min 6.2 km
Oasen skole Strømme grunnskole (1-10 kl.) 127 elever, 11 klasser	10 min 6 km
Vigvoll skole (8-10 kl.) 220 elever, 14 klasser	7 min 3.9 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	13 min 11.1 km

BARNEHAGER

Hånes Solkollen barnehage (0-6 år) 172 barn	21 min 1.8 km
Jordbærveien barnehage (1-5 år) 61 barn	7 min 3.8 km
Timenes Gårds- og naturbarnehage (1-5 ... 21 barn	7 min 5 km



VELKOMMEN TIL GULLVINGEVEIEN 107

Parkering
Parkering i carport i underetasjen. I underetasjen er det 2 carporter, og den som er tilhørende boligen er den til venstre når man står foran carportene. Den til høyre er tilhørende naboeiendommen Gnr 98 bnr 592, og det er tinglyst rettighet til 1 stk parkeringsplass og sportsbod. Med bruksrett følger også tilhørende adkomstrett.

Tomtestørrelse
79 m²

Beskrivelse av tomt
Eiet tomt på 79 kvm. Lettstelt tomt med gruset område ved inngangsparti og støpt betongplatting ved inngangsdør. Flotte betongtrapper som adkomst mellom byggene

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av eventuelle avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Det er ikke registrert noen punkter med TG2 eller TG3 i boligen!

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
M2 Takst AS (befaringsdato: Tirsdag, 12. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven og bør gjennomgås før budgivning.

HAMREVANN

Bo grønt, frodig og bynært!











MAGISK
KVELDSSTEMNING

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fellesområder, nå skal vi inn!

Innhold
Underetasje: Carport og utvendig bod
1.etg: Vindfang/gang, bad/vaskerom. 3 soverom, bod under trapp.
2.etg. Stue/kjøkken, toalettrom.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

1. etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm

2. etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 10 kvm

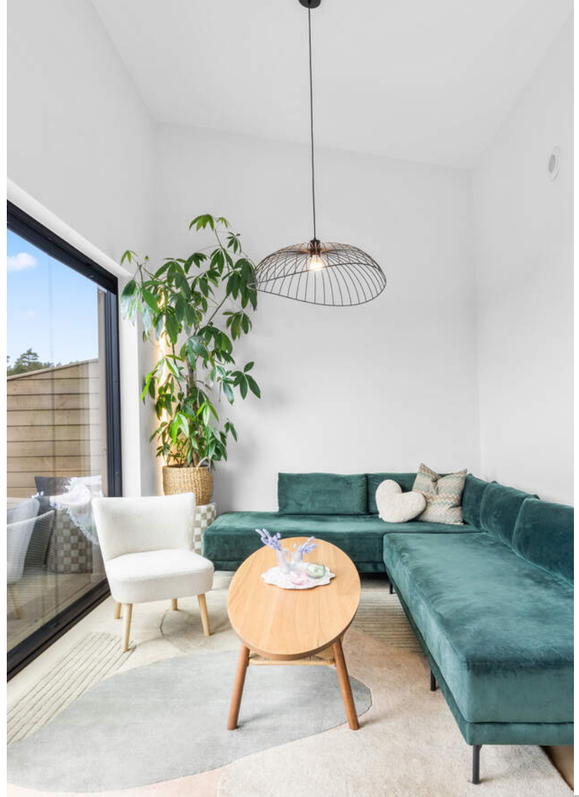
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Eiendommen eier del av realsameiet Gnr 98 Bnr 600 (1/20) som utgjør fellesarealer mellom byggene og felles brukshus "Orangeriet" som ligger sentralt plassert på området. Se mer info i eget punkt i salgsoppgaven.

Standard
Her får man en moderne, lettstelt og lekker bolig med masse kvaliteter!
Man ankommer boligen og parkerer i carport i underetasjen, i carporten er det installert elbillader. Her er det også en praktisk sportsbod som tilhører boligen med dør direkte fra carporten. Adkomst via utvendige, flotte betongtrapper til inngangspartiet. Her er det støpt platting ved inngangsdør og ellers gruslagt uteområde.

Inne i boligen er det vindfang med praktisk og fin skyvedørsgarderobe for yttertøy. I vindfang er det lagt fliser med varmekabler i gulv, noe som er svært praktisk. Vindfang og hall har downlights og fremstår lyst og elegant. Flotte parkettgulv i hall og på soverommene nede, samt i stue/kjøkken oppe. Det ene soverommet brukes i dag som walk-in garderobe, men hovedsoverommet har også plass til garderobe. Hvitmalt trapp med eiketrinn og moderne uttrykk.

Oppgradert og påkostet bad/vaskerom med moderne og tidsriktige fliser på både gulv og vegger, og flotte sorte detaljer på toalett, dusjhjørne og baderomsinnredningen. Det er varmekabler i gulv. Også baderomsinnredningen med tilhørende høyskap er oppgradert fra standard leveranse. Moderne og stilig speil med lys. På badet står det i dag en kombinert vaskemaskin og tørketrommel, denne kan medfølge etter nærmere avtale med selger.
Opp trappen kommer man til et luftig stue/kjøkken med høy himling - her får man virkelig god romfølelse! Kjøkkenet er fra







PÅKOSTET KJØKKEN FRA HTH

HTH med integrerte hvitevarer; Micro og stekeovn fra AEG, platetopp fra Bora Pure med 4 soner og avtrekk, samt oppvaskmaskin fra AEG. Lekker gullfarget kjøkkenkran med underlimt vask, og også håndtakene på innredningen er i tilsvarende gullfarge. Gjennomført og lekkert!

Det som opprinnelig var tiltenkt som bod/teknisk rom oppe ble endret til å være kombinert teknisk rom og toalettrom, der det er lagt fliser på gulvet. Også her er det varme i gulv. Et meget praktisk ekstra rom å ha i etasjen.
Stuen har en flott inndeling der man har en avskjermet del for sofagruppe og god plass for spisebord i sonen mot kjøkkenet. Vedovn som gir lun og koselig oppvarming. I stuen er det store vinduer som gir masse naturlig lys inn, samtidig som man har fin utsikt utover.

Balkongen er på 10 kvadrat og vender mot vest, så her får man meget gode solforhold på kveldstid! Her kan man nyte tilværelsen på balkongen uten sjenerende innsyn!
Totalt sett en lekker, nyere bolig med god standard som fremstår meget pent brukt! Boligen bør sees!

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedfyring. Flott vedovn i stue/kjøkken. Varmekabler i vindfang (ytterste del med fliser), bad/vaskerom og toalettrom.

Energimerke
Rød B

Info strømforbruk
Selger har tegnet avtale om Norgespris. Dette er bindende for eiendommen ut 2026.

Info energiklasse
Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

MASSE NATURLIG LYS OG
HØY HIMLING!











LEKKERT FRA HTH


AEG
AEG















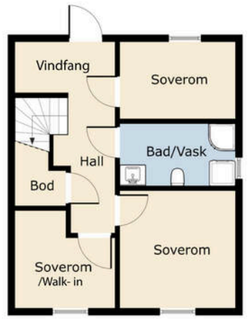
CARPORT MED SPORTSBOD

Elbillader er montert



PLANTEGNINGER

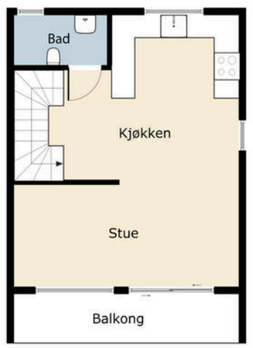
1.Etg



Disse er ikke målriktige,
men ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme

Zaar interiør & Boligfoto

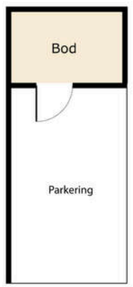
2.Etg



Disse er ikke målriktige,
men ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme

Zaar interiør & Boligfoto

Carport



Disse er ikke målriktige,
men ment som en illustrasjon og avvil

Zaar interiør & Boligfoto

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær
686.108,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.744.432,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter består av abonnmentsgebyr og vann og avløp, forbruksgebyr vann og avløp, eiendomsskatt og feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser hos Kristiansand kommune. I tillegg betales renovasjon etter gjeldende gebyrer hos Avfall Sør.

Kommunale avgifter
13.927,- for 2025

Eiendomsskatt
4.460,- for 2025

Info eiendomssskatt
Eiendomsskatt utgjør kr 4460 for 2025 og inngår i opplyste kommunale avgifter på kr 13927,- for 2025.

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse
Eiendommen eier del av realsameiet Gnr 98 Bnr 600 (1/20) som utgjør fellesarealer mellom byggene og felles brukshus "Orangeriet" som ligger sentralt plassert på området. Sameiet har egne vedtekter "Vedtekter for sameiet Hamrevann BKS4 Tun 1" og husordensregler som ligger vedlagt salgsoppgaven. Det betales felleskostnader, der disse utgjør kr 875 pr mnd pr mai 2026 for denne eiendommen. Som fellesutgifter ansees blant annet kostnader til drift samt sommer- og vintervedlikehold av fellesarealer og felles veier, eiendomsskatt og kommunale avgifter for felles eiendom, belysning/strøm i fellesområder, ansvarsforsikring for lekeplasser og Orangeri og kostnader ved forretningsførsel og eventuelle styrehonorar. . Det er ikke etablert sikringsordning mot tap av felleskostnader i sameiet. Det er ingen fellesgjeld i sameiet. Sameiets årsoppgjør 2025 med budsjett 2026 ligger vedlagt salgsoppgaven. Det ble et positivt resultat i 2025 på kr 94 894, og det er budsjettert med et positivt resultat i 2026 på kr 30 000,-. Det avholdes normalt 2 dugnader pr år.

Som del av sameiet er felles brukshus "Orangeriet". Dette kan leies og benyttes til private arrangementer som bursdager, sosiale samlinger osv. Organisering av leie og andre fellesfunksjoner i sameiet gjøres via appen HEIME.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 14.03.2024. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 14. mars 2024

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

4204/98/591:
20.05.1960 - Dokumentnr: 500712 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:107
Overført fra: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:575
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2022 - Dokumentnr: 613638 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder fremtidige utskilte parseller
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2022 - Dokumentnr: 613638 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder fremtidige utskilte parseller
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2022 - Dokumentnr: 613638 - Bestemmelse om bebyggelse
Rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold
Gjensidig rett
Gjelder fremtidige utskilte parseller
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2022 - Dokumentnr: 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

20.10.2022 - Dokumentnr: 1187990 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:592
Bestemmelse om sportsbod
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold

Eiendommens rettigheter;

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

For realsameiet Gnr 98 Bnr 600 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

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

16.06.2021 - Pantedokument
Beløp: NOK 300 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
Org. Nr 984 851 006
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 4204 Gnr 98 Bnr 575

08.06.2022 - Dokumentnr: 613638 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder fremtidige utskilte parseller
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2022 - Dokumentnr: 613638 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder fremtidige utskilte parseller
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2022 - Dokumentnr: 613638 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:580
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:581
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:582
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:583
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:584
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:585
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:586
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:587
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:588
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:589
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:590
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:591
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:592
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:593
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:594
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:595
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:596
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:597
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:598
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:599
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
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:580
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:581
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:582
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:583
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:584
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:585
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:586
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:587
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:588
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:589
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:590
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:591
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:592
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:593
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:594
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:595
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:596
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:597
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:598
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:98 Bnr:599
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder fremtidige utskilte parseller

Eiendommens rettigheter;

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger under reguleringsplan for Hamrevann delfelt 1A og 1B, Plan nr 1492, med reguleringsbestemmelser datert 26.05.2020. Eiendommen ligger videre under kommunedelplan for Hamrevann-området, plan nr 1372, med bestemmelser og retningslinjer vedtatt 01.06.2016. Regulert til boligformål. Det gjøres oppmerksom på at det er pågående utbygging av nye boliger i delfelt i bakkant av denne boligen.

Vei/Vann/Avløp
Offentlig vann og avløp. Adkomst på privat vei via sameiet man er en del av.

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

Offentligrettslig pålegg
Det har vært utført tilsyn fra brann- og feiervesen i boligen i 2025, med påpektning på mindre avvik/merknader. Disse er allerede utbedret av selger og dokumentasjon vil oversendes brann. og feiervesen.

Grunnboksdato
Torsdag, 14. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 490 000,00 (Prisantydning)

_____
4 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

112 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
113 340,00 (Omkostninger totalt)

_____
4 603 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

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.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Bjørnar Kregnes
Renate Chatnapha Yooyued

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 46 710. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Markedspakke Basic kr 10 900,00, Oppgjørshonorar kr 11 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visninger pr. stk. kr 1 950,00 tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, utlegg kommunale opplysninger kr 3 790,00. Totale kostnader kr. 90 695

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger, tilretteleggingsgebyr og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Tomtestørrelse

79 m²

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt på 79 kvm. Lettstelt tomt med gruset område ved inngangsparti og støpt betongplatting ved inngangsdør. Flotte betongtrapper som adkomst mellom byggene

Dato salgsoppgave

14.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proffmegleren AS

Gjensidige

Egenerklæring

Gullvingeveien 107, 4656 HAMRESANDEN 28 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse
Gullvingeveien 107

Postadresse
Gullvingeveien 107

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?
☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?
☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?
Desember 2021

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.
Flyttet inn i april 2022, da bygget sto ferdig. Bodd her hele perioden selv

Informasjon om eksisterende husforsikring
Tt Finans og Forsikring AS-2K

Informasjon om selger

Selger

Kregnes, Bjørnar

Selger

Yooyued, Renate Chatnapha

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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, bronn, 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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Utbygning av neste tun og skole.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 67023241

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Bjørnar Kregnes	**2026-04-28**	**Renate Chatnapha Yooyued**	**2026-05-08**
Identification		Identification	
Bjørnar Kregnes		Renate Chatnapha Yooyued	

Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HAMREVANN BKS4 TUN 1

Vedtatt på stiftelsesmøte 13.09.2022

Org.nr. 930 041 009

1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Sameiet Hamrevann BKS4 Tun 1.

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

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

2 SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK

Sameiets eiendom er definert til:
Fellesarealer, deler av gnr 98 bnr 600 i Kristiansand kommune.

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

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel.
Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel, for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom.

Inntil alle eiendommene som skal ha rett til og eierandel i fellesarealet er ferdigstilt, innehar utbygger Hamrevannåsen AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.
Selv om utbygger innehar hjemmel, anses den del av eiendommen som er overlevert for overtatt ved at den tas i bruk. Sameiet er således forpliktet til å betale kostnader for bl.a. kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.

Eierandelen tilsvarer 1 ideell andel pr. matrikkelenhet.

Sameierne er eiere i følgende eiendommer:

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

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

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

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

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

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

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

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

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

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

De realkoblede eiendommene som installerer varmepumpe, skal for egen regning sørge for innbygging av utedel. Innbyggingen skal i størst mulig grad være lik boligens utvendige materialvalg.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

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

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

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

5 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.
Sameiermøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- velge styremedlemmer

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

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig

gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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

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

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

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

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

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

6 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, 2-4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.
Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

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

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

Styret skal blant annet:

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

- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- representere Sameiet utad.

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

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

For at styret skal kunne være beslutningsdyktig, må mer enn halvparten av styremedlemmene være til stede.
Beslutninger kan treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

7 FELLESKOSTNADER

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommen er felleskostnader.

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

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

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av matrikkelenhet.

Som fellesutgifter anses blant annet:

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

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

8 ORDENSREGLER

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

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

9 DIVERSE BESTEMMELSER

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

10 OPPLØSNING

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

11 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

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

1. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiets eiendom inntil hele feltet er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte eiendommene og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

2. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle eiendommene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt.

3. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

4. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.

Sameiet Hamrevann BKSK4 tun 1

Ordensregler i sameiet (vedtatt 21.05.2025)

Det skal være nattero fra klokken 23 til 06

(samme som i forskrift om politivedtekter i Kristiansand kommune)

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

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

Fyrverkeri er ikke tiltatt på sameiets eiendom.

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

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

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

Sameiet Hamrevann BKSK4 tun 1

Ordensregler i sameiet (vedtatt 21.05.2025)

Orangeriet kan leies i maksimum 24 timer sammenhengende per boenhet.

Det skal ikke brukes vann til private formål fra orangeriet.

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

Ved endt leieperiode skal varmekabler og varmeovn være stilt inn på angitt temperatur

(temperaturen står angitt ved siden av termostat)

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

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

Gass medbringes av leietaker.

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

2200 Sameiet Hamrevann BKS4 Tun 1

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		212 092	88 208	207 900
Leieinntekt garasje		1 737	0	0
Andre driftsinntekter	1	10 000	0	0
Lading el-bil		19 824	14 393	17 100
Sum Inntekter		**243 653**	**102 600**	**225 000**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	13 692	0	13 692
Forretningsførerhonorar		11 255	5 627	12 000
Tilleggstjenester forretningsfører		7 500	0	5 000
Drift og vedlikehold	3	13 610	28 141	80 000
Forsikringer		5 178	3 673	7 500
Kommunale avgifter		13 404	7 006	20 000
Energi/strøm		80 016	42 876	48 308
Administrasjonskostnader		7 504	1 540	8 500
Sum kostnader		**152 159**	**88 863**	**195 000**
Driftsresultat		**91 494**	**13 738**	**30 000**
Finansielle poster				
Renteinntekter		3 400	966	0
Netto finanskostnader		**-3 400**	**-966**	**0**
Resultat	**4**	**94 894**	**14 704**	**30 000**

Årsregnskap

2200 Sameiet Hamrevann BKS4 Tun 1

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 800	10 329
Forskuddsbetalte kostnader		5 661	5 178
Andre fordringer		10 000	16 141
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		157 585	-2 949
Sum omløpsmidler		**175 046**	**28 699**
SUM EIENDELER		**175 046**	**28 699**

2200 Sameiet Hamrevann BKS4 Tun 1

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		161 855	14 704
Sum egenkapital	5	**161 855**	**14 704**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		875	0
Leverandørgjeld		12 316	13 995
Sum kortsiktig gjeld		**13 191**	**13 995**
Sum gjeld		**13 191**	**13 995**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**175 046**	**28 699**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Aksa Imran
Styreleder

Geir Olav Trydal
Styremedlem

Andre Røisland
Styremedlem

Wenche Maria Malz
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Midlene for å overflatebehandle trevirke selv.	10 000	0
Sum	**10 000**	**0**

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	12 000	0
Arbeidsgiveravgift	1 692	0
Sum personalkostnader	**13 692**	**0**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6630 Vedlikehold uteområde	5 838	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	2 007	28 141
6780 Drifts- og serviceavtaler	5 766	0
Sum	**13 610**	**28 141**

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**94 894**	**14 704**
Endring arbeidskapital	**94 894**	**14 704**
Omløpsmidler	**175 046**	**28 699**
Kortsiktig gjeld	**13 191**	**13 995**
Arbeidskapital	**161 855**	**14 704**

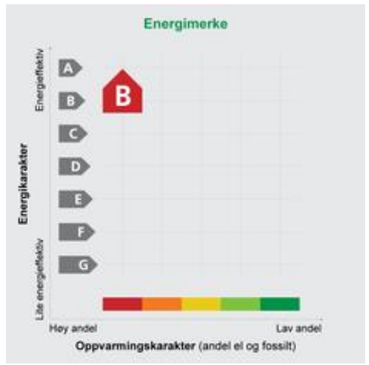
Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Annen Egenkapital	161 855	147 151	14 704
Sum Egenkapital	**161 855**	**147 151**	**14 704**

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Gullvingeveien 107
Postnr	4656
Sted	Hamresanden
Leilighetsnr.	
Gnr.	98
Bnr.	591
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	301066035
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1458690
Dato	09.12.2022



Innmeldt av	Sivil Ingeniør Marius Bakken AS v/ Marius Bakken

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Kristiansand kommune

WSP NORGE AS
Postboks 185 Sentrum
0102 OSLO

Vår ref.:
BYGG-22/00802-25
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
14.03.2024

Gullvingeveien 105 og 107 - 98/591 og 98/590 - Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	98 / 590 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	98 / 591 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	WSP NORGE AS
Tiltakshaver:	HAMREVANNÅSEN AS

Vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest for to eneboliger i rekke med parkering/bod i kjelleretasjen, grunnarbeider og uteoppholdsarealer, som vi mottok 11.03.2024

Søknaden er godkjent i henhold til vedlagte tegninger og kart.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget, jamfør TEK17 §§ 4-1 og 4-2.

Ferdigattesten gjelder for to eneboliger i rekke med parkering/bod i kjelleretasjen, grunnarbeider og uteoppholdsarealer slik det er beskrevet i tillatelse av 31.05.2022.

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

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

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers telefonnummer:
90877836

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

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

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

Med hilsen

Lene Sørensen	Wenche Becker-Eriksen
Saksbehandler	Sidemannskontroll

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Vedlegg:
105-107_Byggetegning_19.10.22_REV_A

Kopi til:
HAMREVANNÅSEN AS

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?
Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.
Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Hvem kan klage?
For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse.
For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg.
For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurranseforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager du
Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)
For å behandle klagen, trenger vi følgende:

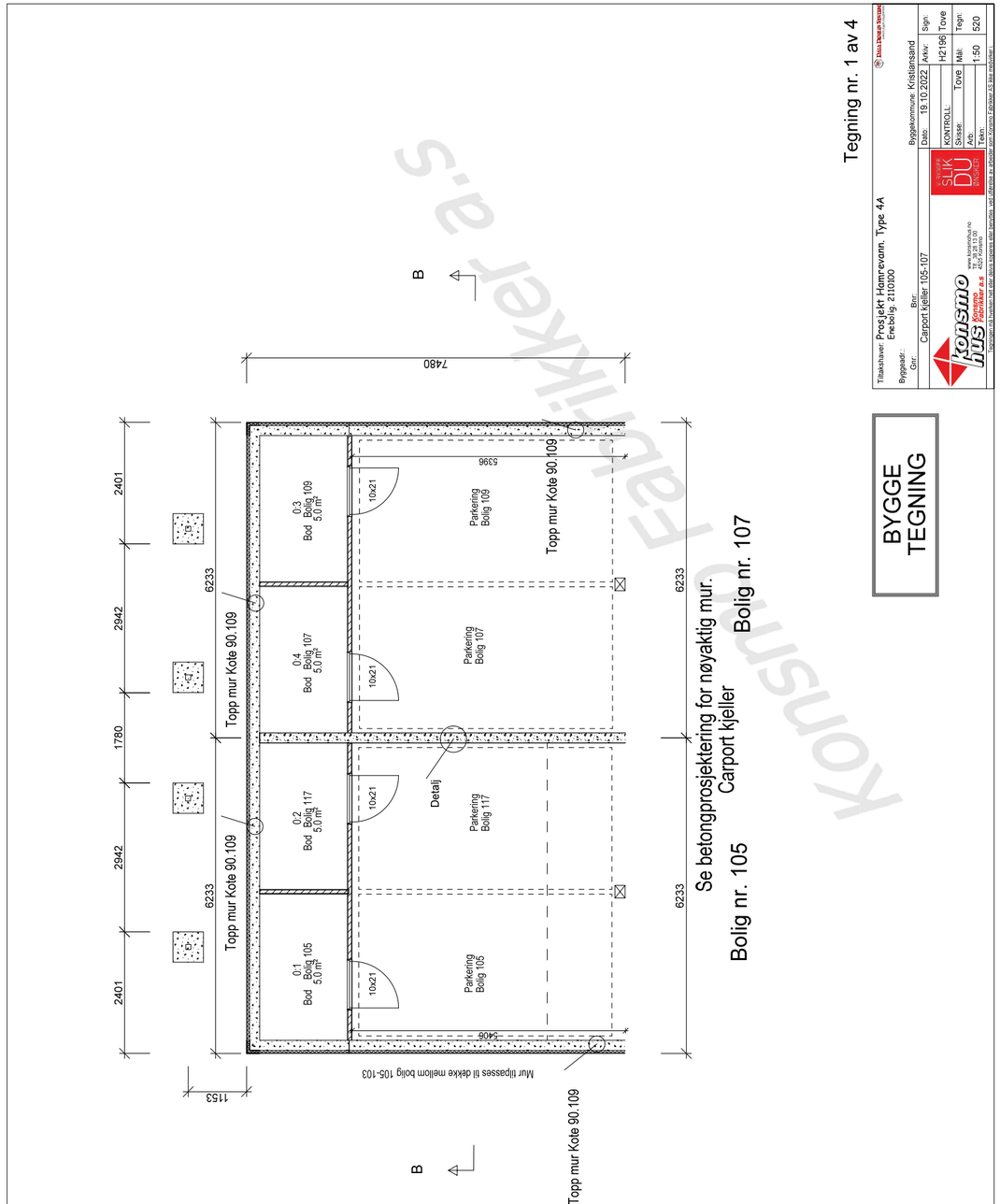
- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

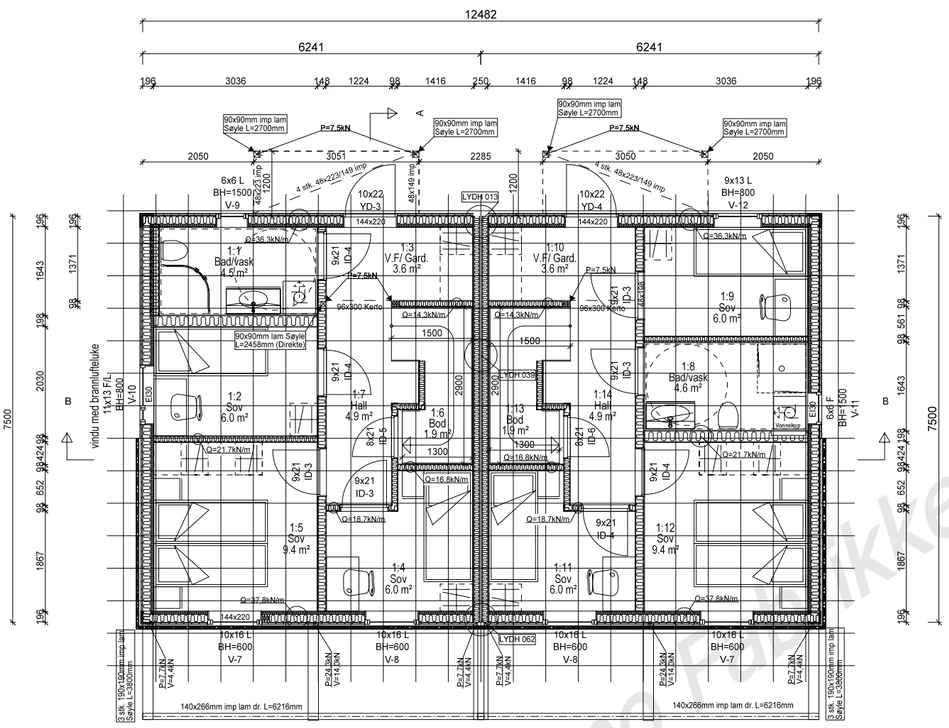
Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no . Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker.
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Hvor sender du klagen?
På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller
Byggesak
Postboks 4
4685 Nodeland





Tegning nr. 2 av 4

A 23.12.2022DF Justert bad etter tilvalg

Tiltakshaver: Prosjekt Hamrevann. Type 4A
Enebolig. 2110100
Byggeadr.:
Gnr: Bnr: Byggekommune: Kristiansand

1. Etasje 105-107 | Dato: 19.10.2022 | Arkiv: H2196 | Sign: Tove | Mål: 1:50 | Tegn: 521

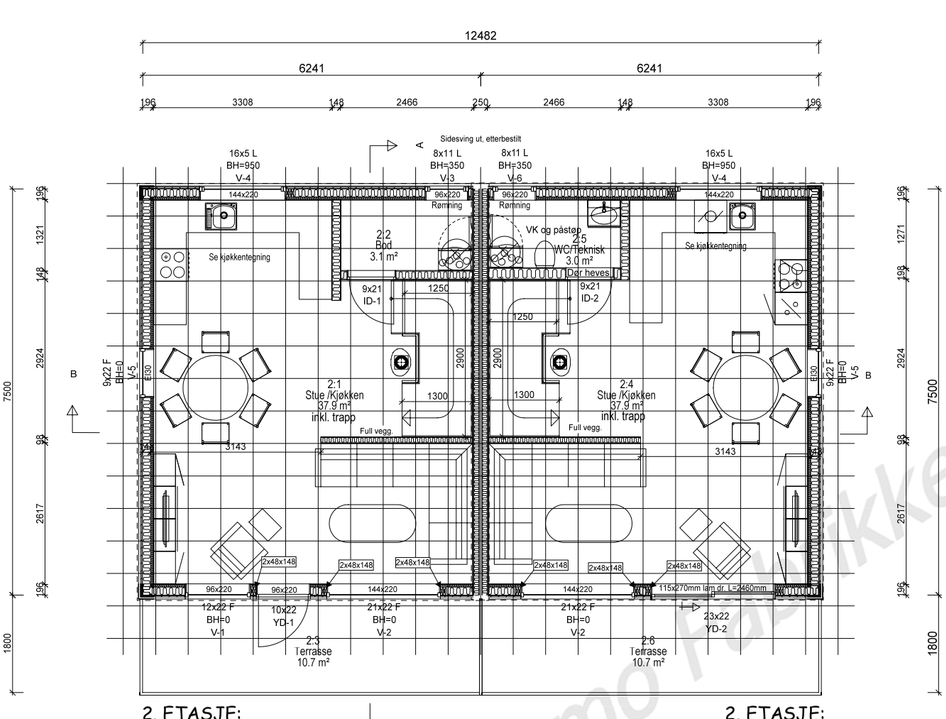
KONTROLL: Skisse: Arb: Tekn:

konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s www.konsmohus.no Tlf.: 38 28 13 00 4525 Konsmo

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.

BYGGE TEGNING

Konsmo Fabrikker a.s



Tegning nr. 3 av 4

A 23.12.2022DF endret veggtykkelse bod/WC, tilvalg WC

Tiltakshaver: Prosjekt Hamrevann. Type 4A
Enebolig. 2110100
Byggeadr.:
Gnr: Bnr: Byggekommune: Kristiansand

2. Etasje 105-107 | Dato: 06.05.2022 | Arkiv: H2196 | Sign: Tove | Mål: 1:50/100 | Tegn: 522

KONTROLL: Skisse: Arb: Tekn:

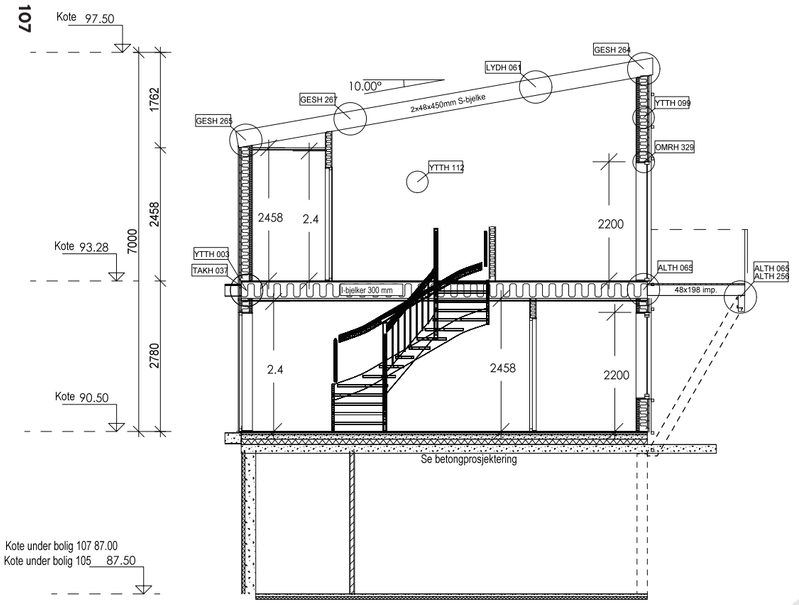
konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s www.konsmohus.no Tlf.: 38 28 13 00 4525 Konsmo

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.

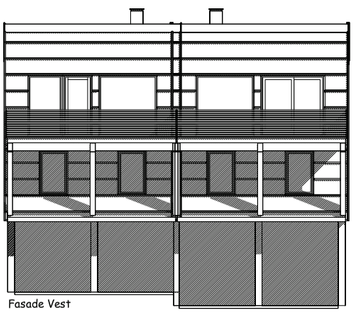
BYGGE TEGNING

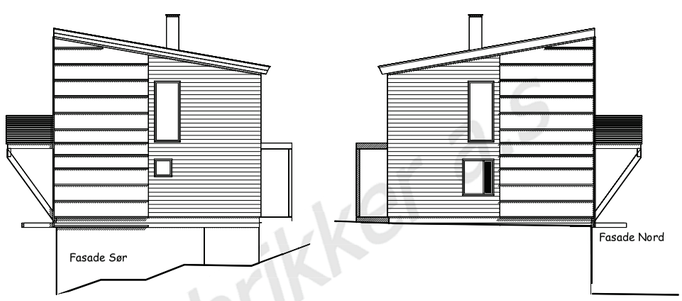
Konsmo Fabrikker a.s

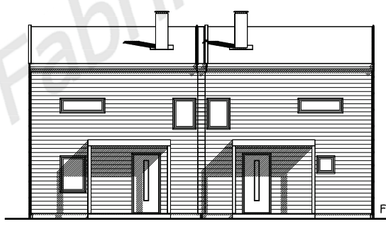
GULLVINGEVEIEN 107



Snitt A-A







Konsmo Fabrikker AS

Tegning nr. 4 av 4

BYGGE TEGNING

Tiltakshaver: Prosjekt Hamrevann. Type 4A Enebolig. 2110100
Byggeadr.:
Gnr: Bnr: Byggekommune: Kristiansand
Snitt og fasader 105-107
Dato: 19.10.2022 Arkiv: H2196 Sign: Tove
KONTROLL:
Skisse: Tove Mål: Tegn:
Arb: 1:50/100 23
Tekn:
konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s www.konsmohus.no Tlf. 38 28 13 00 4525 Konsmo
SLIK DU ØNSKER
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i



Utbyggingsplan-BKS4

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

Uteareales: (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:

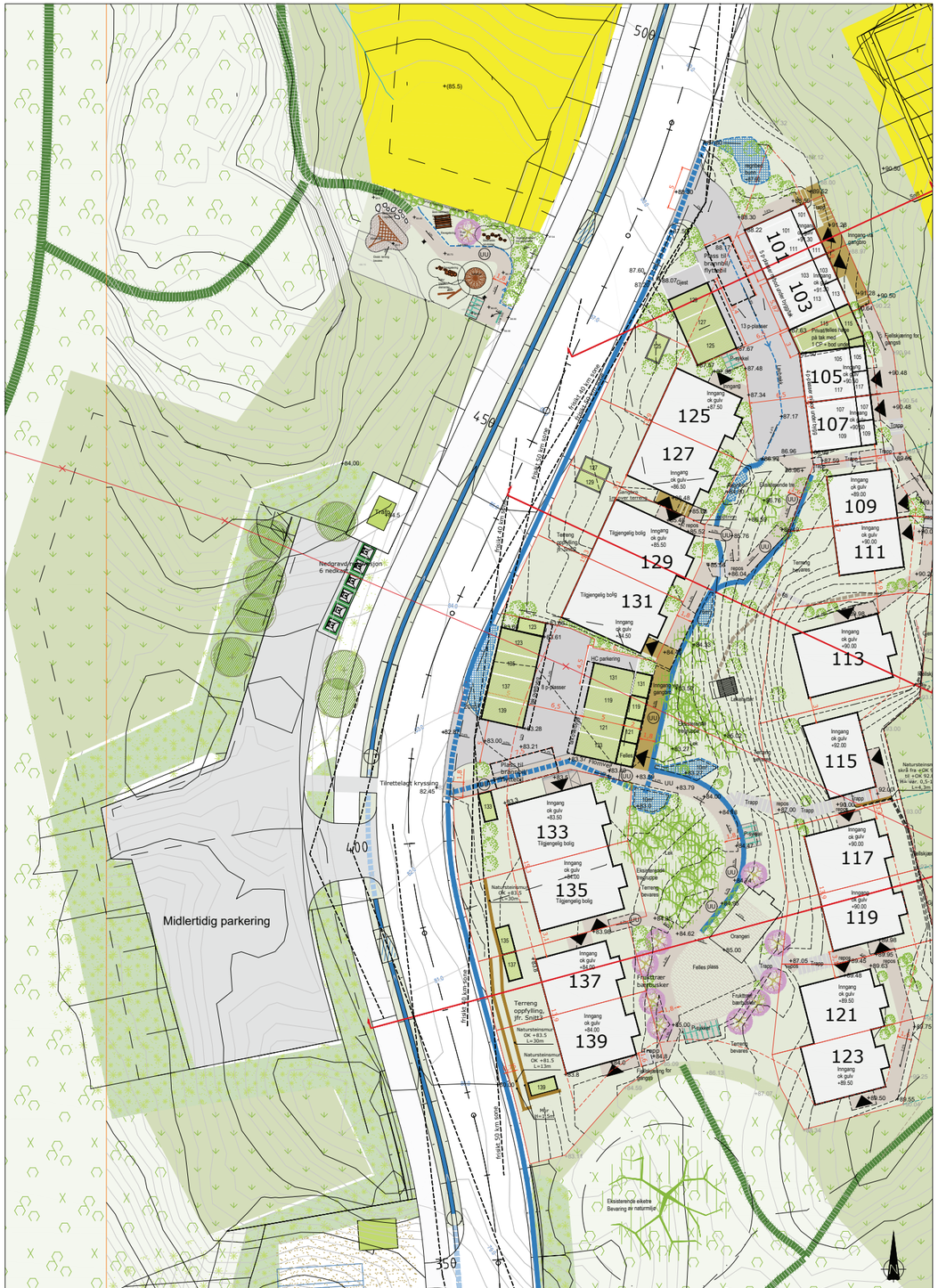
Hamrevann
Situasjonskart
Søknad til rammetillatelse

RAMBØLL
Rambøll Norge AS
Henrik Wergelands gate 29, Kristiansand
Oppdragsgiver logo: Hamrevann

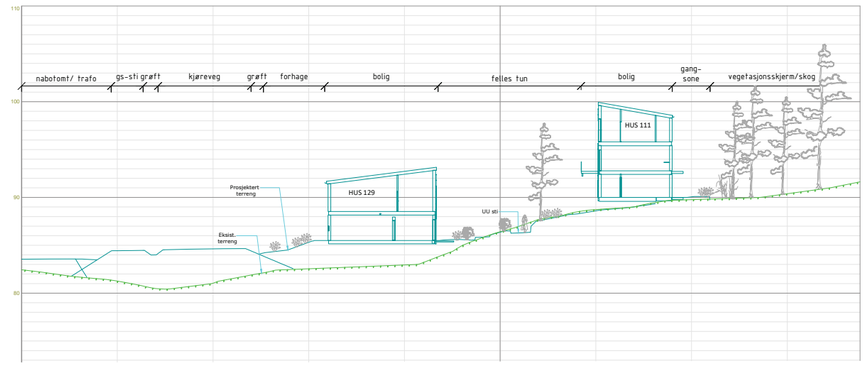
Dato:	Målestokk:
09.05.2022	1:200/A3
Oppdrags nr:	Filnavn:
1350045129	LAY_1350045129.dwg

Ut.arb:	Kontr:	Godkjent:	Rev:
ROJA	TRHE	TRHE	

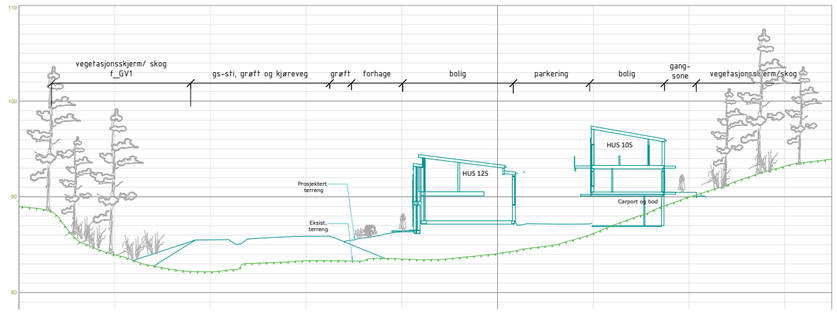
Fag: Type: Etg: Tegn nr:
-



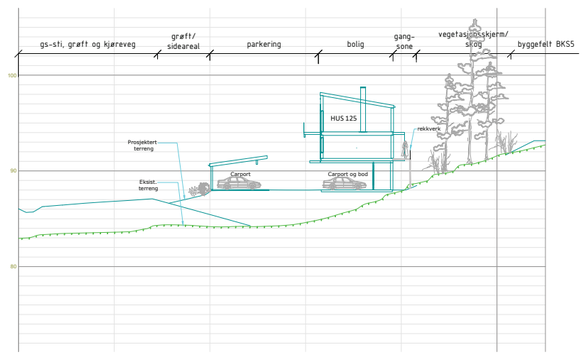
Snitt E - E



Snitt F - F



Snitt G - G



Hamrevann
Delfelt 1a og 1b

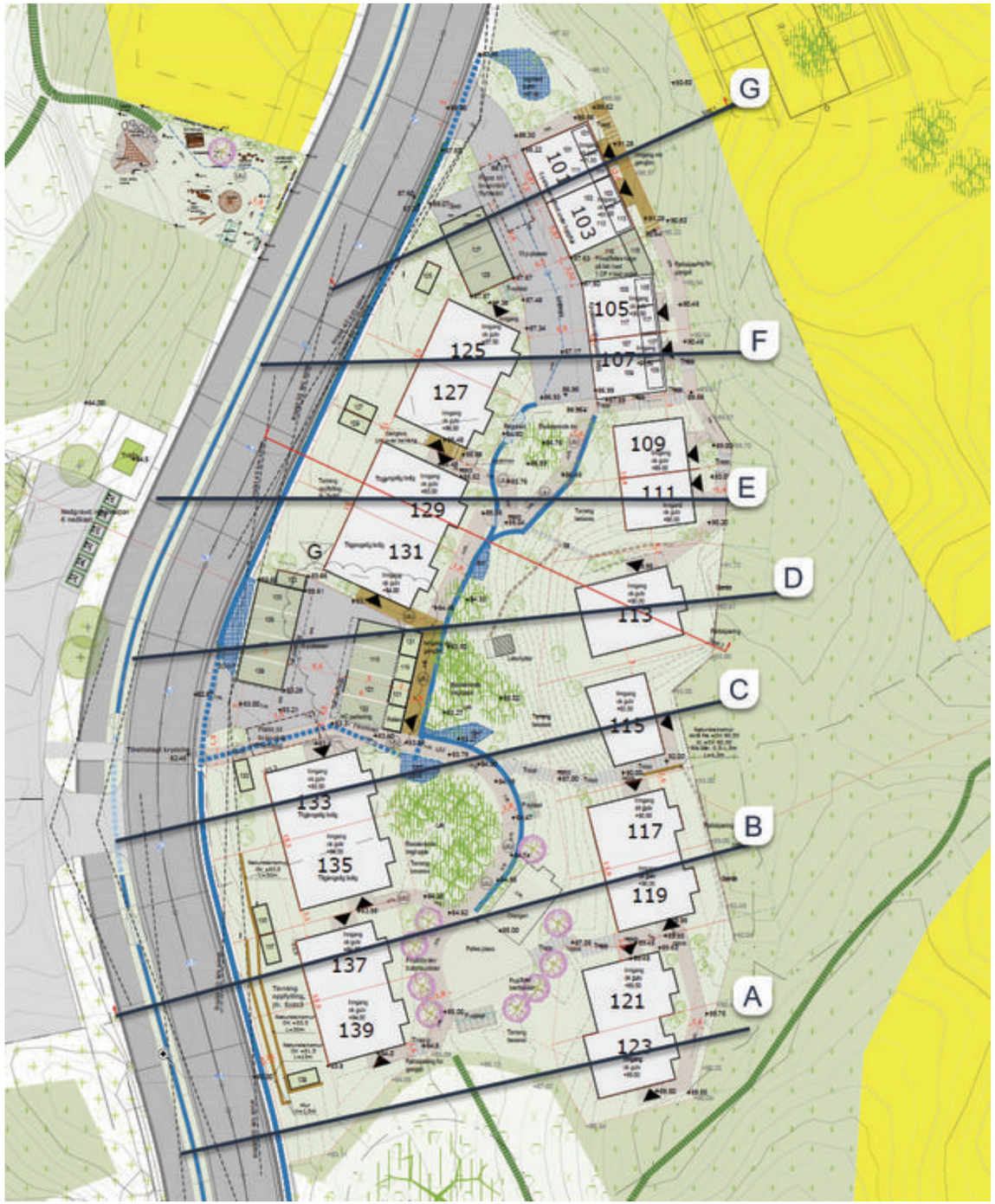
Terrengsnitt E - G for felt BKS4

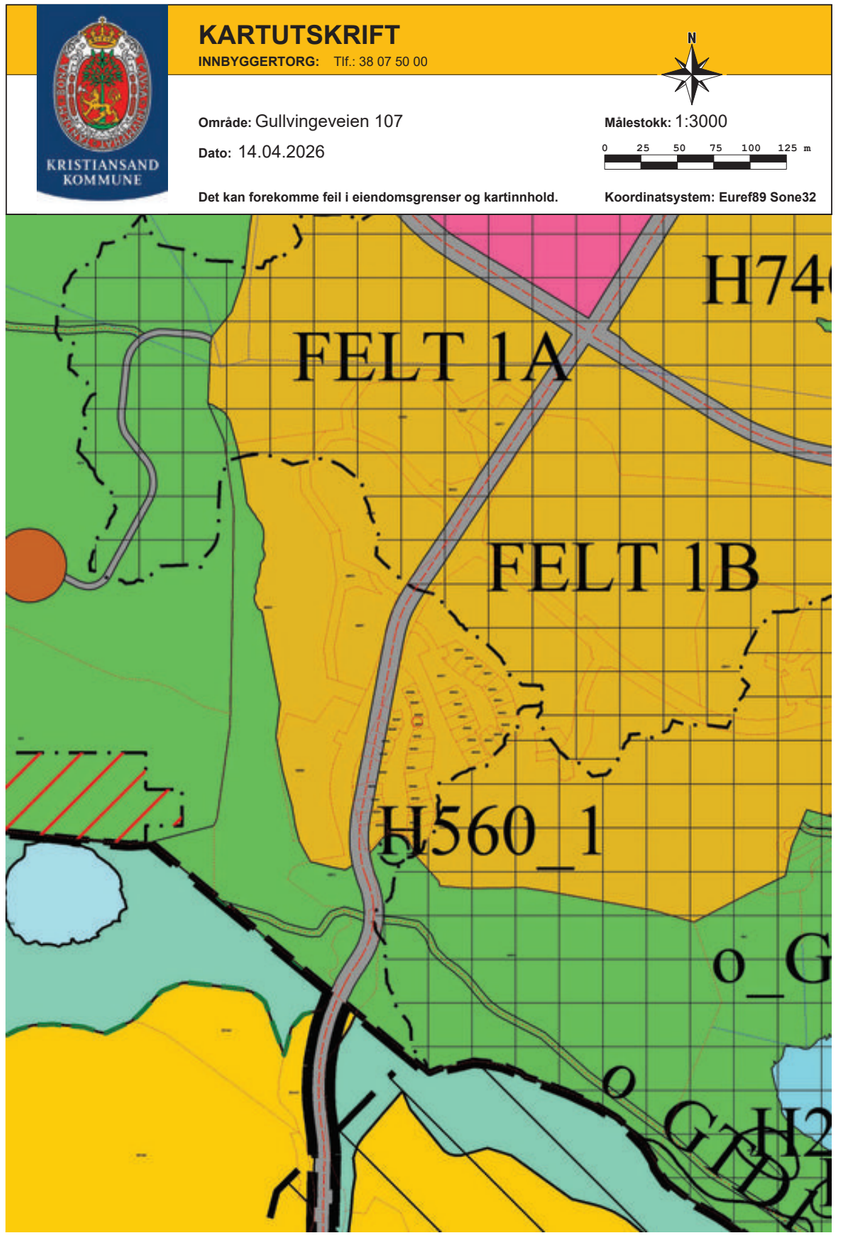
PROAKTIV AS

Rev./ Dato: Revisjonen omhandler: Godkjent:

Rambøll Norge AS
Henrik Wergelands gate 20, Kristiansand
Oppdragsgiver logo:

Målestokk: 1:200/A3
Dokumnr.: 1350045129
Tilhører: Lnr.: Arkivkap.:
Tegnet av: ROJA
Kontr.: TRHE
Godkjent: -
Rev.: -
Fag: L
Type: BKS4
Etg.: -
Tegn.nr.: 004


G
F
E
D
C
B
A
101
103
105
107
109
111
113
115
117
119
121
123
125
127
129
131
133
135
137
139


KARTUTSKRIFT
INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00
KRISTIANSAND KOMMUNE
N
Område: Gullvingeveien 107
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:3000
0 25 50 75 100 125 m
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.
Koordinatsystem: Euref89 Sone32
FELT 1A
FELT 1B
H560_1

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nødslagsfelt drikkevann
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Temakart

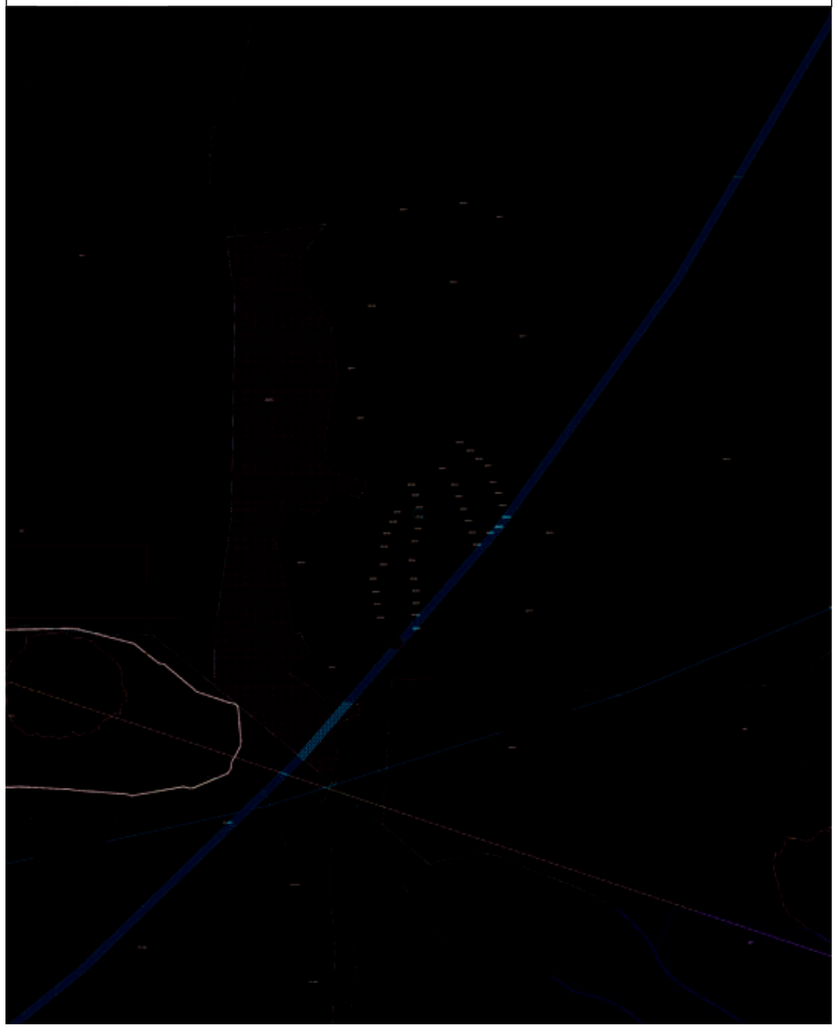
Dato: 14.04.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Gullvingeveien 107

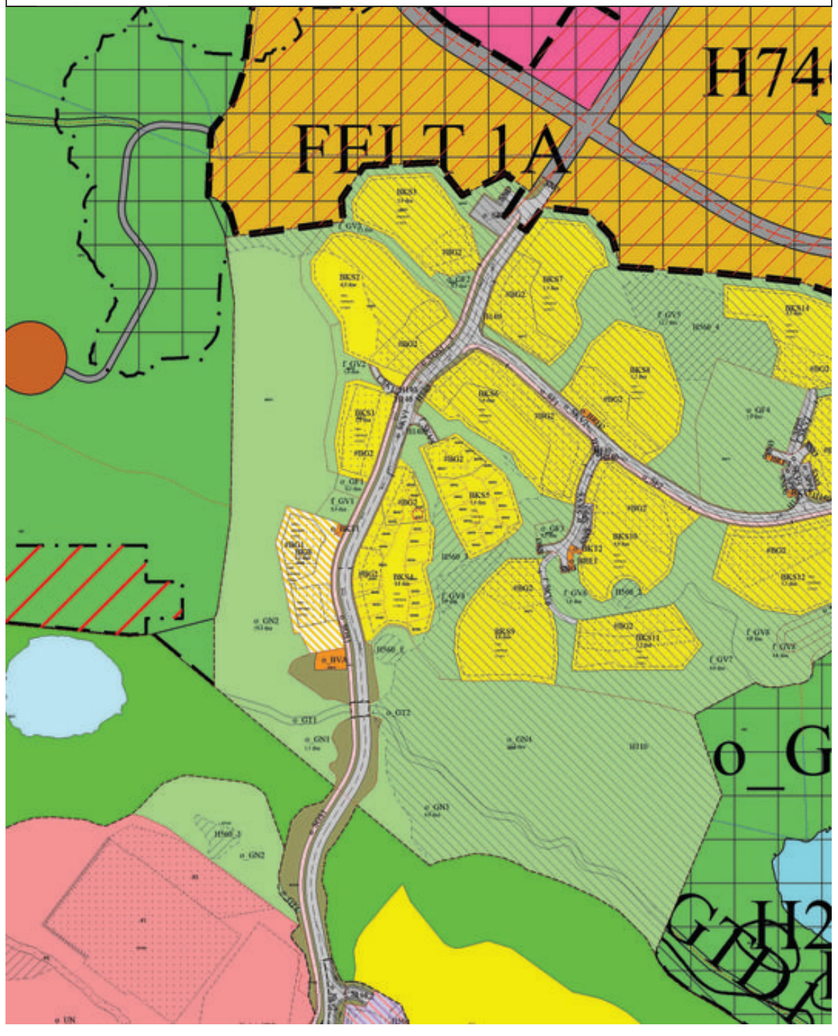
Dato: 14.04.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

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.

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

Det tillates skjæring og fylling for vei. Forstøtningsmurer i betong eller natursteinsmurer tillates med maksimal høyde på 1,5 meter. Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.
Innenfor boligformål tillates mindre terrengtilpasninger på inntil 2 meter innenfor 40 % av feltets bebygde grunnflate. Det tillates fylling inntil 1,5 meter forutsatt at fyllingen tilpasses opprinnelig terreng og beplantes.

1.2 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

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

Takvann /taknedløp skal ha utkast på terreng

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

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

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

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

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

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

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

For hver boenhet skal det avsettes 80 m^2 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^2 skal min. 1/3 av flaten være grønn.

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

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

2.1.3. Tilgjengelighet (pbl §12-7)

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

2.1.4. Parkering (pbl §12-7)

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

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

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

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

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

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

2.1.5. Avkjørsel (pbl §12-7)

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

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

Avkjørsler skal ha frisikt 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)
BKS1	6-10
BKS2	20-28
BKS3	14-22
BKS4	20-28
BKS5	14-22
BKS6	20-28
BKS7	20-28

Område	Antall boenheter (min-maks)
BKS8	18-26
BKS9	16-24
BKS10	20-28
BKS11	8-14
BKS12	20-28
BKS13	14-22
BKS14	14-22

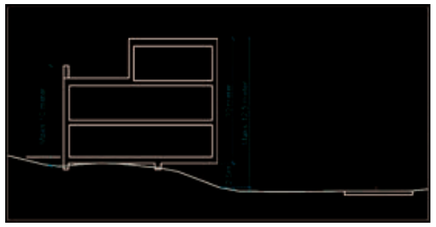
Tabell 1.1.1.

Det tillates maksimalt 300 boliger totalt.

2.2.2 Carporter (pbl §12-7)
Carporter skal ha maks gesims/mønehøyde = 4 m og maks bruksareal = 18 m² pr. biloppstillingsplass. Det tillates inntil 8 biloppstillingsplasser i en carportrekke med maks. lengde 22 meter. Arker og kvister er ikke tillatt.

2.2.3 Utnyttelse (pbl §12-7)
Prosent bebygd areal (%-BYA) = 35 % BYA for felt BKS1-BKS14.
Areal for parkeringsplasser på terreng og fellesbygg er medregnet i BYA.
Garasjer under bygg er ikke medregnet i BRA.

2.2.4 Høyder (pbl §12-7)
Bygningenes maksimale gesims/mønehøyde innenfor hvert felt kommer frem av plankartet.
Tillatt gesims/mønehøyde for bygninger er maksimum 12,5 m over terreng der bebyggelsen er satt på inntil 2,5 meters høye søyler på pga. bratt terreng, ellers er tillatt gesimshøyde maksimum 10 meter i henhold til illustrasjon 1.1.7. Innenfor #BG2 tillates underetasje, jf. § 2.7.2.



Illustrasjon 1.1.7

2.2.5 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

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

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

2.2.6 Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)
Det avsettes areal til sykkelstativ(er) for 2 sykler pr boenhet.
For kontor og privat tjenesteyting settes det av areal for 2 sykler pr 100 m^2. Halvparten skal plasseres under tak.

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

2.3.1 Bebyggelse (pbl §12-7)
Innenfor BKB kan det oppføres leiligheter i blokk i sør og terrassert leilighetsbygg i nord. Blokkens 1 etasje skal benyttes til utadrettet virksomhet, Det tillates kombinert formål bolig, kontor, bevertning, og privat tjenesteyting

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

2.3.2 Utnyttelse (pbl §12-7)
Innenfor BKB tillates maks 23 % BYA. / For blokken skal det være maks BYA på 300 m2.

2.3.3 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

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

2.3.4 Høyder (pbl §12-7)
Bygningenes maksimale gesimshøyde fremgår av plankartet.

Innenfor BKB tillates blokkbygg på inntil 42 meter inkludert underetasje målt fra laveste terrenghøyde. 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 grades 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 tomta 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 tomta og skal gi mulighet for trapp og heis til boliger over. Underetasjen skal tilpasses terrenget og søyler kan erstatte vegger mot det fri.
Det tillates sprenging inntil 3 meter høyde for å oppnå tilstrekkelig parkeringsareal.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, nr.2)
Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler.

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

3.1 Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).
Veiene o_SKV1 til o_SKV3 med tilhørende veigrunn skal være offentlig.

Opparbeidelse av kjøreveibredde for o_SKV1 skal bestemmes i teknisk plan.

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

Annen veggrunn o_SVG1 til o_ SVG7 skal være offentlig.

Vei f_SKV4 skal være atkomst til felt BKS1 og midlertidig atkomst for felt BKS2.
Vei f_SKV5 skal være atkomst til felt BKS5.
Vei f_SKV6 skal være atkomst til felt BKS9 og BKS11.
Vei f_SKV7 skal være atkomst til felt BKS13 og 14.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-7, nr.3)
Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt. Offentlig parkareal skal være i tråd med til enhver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal bl.a. vise:
Vegetasjon/enkelttrær, terreng og andre elementer som skal bevares
Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
Utforming og møblering av lekeplasser.
Utforming av turveier og møteplasser i felles grøntstruktur
Ras- og fallsikring.
Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.
Snarveier fra f_GV4 og f_GV7 til turvei ved bro under o_SKV.

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

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

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

4.1 Friområde (pbl § 12-5, pbl § 12-7)
o_GF1, o_GF2, o_GF3 og del av o_GF4 skal opparbeides som sandlekeplass og feltene skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

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

4.2 Naturområde
Innenfor o_GN1 til o_GN4 skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares som naturområder. Inntil feltene kan det anlegges turløype eller turvei i henhold til overordnet plan og kommunens norm.

4.3 Turvei
Turveiene o_GT2, o_GT3 og o_GT4 skal opparbeides med bredde 2,0m. Det tillates at turveiene avgrensinger kan avvikes for å oppnå bedre terrengtilpasning.
Feltene skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

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

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

Felt f_GV1 inngår som uteareal for BKB.
Felt f_GV2 er felles for felt BKS1 og BKS2.
Felt f_GV3 er felles for felt BKS2 og BKS3.
Felt f_GV4 er felles for felt BKS4, BKS5, BKS6 og BKS9.
Felt f_GV5 er felles for felt BKS7, BKS8, BKS13 og BKS14.
Felt f_GV6 er felles for felt BKS9, BKS10 og BKS11.
Felt f_GV7 er felles for felt BKS9, BKS11 BKS12.
Felt f_GV8 er felles for felt BKS10, BKS11 og BKS12.

Feltene skal være allment tilgjengelig.

5 Hensynssoner (pbl § 12-6)

5.1 Sikringssone – frisikt H 140_
I frisiktsonene tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå. Stolper (vegskilt) og liknende kan stå i frisiktsonen.

5.2 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø H 560
Eikene innenfor H560_1 og H560_2 skal bevares. Innenfor H560_3 og H560_4 skal eksisterende gammel furuskog bevares og det tillattes ikke inngrep i området utover evt. skånsom tilrettelegging som er avklart med parkvesenet

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

6 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

6.1 Før rammetillatelse:

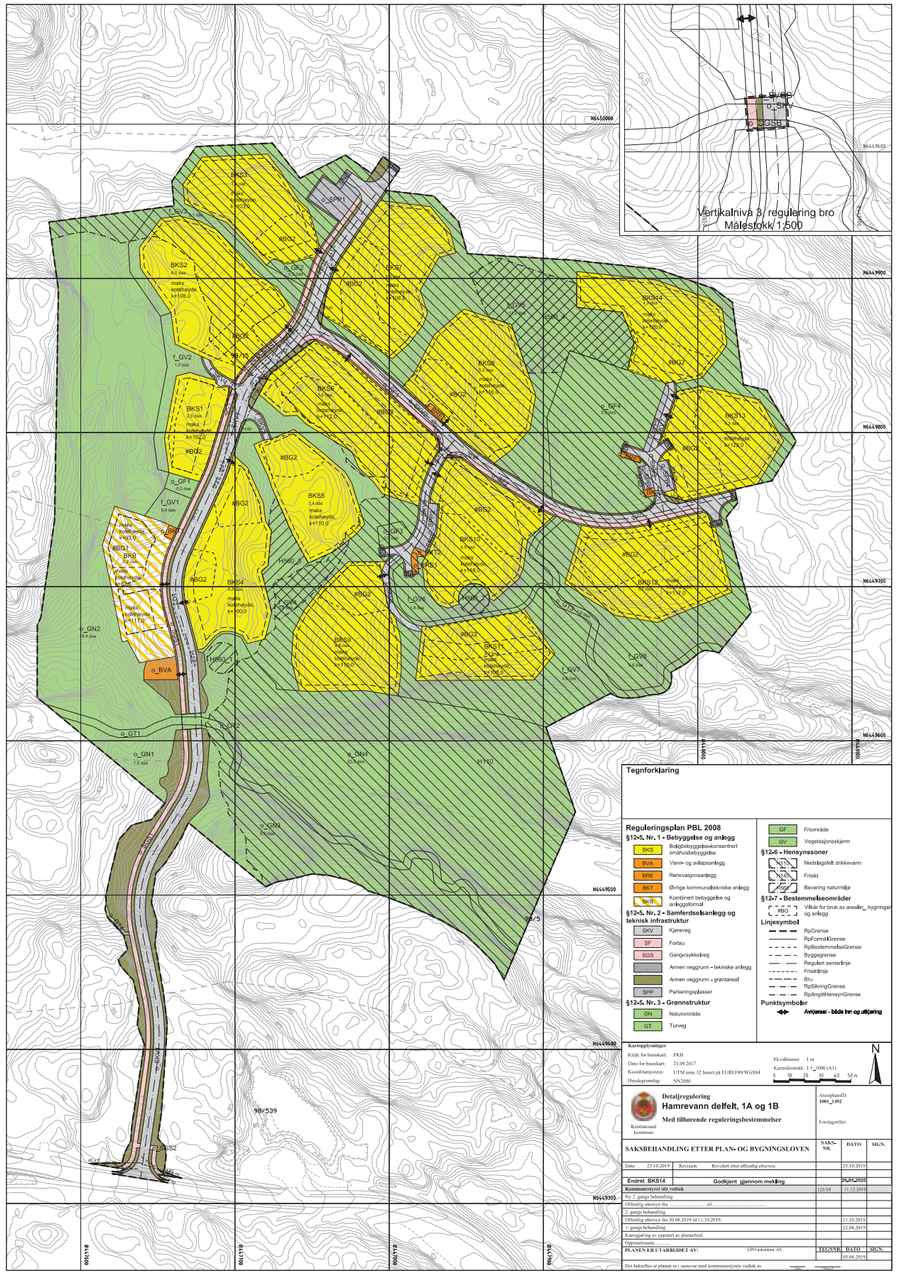
Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det:
a) foreligge godkjent utomhusplan og godkjente tekniske planer med plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.
b) foreligge plan for bussholdeplasser langs Lauvåsen hovedvei med tilhørende parkeringsfunksjoner for sykkel.
c) Bygging i nedbørsfeltet til Vesvann kan ikke finne sted før ny vannkilde er koblet mot nettet øst for Topdalsfjorden eller det er gjennomført andre tiltak som ivaretar Vesvann som krisevannskilde. Tiltak skal godkjennes i teknisk plan.
d) Før det gis rammetillatelse, eller tillatelse ihht. ett- trinns søknad, skal det etableres tilslutningsbuss til eksisterende kollektivtilbud til/fra sentralt kryss i 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:
   - Det skal være sitte- og oppholdsplasser for minst 10 personer under tak.
   - Det skal etableres minst 25 overbygde sykkelparkeringsplasser.
   - Anlegget skal opparbeides i solide materialer med lavt vedlikeholdsbehov.
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 avløpsnettet 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 bygningssjefen.



Plan nr 1372
Bestemmelser og retningslinjer for
KOMMUNEDELPLAN FOR HAMREVANN-OMRÅDET
Fastsatt med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11
Vedtatt av bystyret 1.juni 2016

§1 Generelle bestemmelser (PBL § 11-9)

§ 1.1. Plankrav (pbl § 11-9, nr 1)

a. Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-6 kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.
b. I delområde 1 skal det utarbeides detaljreguleringsplaner. Planene skal ta med seg tilstøtende del av hovedvei og tilhørende grønnstruktur som er omfattet av rekkefølgekrav til delområdet.
c. Det skal utarbeides områdereguleringsplan for delområdene 2 og 3. Områdereguleringsplan skal omfatte alle arealer avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og grønnstruktur.

§ 1.2 Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9 nr. 3)

a. Vannforsyning og avløp
Offentlige vann- og avløpsanlegg skal dimensjoneres og bygges i henhold til VA-norm for Kristiansand kommune. Tekniske anlegg skal dimensjoneres for hele kommunedelplanområdet og ivareta muligheter for påkobling mot naboområder.
b. Samferdsel
Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til veinormal for Kristiansand kommune.
c. Overvannshåndtering
Det skal tilrettelegges for lokal overvannshåndtering som sikrer at avrenningen fra arealet ikke øker i forhold til dagens situasjon. Overflatene skal i hovedsak være blågrønne vannfordrøyningseffektive tiltak som vannspeil, grønne tak, overflater med vegetasjon og lignende.

§ 1.3 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

Rekkefølgekravene skal legges til grunn ved utarbeiding av detaljreguleringsplaner.

a. Utbygging av planområdet skal ikke igangsettes før det er dokumentert at det vil bli etablert et godt busstilbud som skal settes i drift ved innflytting av første bolig. Tilbudet skal være i samsvar med plan for kollektivtrafikk jfr bestemmelsenes § 1-8.
b. Den delen av Hamrevannområdet som ligger nærmest område for offentlig bebyggelse i Lauvåsen skal bygges ut først. Delområde 2 og 3 kan ikke bygges ut før delområde 1 er ferdig utbygd.
c. Oppvekstområde i Hamrevannområdet skal utvikles etter oppvekstområde i Lauvåsen.
d. Før godkjenning av første detaljreguleringsplan skal det foreliggeoverordnet godkjent teknisk plan og godkjent overordnet utomhusplan for delområde 1, felt 1 A, B, C og D med tilstøtende veier og tilhørende grønnstruktur fastsatt i rekkefølgekrav. Tidspunkt for ferdigstillelse av tiltak i tråd med godkjent utomhusplan innenfor hvert enkelt felt og tilhørende grønnstruktur skal avklares i rekkefølgebestemmelser til den enkelte detaljreguleringsplan.

e. Nødvendige tekniske anlegg, vannforsyning, avløpsnett, energiforsyning og veier, herunder også anlegg for gående og syklende, kollektivtransportanlegg og viktige samfunnstjenester som skoletilbud og barnehager mv. skal være etablert før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse, jf. bestemmelsene § 1-9 nr. 4 f.
f. Påslipp fra Hamrevann-området til kommunalt avløpsledningsnett på mer en 11l/sek er ikke tillatt før avløpskapasiteten er økt.
g. 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 krisevannkilde. Tiltak som krever konsesjon etter vannressursloven eller tillatelse etter annet lovverk skal avklares før oppstart av første detaljregulering.
h. Grønnstruktur med tilhørende tilretteleggingstiltak skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan og rekkefølgekrav fastsatt i detaljregulering, før det gis igangsettingstillatelse til tiltak.
    - Turløype ved Ravneheia, (o_GTD3) og o_GF1 og o_GF2 skal opparbeides i tilknytning til utbygging i felt 1A.
    - Turvei Lauvåstjønn – Ravnåstjønn, (o_GTD1) og o_GN1skal opparbeides i tilknytning til utbygging i felt 1B.
    - Turvei rundt vestre del av Hamrevann (o_GTD2) inkl. adkomstvei og badeplasser(o_GF4) samt o_GF3, o_GF8 og o_S1 skal opparbeides i tilknytning til utbygging i felt 1C.
    - Turløypene (o_GT6) ved Ravnåsvassdraget, grønnstruktur ved Nordåstjønn (o_GF9) og naturområdet o_GN2 skal opparbeides i tilknytning til utbygging i felt 1D.
    - Turløype rundt østre del av Hamrevann,(o_GTD5) og grønnstruktur og turvei (o_GN4) mellom felt 2 og 3 skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan før igangsetting av mer enn 50 % av felt 2 eller 50 % av felt 3. Bestemmelsen skal konkretiseres i områdereguleringsplan.
    - Gang- og sykkelvei (o_S2) gjennom landbruk, natur- og friluftsområdet (L-1) og o_GT4, skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan før igangsettingstillatelse i felt 2A.
    - Hensynsone grønnstruktur i felt 3 skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan før igangsettingstillatelse til 50 % av felt 3.
    - Gang- og sykkelvei (o_S3) og turvei i naturområde øst for felt 3C mot Ve skole og Øygårdstjønn (o_GTD7-8) skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan før utbygging i felt 3C
    - O_GF5-7 skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan før utbygging/igangsettingstillatelse i felt 3D.
i. Planskilt kryssing av gang- og sykkelvei skal bygges samtidig med etablering av hovedadkomst fra Skjøringsmyrkrysset.
j. Det skal etableres brannhemmende korridor og skjerming mot Dyreparken før bygging øst for 2x110 kV kraftlinjene.

§ 1.4. Funksjonskrav og utbyggingsvolum for ulike formål (pbl § 11-9 nr. 5)

Bebyggelse og anlegg – generelt
Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg, jf. pbl 11-7 nr. 1, inkluderer boligbebyggelse med tilhørende sosial infrastruktur som tjenesteyting, nærbutikk, mindre næringsbygg, grønnstruktur, idrettsanlegg, friområder, veier og tekniske anlegg.

Offentlig og privat tjenesteyting
Arealer avsatt til offentlig og privat tjenesteyting, jf. pbl 11-7 nr. 1, skal benyttes til offentlige tjenester, herunder oppvekstsenter med skole, barnehage, fritid, idrettsanlegg og nærmiljøpark samt sykehjem/omsorgsboliger.

Grønnstruktur
Tiltak innenfor arealformål grønnstruktur skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan. Innhold i utomhusplan skal følge kommuneplanens bestemmelser og skal planlegges og opparbeides i tråd med normal for utomhusanlegg, sist reviderte.

Turstier og turveier som skal opparbeides er vist på plankartet. Badeplass skal opparbeides i Hamrevann innenfor o_GB1. I Naturområdene (o_GN1-2) skal terreng og vegetasjon i hovedsak bevares.

§ 1.5. Uteoppholdsareal til bolig (pbl § 11-9 nr. 5)
Minimum uteoppholdsareal pr. boenhet på egen tomt eller fellesareal skal differensieres i forhold til tetthet og boligtyper.

§ 1.6. Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl § 11-9 nr. 5, 6)
a. Funksjonskrav
- Uteareal for opphold lek og rekreasjon skal ha sol på minst halve arealet klokken 15 vårjevndøgn.
- Areal brattere enn 1:3 er ikke tellende unntatt der dette kan inngå i lekeareal, for eksempel akebakke.
- Alle utearealer som skal forvaltes/eies av kommunen, skal utformes og anlegges i samsvar med ”Normaler for uteanlegg i Kristiansand kommune”, sist reviderte.

b. Lokalisering og utbyggingsvolum/ dimensjonering
Det skal etableres nærmiljøpark og 11’er fotballbane innenfor areal avsatt til offentlig tjenesteyting.

7’er fotballbaner skal etableres i feltene 1D og 1B. Antall fotballbaner i delområde 2 og 3 skal avklares og lokaliseres i områdereguleringsplan i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.
For 7’er fotballbaner skal det settes av minimum fire dekar, og for 11’er fotballbaner minimum ni dekar, inkludert parkeringsareal. For 11’er fotballbaner skal det i tillegg settes av areal til garderobeanlegg.

Det skal etableres en kvartalslekeplass innenfor hvert felt, 1A, B, C og D.
Sandlekeplass/tilbud dimensjoneres og lokaliseres i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.

Kommuneplanens bestemmelser om uteoppholdsareal skal legges til grunn ved planlegging av barnehager og sykehjem.

§ 1.7. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)
For boligbebyggelse skal det avsettes parkeringsareal for maksimalt 2 biler og minimum 2 sykler pr. bruksenhet, på egen tomt eller 1,5 biler på felles parkeringsplass. Det skal etableres 0,25 gjesteparkeringsplasser for bil pr. bruksenhet på offentlig parkeringsplass. Forøvrig gjelder kommuneplanens parkeringsbestemmelser ved regulering og ved søknad om nye tiltak.

§ 1.8 Forhold som skal avklares og belyses i detaljreguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 8)

1. Det skal utarbeides overordnet teknisk plan og utomhusplan med beskrivelse for hele kommunedelplanområdet Teknisk plan skal vise plassering og utformingen av overordnede offentlige trafikkarealer, herunder gang- og sykkelveier og kollektivtransportanlegg, vann- og avløpsnett og energiforsyning.

2. Det skal utarbeides plan for kollektivtrafikk for hele delområde 1, som viser løsning for et godt kollektivtilbud. Kollektivplanen skal inngå som en del av planmaterialet til den første reguleringsplanen i kommunedelplanområdet. Planen skal vise hvilke tiltak som skal iverksettes for at buss, i tillegg til sykkel og gange, skal bli det foretrukne transportmiddelet, herunder, antall avganger morgen, ettermiddag, hverdag og helg. Finansiering av kollektivtrafikktilbudet inngår i kollektivplanen. Planen skal også vise antall boenheter innenfor en avstand på henholdsvis 300 og 500 meter mellom bolig og busstopp, mål i gangavstand, og hvilken rekkefølge boligene skal bygges ut i for å ivareta målsettingen om høy kollektivandel.

3. Særlige forhold for Hamrevann-området som skal ivaretas i detaljreguleringsplanene:
   a. Forutsetninger og vilkår for bygging innenfor sikringssonen over tunnel.
   b. Byggehøyde på veg innenfor angitt flomsone
   c. Behov for arkeologiske undersøkelser, herunder av Vingården og Heimeøygard, angitt med hensynssone kulturmiljø.
   d. Det skal areal til barnehage i felt 1D og 7'er fotballbaner i felt 1B og felt 1D.

4. Detaljreguleringsplanen for hvert felt skal ivareta:
   a. Detaljreguleringene skal ta med seg tilstøtende del av samleveger avsatt på kommunedelplankartet og tilhørende grønnstruktur fastsatt i rekkefølgebestemmelser.
   b. Samle- og adkomstveier herunder gang- og sykkelforbindelser mellom boligområder og busstopp, offentlige tjenester og grøntstruktur
   c. Utbyggingsstruktur, herunder fordeling av boligtyper, offentlig tjenesteyting og idrettsanlegg.
   d. Teknisk infrastruktur, herunder vei, vann avløp og energiforsyning
   e. Intern grøntstruktur med lekeplasser, turveier, badeplasser og vannformål.
   f. Konkretisering og fastsettelse av rekkefølgekrav for tiltak og nødvendig tjenestetilbud innenfor og utenfor planområdet
   g. Tomteinndeling, byggegrenser og antall boenheter.
   h. Bebyggelsens høyde, møneretning og takform, plassering i terreng og eksponering i omgivelsene
   i. Fellesarealer.
   j. Parkeringsplasser/garasjer/parkeringskjeller
   k. Bevaring av natur- og landskap i byggeområder inntil disse skal realiseres.
   l. Det utredes hvordan overvann håndteres. Utredningen skal vurdere permeabiliteten på overflatene innenfor reguleringsplanområdet. I utredningen skal det foreslås konkrete tiltak der permeabilitet og estetisk kvalitet sammen skal vurderes og godkjennes av kommunen. Det skal dokumenteres at avrenning fra areal avsatt til bebyggelse ikke overstiger dagens situasjon.
   m. Tilstrekkelig sikkerhet mot skred skal dokumenteres.
   n. Erosjonsfare som følge av tiltak i planens skal dokumenteres og ivaretas.
   o. Krav til teknisk plan og utomhusplan, jf. kommuneplanens bestemmelser.
   p. Det skal undersøkes om magnetfeltet nær høyspentanlegg kan bli høyere enn 0,4 µT i årsgjennomsnitt ved lekeplasser, barnehager, skoler og boliger med tilhørende uteområder. Dersom magnetfeltet kan bli over 0,4 µT, skal utredning gjennomføres for å vurdere alternative løsninger eller tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 1.9 Forhold som skal avklares og belyses i områdereguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 8)

1. Særlige forhold for Hamrevannområdet som skal ivaretas i
   a. Forutsetninger og vilkår for bygging innenfor sikringssonen over tunnel.
   b. Byggehøyde på veg innenfor angitt flomsone
   c. Behov for arkeologiske undersøkelser, herunder av Vingården og Heimeøygard, angitt med hensynssone kulturmiljø.
   d. Behov for offentlige tjenester skal utredes. Det skal avsettes på nødvendig areal til offentlige tjenester, herunder skole, barnehager, fritid, idrettsanlegg, nærmiljøpark og sykehjem/omsorgsboliger.
   e. Det skal utarbeides plan for kollektivtrafikk for hele planområdet som viser løsning for et godt kollektivtilbud. Kollektivplanen skal inngå som en del av planmaterialet til områdereguleringsplanen. Planen skal vise hvilke tiltak som skal iverksettes for at buss, i tillegg til sykkel og gange, skal bli det foretrukne transportmiddelet, herunder, antall avganger morgen, ettermiddag, hverdag og helg. Finansiering av kollektivtrafikktilbudet inngår i kollektivplanen. Planen skal også vise antall boenheter innenfor en avstand på henholdsvis 300 og 500 meter mellom bolig og busstopp, mål i gangavstand, og hvilken rekkefølge boligene skal bygges ut i for å ivareta målsettingen om høy kollektivandel.

2. Områdereguleringsplanen skal ivareta
   a. Avgrensing av områder med krav om detaljreguleringsplan
   b. Utbyggingsstruktur, herunder utnyttelsesgrad, fordeling av boligtyper, offentlig tjenesteyting og idrettsanlegg.
   c. Areal for offentlige tjenester
   d. Overordnet plan for teknisk infrastruktur, herunder vei, vann avløp og energiforsyning
   e. Overordnet grønnstruktur
   f. Konkretisering og fastsettelse av rekkefølgekrav for tiltak og nødvendig tjenestetilbud innenfor og utenfor planområdet
   g. Det utredes hvordan overvann skal håndteres. Utredningen skal vurdere permeabiliteten på overflatene innenfor reguleringsplanområdet. I utredningen skal det foreslås konkrete tiltak der permeabilitet og estetisk kvalitet sammen skal vurderes og godkjennes av kommunen. Det skal dokumenteres at avrenning fra areal avsatt til bebyggelse ikke overstiger dagens situasjon.
   h. Tilstrekkelig sikkerhet mot skred skal dokumenteres.
   i. Erosjonsfare som følge av tiltak i planens skal dokumenteres og ivaretas.
   j. Det skal undersøkes om magnetfeltet nær høyspentanlegg kan bli høyere enn 0,4 µT i årsgjennomsnitt ved lekeplasser, barnehager, skoler og boliger med tilhørende uteområder. Dersom magnetfeltet kan bli over 0,4 µT, skal utredning gjennomføres for å vurdere alternative løsninger eller tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 2 Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 (PBL § 11-10)

§ 2.1. Offentlige formål (pbl § 11-10 nr. 3)

   a. Arealer som i kommunedelplanen er avsatt til arealformål "grønnstruktur", med underformål "turdrag", "friområde" og "badeplass", skal være offentlig.
   b. Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting skal være offentlig der det går frem av reguleringsplan.

§ 3 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4, (PBL § 11-11)

§ 3.1. Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn (pbl § 11 11 nr 3)
Innenfor område avsatt til friluftsområdet i vann og vassdrag skal det opparbeides badeplass. Området tillates mudret.

§ 3.2. 50-metersbelte langs vassdrag (pbl § 11 11 nr. 5)
I 50-metersbeltet langs vassdrag/bekker, elver og ferskvann målt i horisontalplan ved gjennomsnittlig vannstand er tiltak som kan ødelegge eller forringe verneverdi ikke tillatt. Tiltak i samsvar med formålet er tillatt når de inngår i reguleringsplan.

§ 4 Bestemmelser til hensynssoner (PBL § 11-8)

§4.1. Drikkevannsforsyning (pbl § 11-8 nr. a)
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 krisevannkilde. Tiltak som krever konsesjon etter vannressursloven eller tillatelse etter annet lovverk skal avklares før oppstart av første detaljregulering.

§ 4.2. Sikringssone over og rundt vegtunnel (pbl § 11-8 nr a)
Sikringssone rundt vegtunnelen (H190) er 20 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene. Innenfor sikringssonen rundt planlagt tunnel kan arealene benyttes i samsvar med fastsatt arealformål, men det kan ikke gjøres inngrep dypere enn 3 meter under terrengoverflaten. Det tillates ikke peling til fjell, sprenging eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller som på annen måte kan gi skade på tunnelene eller tunnelinnredningen.

§ 4.3 Støysone (pbl § 11-8 nr a)
Ny bebyggelse skal ha tilfredsstillende støyforhold på inne- og utearealer. Bebyggelse i rød støysone tillates ikke.

§ 4.4. Faresone flom (pbl § 11-8 nr a)
Innenfor områder vist som hensynsone flom tillates ikke oppføring av ny bebyggelse. Enkel tilrettelegging for allment friluftsliv i form av turveger, turstier, toalett og badeplasser er tillatt.

§ 4.5. Faresone høyspenning (pbl § 11-8 nr a)
Innenfor faresone, høyspenning er bebyggelse ikke tillatt. Unntatt fra forbudet er trafostasjon og anlegg tilknyttet kraftlinjene.

§ 4.6. Faresone skred (pbl § 11-8 nr a)
Innenfor områder vist som hensynsone skred skal tiltak ikke godkjennes før det foreligger konkret vurdering av skredfare.

§ 4. 7. Ny Rv 41 til Kjevik (pbl § 11-8 nr d)
Kommunedelplan for ny Rv41 og Rv451 er angitt med hensynssone, båndlagt for regulering etter plan- og bygningsloven.

RETNINGSLINJER

Restriksjonsområde for Kristiansand lufthavn, Kjevik
Reguleringsplaner innenfor restriksjonsområde skal oversendes Avinor for uttalelse

Sikringssone over og rundt vegtunnel (pbl § 11-8 nr a)
Søknad om tiltak innenfor sikringssone over og rundt vegtunell, ny veg til Kjevik, skal forelegges statens vegvesen til uttalelse.

Naturmiljø (pbl § 11-8 nr. c)
Innenfor areal avsatt til hensynsone naturmiljø skal eksisterende utvalgte naturtype hule- og grove eiker ivaretas, jf. Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven

Hensynsone grønnstruktur
Innenfor areal avsatt med hensynsone grønnstruktur skal arealbruken langs Hamrevannsbekken reguleres slik at bekken har dreneringskapasitet og at arealene inngår i interngrønnstruktur for delområdet.

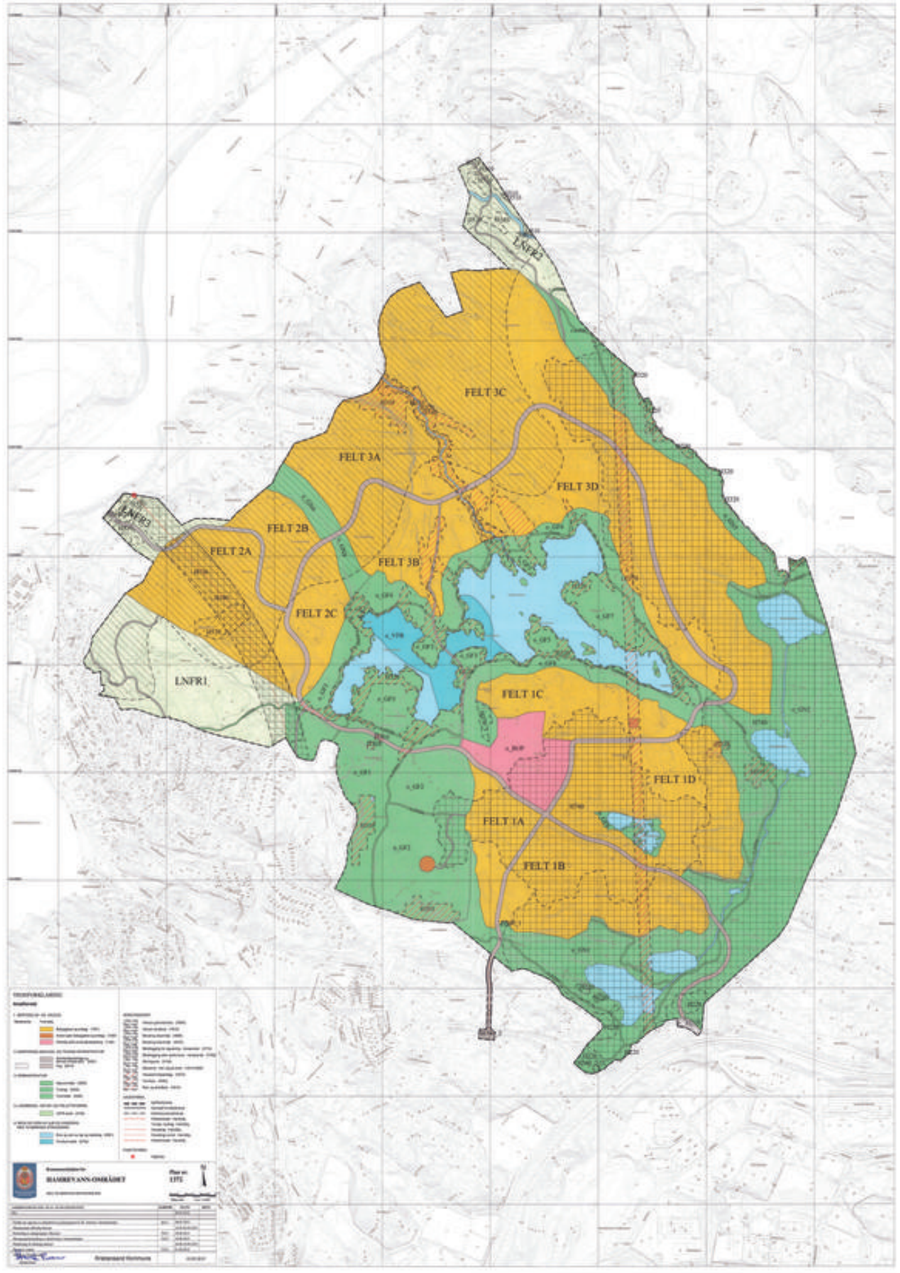
Kulturmiljø (pbl § 11-8 nr. c)
Innenfor områder avsatt med hensynssone kulturmiljø må det foretas arkeologiske undersøkelse dersom det skal åpnes for tiltak.

Saksbehandling av plan for kollektivtrafikk (bestemmelsene § 1.8)
Plan for kollektivtrafikk skal utarbeides i nært samarbeid med Vest-Agder fylkeskommune. Fylkeskommunen opprettholder rett til innsigelse på reguleringsplaner, dersom kollektivplanen og reguleringsbestemmelser ikke ivaretar kravet om etablering av et godt kollektivtilbud.

Vedtatt av Bystyret i Kristiansand 1.juni 2016 som sak 75/16

Harald Furre
ordfører

Retting etter bystyrets vedtak:
Betegnelsene delområde, delfelt og felt er justert. Planen består av 3 delområder, som hvert er inndelt i flere felt.



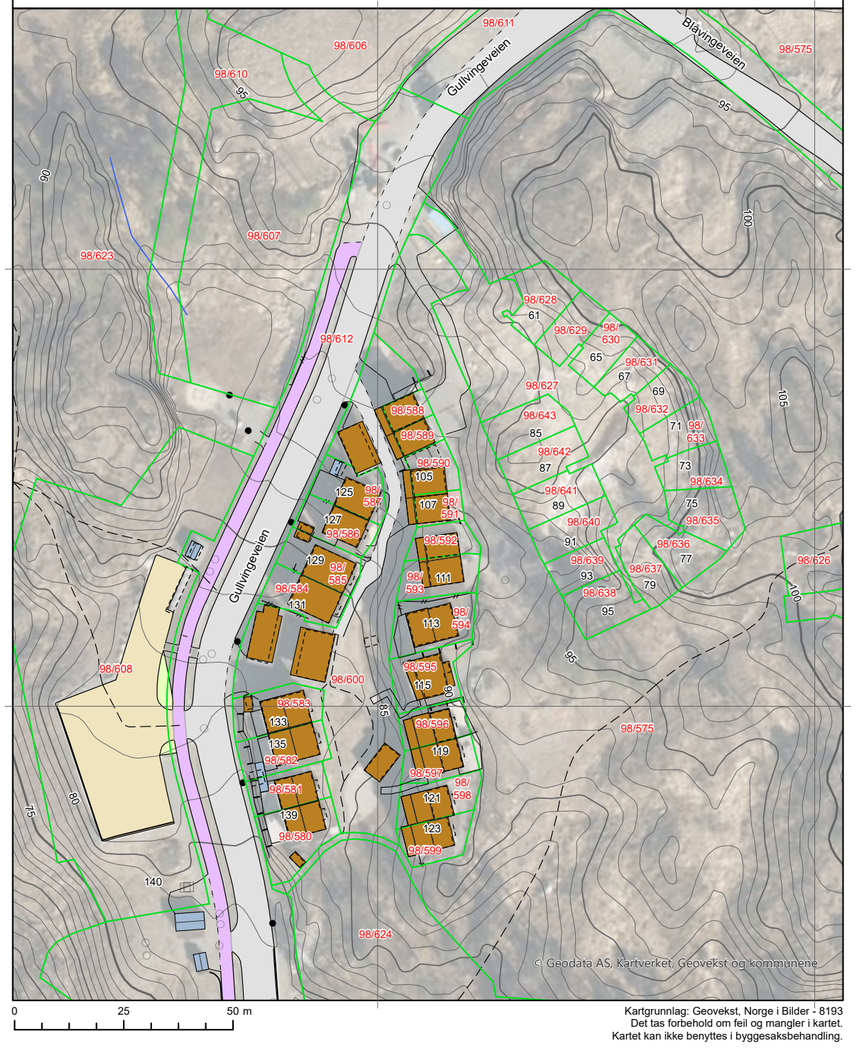
ambita

Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/98/591/0/0

Eiendomsgrenser
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

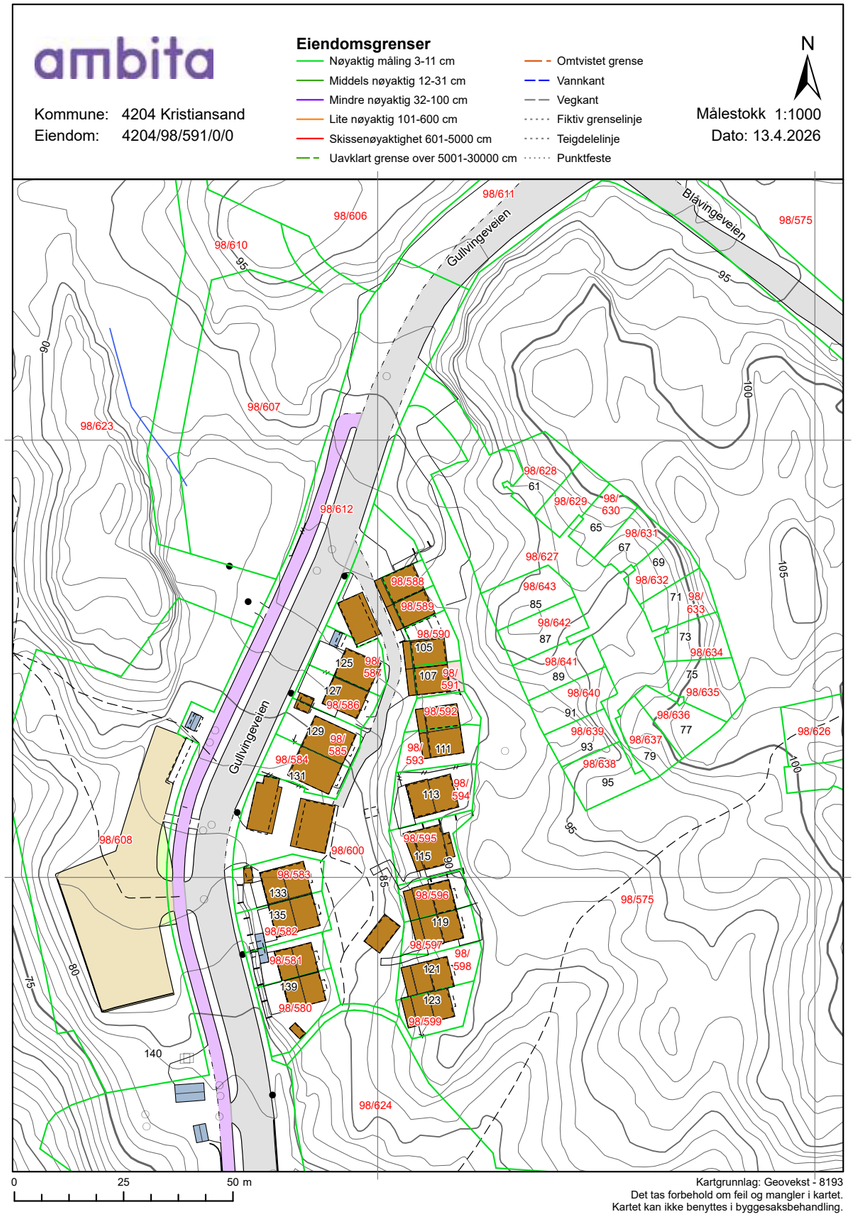
N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.4.2026



0 25 50 m

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


ambita
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/98/591/0/0
Målestokk 1:1000
Dato: 13.4.2026
Gullvingeveien
Blåvingeveien
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

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

Erklæring

Doknr: 613638 Tinglyst: 08.06.2022
STATENS KARTVERK

Gjensidige rettigheter:

1. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr. 575., bnr.580-600 (tun 1 samtlige 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 og581 (pars 101 og 103)
   Gnr. 98 bnr.590 og591 (pars 105 og 107)
   Gnr. 98 bnr.592 og593 (pars 109 og 111)
   Gnr. 98 bnr.596 og597 (pars 117 og 119)
   Gnr. 98 bnr.598 og599 (pars 121 og 123)
   Gnr. 98 bnr.581 og580 (pars 137 og 139)
   Gnr. 98 bnr.583 og582 (pars 133 og 135)
   Gnr. 98 bnr.585 og584 (pars 129 og 131)
   Gnr. 98 bnr.587 og586 (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 og590 (pars 103 og 105)
   Gnr. 98 bnr.591 og592 (pars 107 og 109)
   Gnr. 98 bnr.593 og594 (pars 111 og 113)
   Gnr. 98 bnr.594 og595 (pars 113 og 115)
   Gnr. 98 bnr.595 og596 (pars 115 og 117)
   Gnr. 98 bnr.597 og598 (pars 119 og 121)
   Gnr. 98 bnr.582 og581 (pars 135 og 137)
   Gnr. 98 bnr.586 og585 (pars 127 og 129)

Rett kopi bekreftes

Andre rettigheter:

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

5. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr. 575 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr.580-600 (samtlige pars) rett til adkomst over vår eiendom for tilgang til egen eiendom.

6. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr. 575 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr.580-599 (pars 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123 og 139) rett til å ha bygninger liggende innenfor 4 meter fra felles eiendomsgrense.

7. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr. 600 (pars 100) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr.580-599 (pars 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139) felles rett til bruk mot plikt til vedlikehold av fellesarealer og rett til adkomst over vår eiendom for tilgang til egen eiendom.

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

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

Alle ovennevnte rettigheter plikter til deltakelse i drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Kristiansand kommune.
Erklæringen gjelder senere fradelte parseller og kan tinglyses på berørte eiendommer.

Sted Kr.sand den 22.03.2022

Hjemmelshaver til gnr. 98 bnr. 575 og580-600 (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

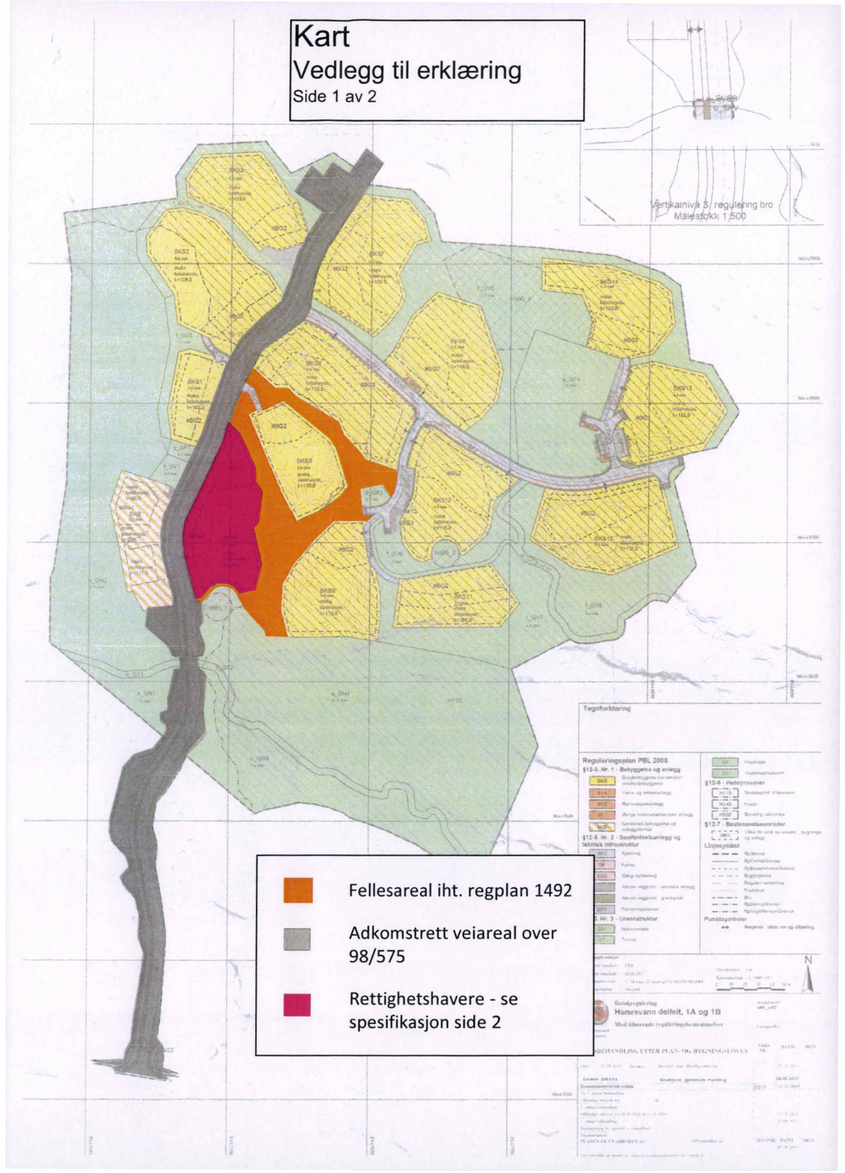
v/ Daglig leder Jon Døviken

v/ Styreleder Tom Islann

Vedlegg
Vedlegg 1 – Reguleringsplan 1492, med bestemmelser

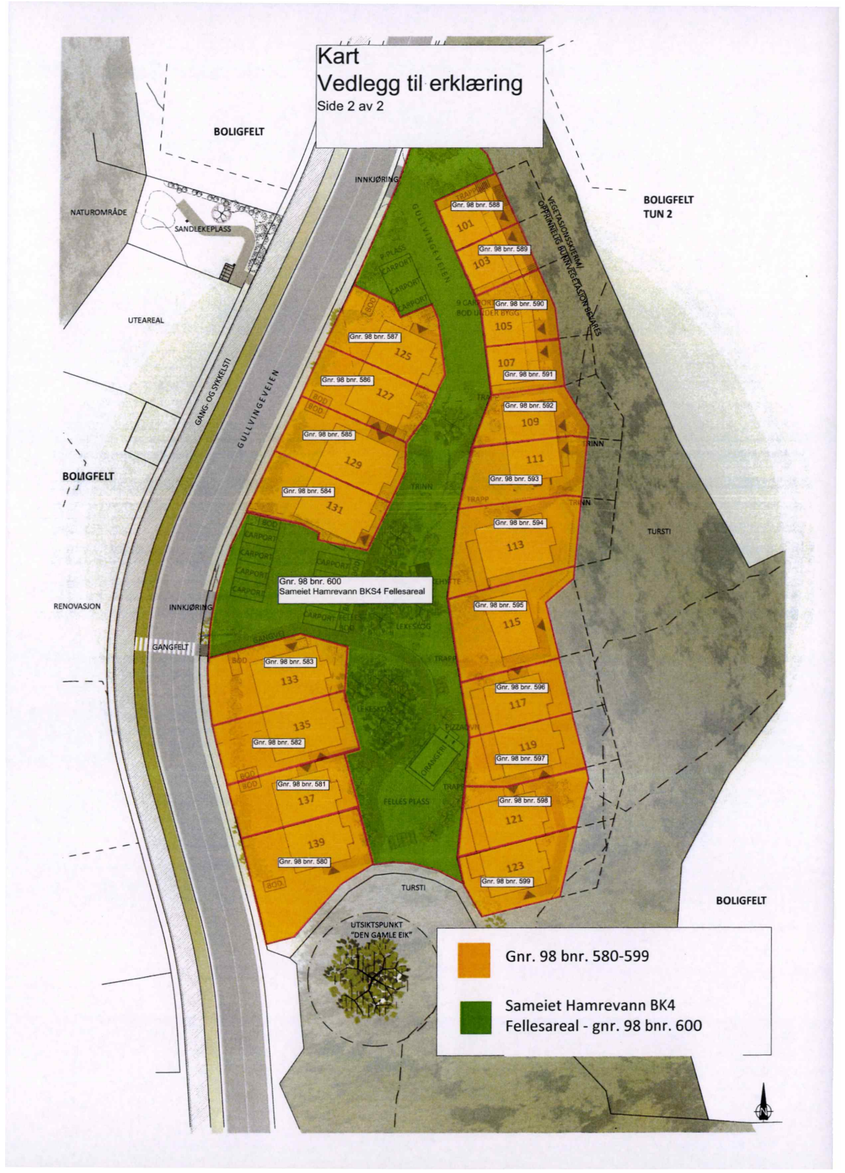
Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/613638/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-13 15:31



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/613638/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-13 15:31



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1187990/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 07:44

Dokumentet returneres:
Hamrevannåsen AS – org.nr. 926 599 216
Dronningens gate 16
4610 Kristiansand S

Doknr: 1187990 Tinglyst: 20.10.2022
STATENS KARTVERK

Erklæring

1. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr. 588 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr. 594 tidsubestemt rett til bruk av 1 stk. parkeringsplass og sportsbod på vår eiendom. Med bruksretten følger tilhørende adkomstrett.

2. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr. 589 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr. 595 tidsubestemt rett til bruk av 1 stk. parkeringsplass og sportsbod på vår eiendom. Med bruksretten følger tilhørende adkomstrett.

3. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr. 590 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr. 593 og 596 tidsubestemt rett til bruk av 1 stk. parkeringsplass og sportsbod på vår eiendom. Med bruksretten følger tilhørende adkomstrett.

4. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr. 591 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 98 bnr. 592 tidsubestemt rett til bruk av 1 stk. parkeringsplass og sportsbod på vår eiendom. Med bruksretten følger tilhørende adkomstrett.

Alle ovennevnte rettigheter plikter til deltakelse i drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Kristiansand kommune.
Erklæringen kan tinglyses på berørte eiendommer.

Sted Kr. Sand den 31. 08 2022

Hjemmelshaver til gnr. 98 bnr. 588 – 591.
Hamrevannåsen AS – org. nr. 926 599 216

v/ Daglig leder Jon Døviken

v/ Styreleder Tom Islann

Rett kopi bekreftes.
Oslo 13/9-22
Liv Oda Taksgaard
Eiendomsmeglerfullmektig

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1960/500712/93
Attesteringstidspunkt 2026-04-13 15:31

Skpl. kr. 20,-
Lass. 5/11-59
av S.L.

63.

Dagbok nr. 7/12 1960
Setesdal sorenskriverembete 2/5-60

Skjøte

Underskiveren Johan G. Hamre, Tveit, skjøter og overdrar til O. J. Håbesland, Birkenes, en hustomt kaldet E K L U N D gr.nr.I br.nr./1 skyll mrk. Iøre. i Tveit.

Kjøpesummen Kr. 2000. totusenkroner er betalt. Skjøte er heftelsesfri.

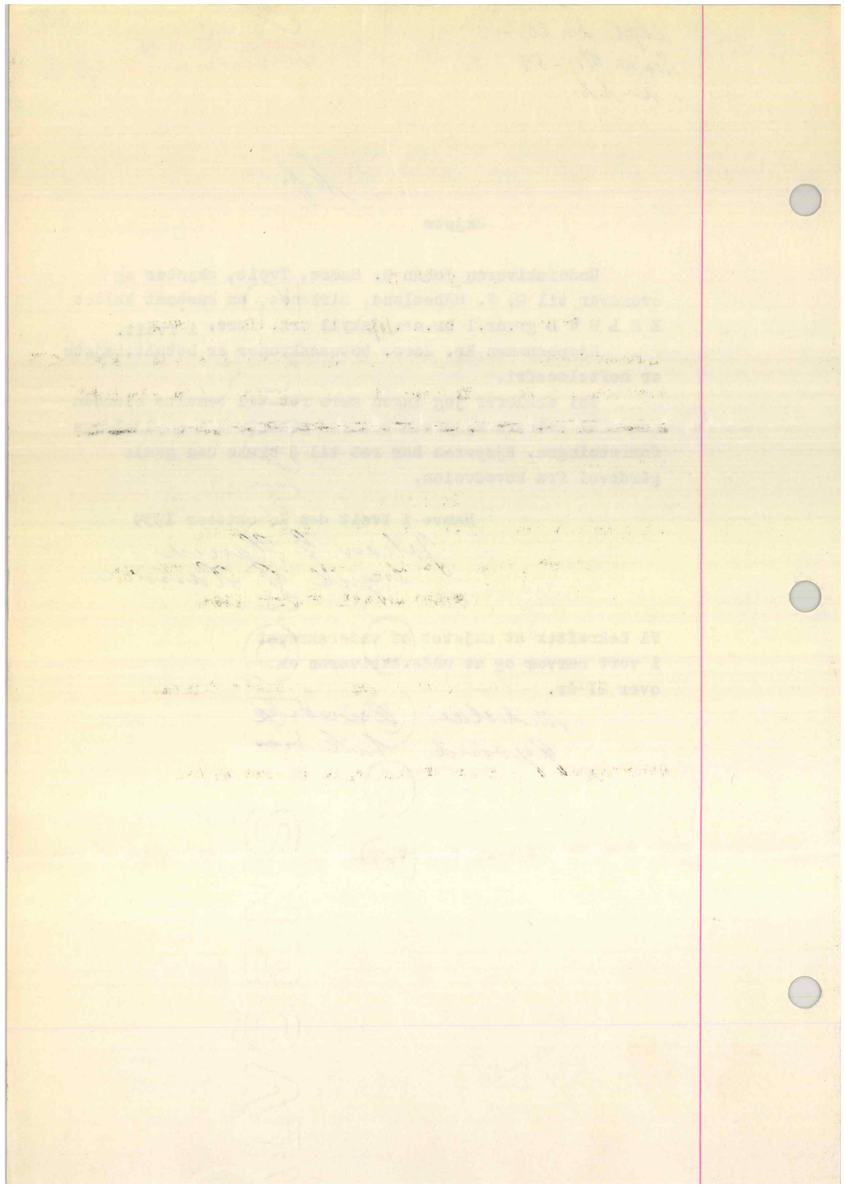
Thi erklærer jeg ingen mere ret til bemelte eiendom men skal tilhøre kjøperen som den beskrives i skyldelings forretningen. Kjøperen har ret til å bruke den gamle gårdsvei fra hovedveien.

Hamre i Tveit den Io oktober I959
Johan G. Hamre
Ingrid G. Hamre.

Vi bekrefter at skjøtet er underskrevet i vort nærvær og at underskriveren er over 2I år.
Nikolai Aurebekk
Øyvind Nikkelsen.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1960/500712/93
Attesteringstidspunkt 2026-04-13 15:31



Tilstandsrapport

Gullvingeveien 107, 4656 HAMRESANDEN

KRISTIANSAND kommune

gnr. 98, bnr. 591

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 14.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5404 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** HN1556

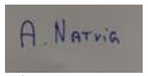
Foretak: M2 Takst AS

Medlem av NITO

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

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777

Norsk takst

Gullvingeveien 107, 4656 HAMRESANDEN
Gnr 98 - Bnr 591
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Gullvingeveien 107, 4656 HAMRESANDEN
Gnr 98 - Bnr 591
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Gullvingeveien 107, 4656 HAMRESANDEN
Gnr 98 - Bnr 591
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig, bygget 2023. Moderne farger og materialvalg. Nytt område med sentral beliggenhet fra Sørlandsparken mm.

Boligen fremstår i normal god stand. Mindre merknad kommentert.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer Gå til side
Forutsetninger og vedlegg Gå til side
Lovlighet Gå til side

Del av tomannsbolig

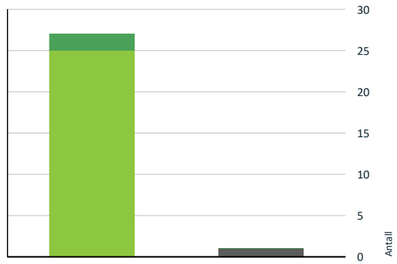
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Gullvingeveien 107, 4656 HAMRESANDEN
Gnr 98 - Bnr 591
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

Gullvingeveien 107, 4656 HAMRESANDEN
Gnr 98 - Bnr 591
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG

Byggeår
2023

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Ukjent type undertekking. Sedumdekke liknende. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Vannbord og vindski av tre og beslag.

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Trekosntruksjon med kledning. Lufting bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Ikke observert åpenbare avvik. Normalt oppsyn og vedlikehold.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Trekonstruksjon. Lufting utv gesims kasse. Inge luke innvendig for kontroll av konstruksjons oppbygning.

Lukket konstruksjoner hvor en ikke har kontrollmulighet ansees som risiko da det kan finnes skjulte feil og avvik.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Gullvingeveien 107, 4656 HAMRESANDEN
Gnr 98 - Bnr 591
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- skyvedør, tredør med isolerglass. Utv beslått. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

Overflater fremstår med normal bruk sog aldersslitasje.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Stålrørspipe.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn. Tilsyn utført uten avvik ifølge eier.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp. Håndløper begge sider.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Det er fall fra dør innover i rommet. Lokalt fall dusjsone.

Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gullvingeveien 107, 4656 HAMRESANDEN
Gnr 98 - Bnr 591
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg vaskemaskin, innredning, vegghengt wc og dusjdør/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

SealBag system på wc slik at drensspalte ikke er nødvendig.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med tre fronter og benkeplate stein kompositt. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert steketopp, stekeovn, mikroovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevnlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt. Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser gulv og malte slette vegger. Vegghengt wc og innredning med skuffer, funksjon OK. Avtrekk.

Sealbag system wc slik at drensspalte ikke er nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom og har synlig drensrør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i skap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Gullvingeveien 107, 4656 HAMRESANDEN
Gnr 98 - Bnr 591
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Ikke videre vurdert.



TG 1 Varmekabler

Beskrivelse

Toalett rom oppe.
Ved inngang og baderom.
Funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i toalettrom. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.-



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i bod. Tilstandsgrad settes ikke. El. Tilsyn utført 30 aug 2023, rapport nummer 1095286.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Vedlegg

Gullvingeveien 107, 4656 HAMRESANDEN
Gnr 98 - Bnr 591
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er synlig mindre del grunnmursplast. Mot carport/bod. Det er grunmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt grunnmur og ringmurselementer. Ikke observert åpenbare avvik.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. ´Kun carport/bod nede, slik at evt fukt påkjenning ikke ansees kritisk. Det er også synlig grunnmursplast.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

Gullvingeveien 107, 4656 HAMRESANDEN
Gnr 98 - Bnr 591
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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

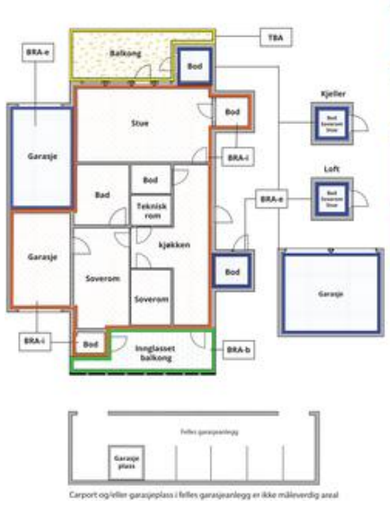
Hva er måleverdig areal?

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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Gullvingeveien 107, 4656 HAMRESANDEN
Gnr 98 - Bnr 591
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Del av tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	
1 etasje	42			42	
2 etasje	42			42	10
SUM	**84**	**5**			**10**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Utv bod	
1 etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang/trapperom, bad/vaskerom, bod		
2 etasje	Toalettrom, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Gullvingeveien 107, 4656 HAMRESANDEN
Gnr 98 - Bnr 591
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Bjørnar Kregnes og Renate Chatnapha Yooyued	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	98	591		0	79.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gullvingeveien 107

Hjemmelshaver
Kregnes Bjørnar, Yooyued Renate Chatnapha

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.04.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vedlegg

Gullvingeveien 107, 4656 HAMRESANDEN
Gnr 98 - Bnr 591
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referanseniveået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Gullvingeveien 107, 4656 HAMRESANDEN
Gnr 98 - Bnr 591
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruktsslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.
Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

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 derfor 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. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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 til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Notater

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Gullvingeveien 107, 4656 HAMRESANDEN. Gnr. 98, bnr. 591, i Kristiansand kommune, oppdragsnr.: 2400260055
Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45909100, e-post: asbjorn@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



proaktiv.no



Asbjørn Svaland
Daglig leder / Eiendomsmegler
459 09 100
asbjorn@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand
Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no