PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

HESTEHOVSTIEN 62

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Hestehovstien 62

Nabolaget Justvik/Justneshalvøya - vurdert av 157 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Fagerholt skole (1-7 kl.) 548 elever, 31 klasser	16 min 1.4 km
Justvik skole (1-7 kl.) 223 elever, 12 klasser	4 min 2.5 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	11 min 6.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hestehovstien Linje 12	2 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min 7.1 km
Kristiansand Kjevik	18 min

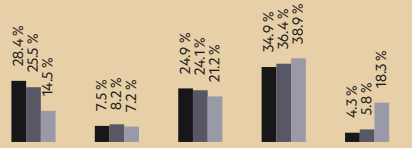
BARNEHAGER

Eidet barnehage (1-5 år) 137 barn	5 min 0.4 km
Havlimyra barnehage (0-5 år) 148 barn	7 min 0.6 km
Jegersberg Barnehagedrift (0-5 år) 33 barn	5 min 2.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fagerholt	20 min
Coop Extra Fagerholt	20 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Justvik/Justneshalvøya	2 808	1 009
Justvik	3 835	1 428
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Hestehovstien nærmiljøpark	1 min
Justvik nærmiljøpark, sandvolley	2 min
EVO Fagerholt	20 min
TRENER1	22 min

«Det er fint og trivelig her :)»

— Sitat fra en lokalkjent

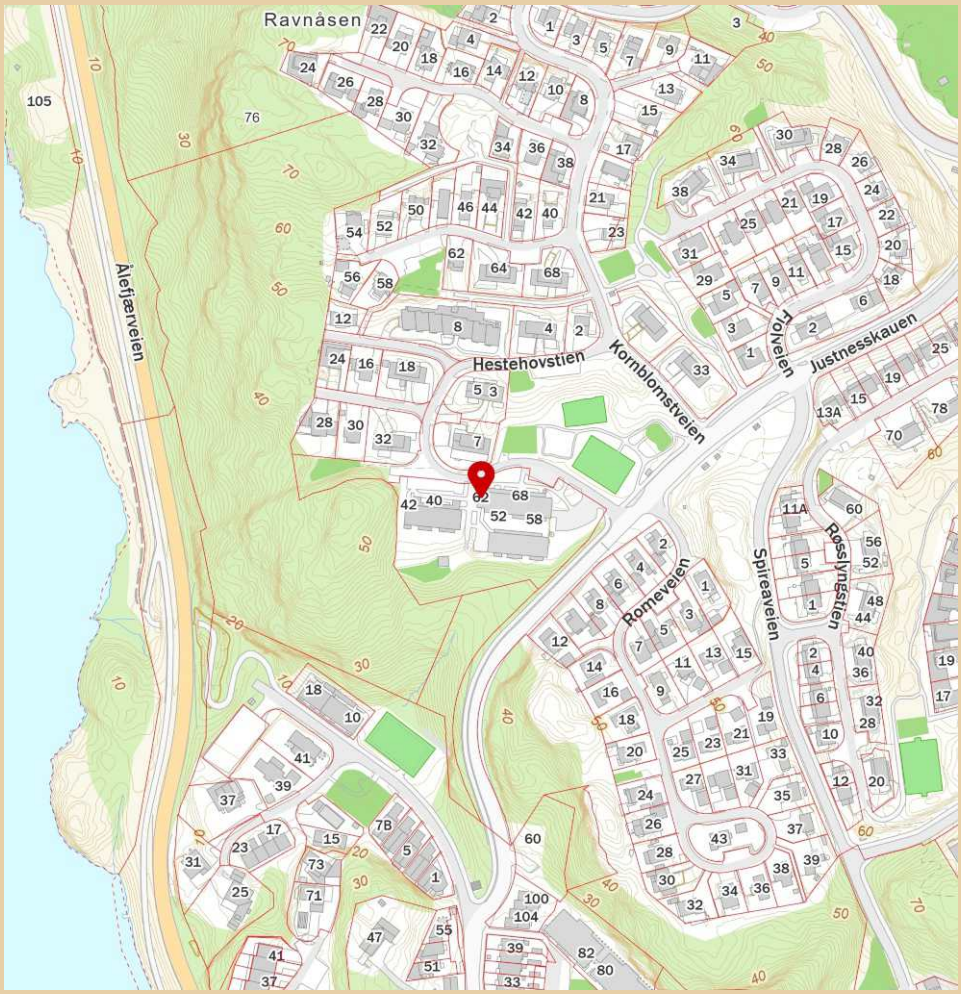
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Trafikk
Lite trafikk 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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

Hestehovstien 62

Nabolaget Justvik/Justneshalvøya - vurdert av 157 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Fagerholt skole (1-7 kl.) 548 elever, 31 klasser	16 min 1.4 km
Justvik skole (1-7 kl.) 223 elever, 12 klasser	4 min 2.5 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	11 min 6.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hestehovstien Linje 12	2 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min 7.1 km
Kristiansand Kjevik	18 min

BARNEHAGER

Eidet barnehage (1-5 år) 137 barn	5 min 0.4 km
Havlimyra barnehage (0-5 år) 148 barn	7 min 0.6 km
Jegersberg Barnehagedrift (0-5 år) 33 barn	5 min 2.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fagerholt	20 min
Coop Extra Fagerholt	20 min

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

VARER/TJENESTER

Rona Senter	9 min
Apotek 1 Fagerholt	20 min
Lillemarkens Vinmonopol	12 min

SPORT

Hestehovstien nærmiljøpark	1 min
Justvik nærmiljøpark, sandvolley	2 min
EVO Fagerholt	20 min
TRENER1	22 min

«Det er fint og trivelig her :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

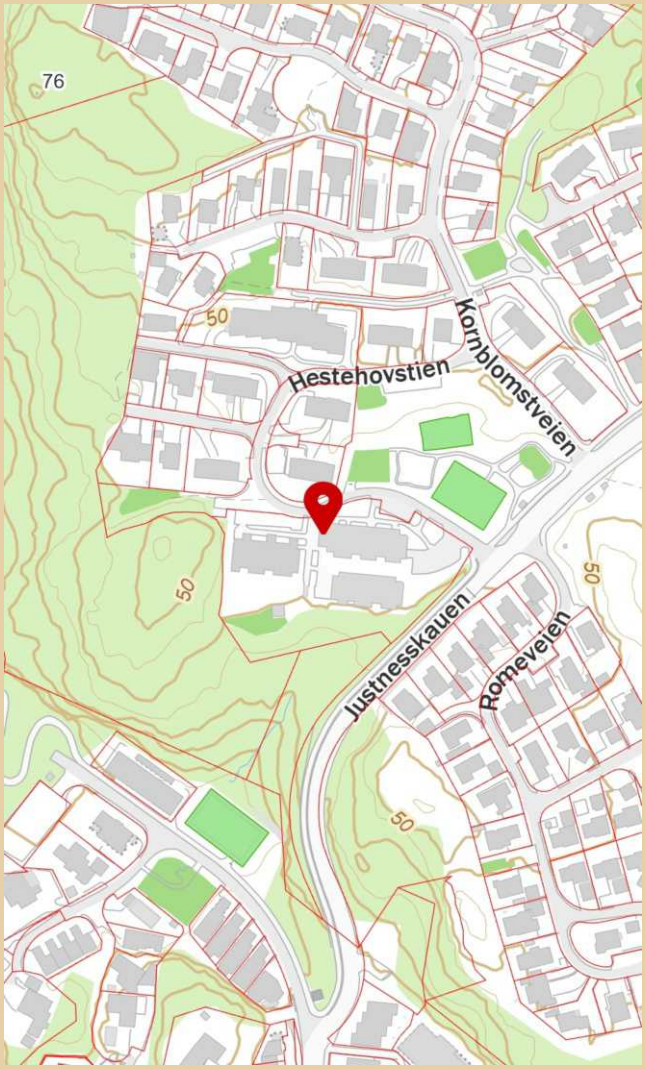
Trafikk
Lite trafikk 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Hestehovstien 62

Nabolaget Justvik/Justneshalvøya - vurdert av 157 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Fagerholt skole (1-7 kl.) 548 elever, 31 klasser	16 min 1.4 km
Justvik skole (1-7 kl.) 223 elever, 12 klasser	4 min 2.5 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	11 min 6.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hestehovstien Linje 12	2 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min 7.1 km
Kristiansand Kjevik	18 min

BARNEHAGER

Eidet barnehage (1-5 år) 137 barn	5 min 0.4 km
Havlimyra barnehage (0-5 år) 148 barn	7 min 0.6 km
Jegersberg Barnehagedrift (0-5 år) 33 barn	5 min 2.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fagerholt	20 min
Coop Extra Fagerholt	20 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Rona Senter	9 min
Apotek 1 Fagerholt	20 min
Lillemarkens Vinmonopol	12 min

SPORT

Hestehovstien nærmiljøpark	1 min
Justvik nærmiljøpark, sandvolley	2 min
EVO Fagerholt	20 min
TRENER1	22 min

«Det er fint og trivelig her :)»

— Sitat fra en lokalkjent

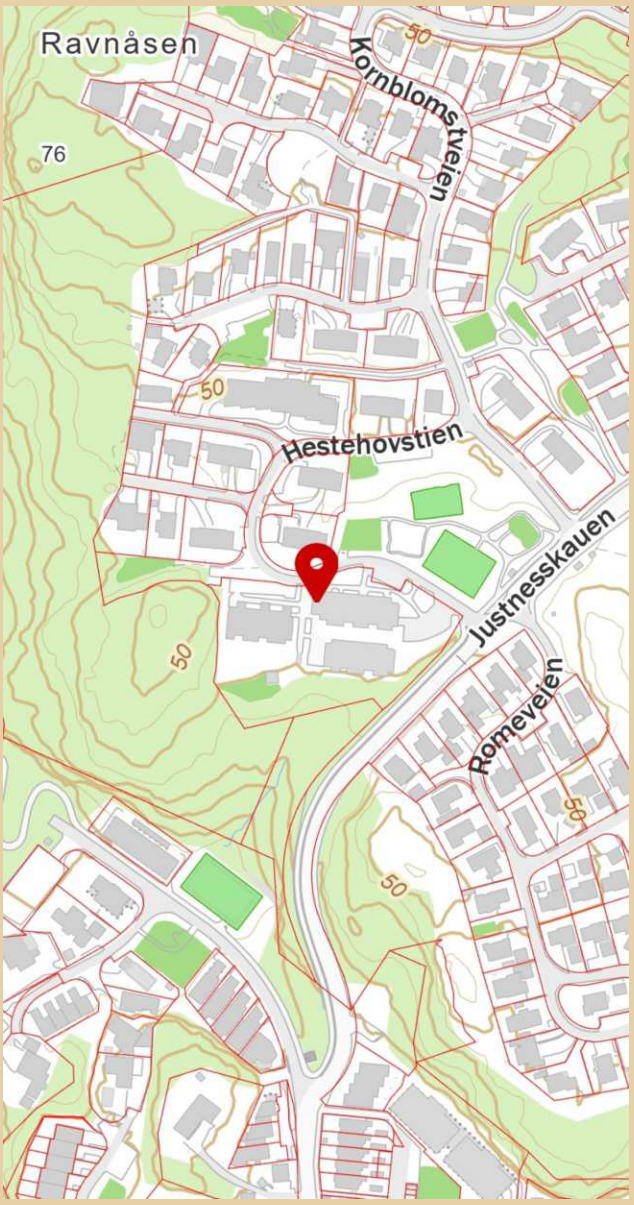
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

JUST LIVING Husordensregler

Husordensreglene er et supplement til Borettslagets vedtekter. Husordensreglene forplikter således og skal være medvirkende til å sikre beboerne ro, orden og trivsel i Just Living. Beboerne er innforstått med at brudd på Husordensreglene anses som brudd på beboernes forpliktelse overfor borettslaget.

All utleie skal godkjennes av styret. Ved utleie er det utleiers plikt å informere leietaker om gjeldende husordensregler og vedtekter for borettslaget.

Vasking og rydding av fellesareal
Styret har inngått avtale med vaktmesterfirma for vasking og vedlikehold av deler av fellesarealer.

Det er viktig at vi ellers rydder opp etter oss og bidrar til å holde fellesarealet rent og ryddig slik at ikke kostnadene for vask og vedlikehold øker.

Avfall

1. Det nedgravde avfallsanlegg ved postkassestativet skal benyttes for husholdningsavfall som plast, bioavfall, papp/papir og restavfall.

2. Bruk ikke søppelposer som er større enn vanlige butikkposer.

3. Fyll ikke søppelposen helt og lukk den godt før den kastes i riktig avfallsbeholder.

4. Brett papiravfall for å spare plass i containeren.

5. Større avfall etter f.eks. oppussing og emballasje fra innstallering av møbler skal ikke kastes i nedgravd avfallsanlegg. Slikt avfall leveres direkte på miljøavfallsplass i f.eks. Sørlandsparken.

6. Det er ikke tillatt å sette/kaste avfall i fellesarealer eller utenfor egen dør på grunn av lukt og fare for brann og skadedyr.

7. Brudd på reglene om avfall kan føre til at den ansvarlige blir erstatningspliktig.

Trivsel og bruk av fellesareal

8. Det skal ikke forekomme støy til sjenanse for naboer fra leiligheter mellom kl. 23 og 7. Hvis man forventer lydnivå som kan være til sjenanse, skal dette varsles minst 24 timer i forveien, og da kun skje innenfor varslet utvidet tidsrom. Varslet skal sendes til styreleder som distribuerer videre til alle beboere i borettslaget. Varselet skal inneholde dato, tidsrom, navn og leilighetsnummer.

9. Det skal ikke forekomme støy på fellesareal etter kl. 23.

10. Fellesareal skal holdes ryddig. Gjenstander som sperrer rømningsveier fjernes uten forvarsel.

11. Skader på fellesareal utført av beboer vil enten dekkes i sin helhet av beboeren selv eller han/hun må betale borettslagets egenandel om skaden dekkes av borettslagets forsikring. Styret avgjør hvilke skader som dekkes av borettslagets forsikring.

12. Det er kun tillatt med gass- og elektrisk grill på terrasser på grunn av brannfare og av hensyn til andre beboere.

13. Blomsterkasser og andre gjenstander skal henges på innsiden av balkongen av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

14. Det er ikke tillatt å feie ned fra eller kaste gjenstander fra balkongen av hensyn til andre beboere.

15. På balkonger og i ganger skal det ikke forekomme risting av tepper og klær, eller banking av tepper og møbler.

16. Det er ikke tillatt å montere parabolantenner eller andre gjenstander på utvendig fasade av bygget uten godkjennelse av styret.

17. Sykler skal plasseres i sykkelrom, sykkelstativ eller på utvendig sykkelparkering.

18. Husdyr tillates så lenge de ikke er til sjenanse for andre. Det er båndtvang og krav om bruk av hundepose i fellesarealer. Beboere som har eller går til anskaffelse av husdyr må signere dyreholdavtale – fås av styret ved henvendelse.

19. Grill på fellesområde skal rengjøres etter bruk, border skal vaskes og søppel skal kastes.

20. Ytterdører til fellesarealene skal til enhver tid holdes låst.

21. Det avholdes dugnad én gang i året hvor det forventes at alle møter.

22. Filter i ventilasjonsanlegg må skiftes regelmessig, før disse tettes av smuss. Borettslaget vil organisere felles obligatorisk bytte av filtrene gjennom serviceavtale minst én gang pr år.

23. Treningsrommet kan bookes for trening via online skjema, men står rommet ledig kan en trene uten å booke rommet først.

24. Styret kan i henhold til borettslagets vedtekter pålegge beboerne å delta i komiteer eller grupper som har ansvar for drift/vedlikehold av fellesarealer og øvrige fellesanliggender.

25. Alle beboere skal ha tydelig skilt på postkassen som er værmotstandig.

26. Navneskilt ved døren skal være lignende hos alle beboere. Hvit bakgrunn med sort tekst.

Husordensreglene er vedtatt av styret, sist endret 2023.

STYRET

Sjekk gyldighet på rapport

Knudsen Takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Hestehovstien 62

4634 KRISTIANSAND S

4204/37/0/546/0/0

Rapportdato

19.06.2025

TG 0	1
TG 1	9
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

HESTEHOVSTIEN 62 - 4204/37/0/546/0/0

Befaring utført den 17.06.2025 av:



Daniel Knudsen
Knudsen Takst

Sertifisert takstmann

Malmveien 5b
4629 Kristiansand

+4745789199
knudsentakst@outlook.com

Knudsen Takst

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

HESTEHOVSTIEN 62 - 4204/37/0/546/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

HESTEHOVSTIEN 62 - 4204/37/0/546/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

HESTEHOVSTIEN 62 - 4204/37/0/546/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

HESTEHOVSTIEN 62 - 4204/37/0/546/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Hestehovstien 62 , 4634, KRISTIANSAND S

Matrikkel: 4204/37/0/546/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2019

Tomt: 6 075.40 m^2

Hjemmelshaver(e): Sonja Kristin Gjøsund

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er 6 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

HESTEHOVSTIEN 62 - 4204/37/0/546/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

HESTEHOVSTIEN 62 - 4204/37/0/546/0/0

Leilighet			
Primærrom 56 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 56 m^2	**BTA** 0 m^2
Beskrivelse primærrom Gang, 2 soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.		**Beskrivelse sekundærrom**	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014".

Leilighet			
BRA-i 56 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 6 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang, 2 soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.	**Beskrivelse av BRA-e** Bod i kjeller.	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 61 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Ikke utført arbeid de siste 5 årene.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
18.06.2025

HESTEHOVSTIEN 62 - 4204/37/0/546/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 2016 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 05.04.2019.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

3 Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Pvc-vinduer, også kjent som plastvinduer.

Generell beskrivelse av dører
Pvc-balkongdør. Inngangsdør i tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

HESTEHOVSTIEN 62 - 4204/37/0/546/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Støpt balkong med terrassebord på dekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

HESTEHOVSTIEN 62 - 4204/37/0/546/0/0

Bilde



5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Byttet servant.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

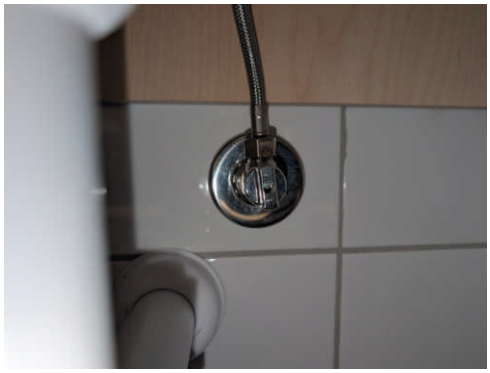
Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Ved bytte av servant ble en flis bak skap knekt.

Bilde



Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader utenom knekt flis bak servantskap. Bør følges med på.

HESTEHOVSTIEN 62 - 4204/37/0/546/0/0

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

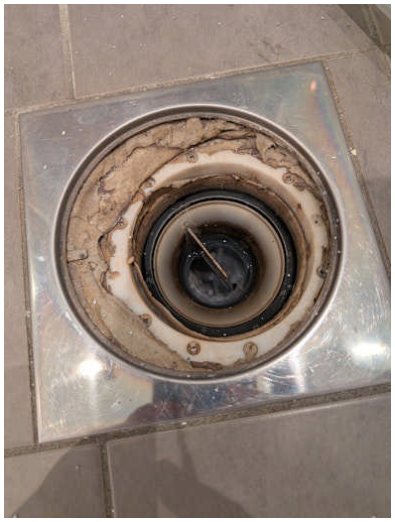
Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

HESTEHOVSTIEN 62 - 4204/37/0/546/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

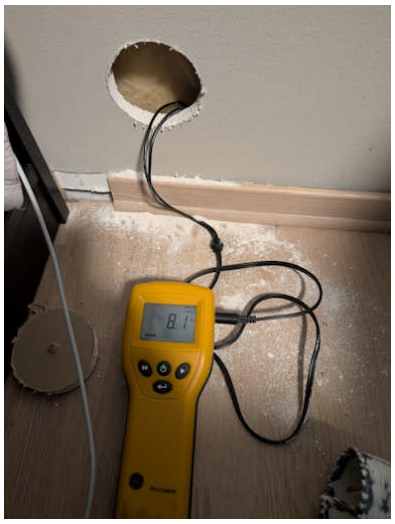
Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader.

HESTEHOVSTIEN 62 - 4204/37/0/546/0/0

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

6 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

HESTEHOVSTIEN 62 - 4204/37/0/546/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
I taket i gang.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenk. Ukjent om det er etablert tilstrekkelig fundament under skapbunn. Sikkerhetsventilen er koblet til avløpet under vask.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

HESTEHOVSTIEN 62 - 4204/37/0/546/0/0

Bilde





9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det ligger samsvarserklæring inne i skapet. Det er ukjent for takstmann hva denne gjelder.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HESTEHOVSTIEN 62 - 4204/37/0/546/0/0

10 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Brannslukker etablert.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Røykvarsler etablert.

11 Innvendige overflater TG 1

Overflater gulv
Fliser på bad og parkett øvrige rom.

Overflater vegg / himling
Fliser på vegg bad, malte slette vegger og tak øvrig.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Slitasje på overflater ikke mer enn forventet med tanke på alder og bruk.

12 Garasjeplass

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?
Ja

Kommentar:
Garasjeplassen er målt på stedet og tilfredsstiller dagens krav som er over 2,5m bred og 5m lang.

Er det etablert lader for el-bil?
Nei

13 Kjellerbod

Kjellerbod
Kjellerboden er arealmålt med laser. Totalt 5m2 BRA.
Kjellerboden har dør med låsefunksjon.

Vedtekter

For Borettslaget Just Living, org nr 921138059.

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

sist endret 01.09.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Just Living er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner fem tusen.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Utbygger kan eie usolgte leiligheter uten å være andelseier i boligbyggelaget. Utbygger kan eie usolgte parkeringsplasser uten å være andelseier i borettslaget.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme

fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren er utbygger
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3: Garasjeplasser

Garasjeplasser kan fritt kjøpes og selges internt i borettslaget, men kan ikke eies av andre enn andelseiere i borettslaget. Garasjeplasser er i realiteten en midlertidig, eksklusiv bruksrett til en garasjeplass i borettslagets fellesareal. Midlertidig fordi man kun kan eie den mens man er andelseier. Hvis en andelseier selger andelen (leiligheten) i borettslaget uten også å selge eventuell garasjeplass samtidig, så kan h*n selge garasjeplassen til andre andelseiere internt i borettslaget fram til andelen er overtatt av ny andelseier. Eventuelle usolgte garasjeplasser vil da tilfalle kjøper av andelen.

Dersom en garasjeplass er er delvis finansiert via borettslagets lån, så kan ikke garasjeplassen selges uten at lånet følger med.

Tilrettelagte HC parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av andelen.

Rekkefølgebestemmelser ved tildeling av HC plass utøves ved at den første som søker og oppfyller kravene, jf avsnittet over, skal ha den plassen som ligger nærmest heisoppgangen for vedkommende. Ved flere tildelinger blir det nest nærmest.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold

regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer samt et varamedlem..

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels

flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250338

Selger 1 navn
Sonja Kristin Gjøsund

Gateadresse
Hestehovstien 62

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4634

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten sprekke i en flis bak vask, ikke synlig

Document reference: 131250338

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Inkludert årlig service på ventilasjonsanlegget

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250338

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250338

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250338

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sonja Kristin Gjøsund	079db03e171e8764306f5 be3d6e098100df173c4	18.06.2025 19:25:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250338

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

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Område: Hestehovstien 62

Dato: 17.06.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 899A

Reguleringsbestemmelser til bebyggelsesplan for
Justneshalvøya A1, A2 og C2, KRISTIANSAND KOMMUNE.

Bebyggelsesplanen er hjemlet i reguleringsplan for Justneshalvøya, vedtatt av Bystyret 25.01.06.

Reguleringsbestemmelser vedtatt av Byutviklingsstyret 16.08.07 – saks nr: 236/07
Endret ved dato 04.12.2020

1. Byggeområder pbl. § 25 1. ledd nr 1

1.1 Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg

Bebyggelsen skal oppføres innenfor begrensningene knyttet til grad av utnytting som er angitt på tabell. Maksimum høyde for topp gulv laveste plan er vist som kotehøyde i tabell.

FELT - A1			
Tomt nr.	BYA(m²)	T-BRA(m²)	Kotehøyde
1	89	150	39,0
2	89	150	39,5
3	89	150	40,0
4	89	150	40,5
5	89	150	41,0
6	89	150	41,5
7	89	150	42,0
8	89	150	42,5
9	89	150	43,0
10	89	150	43,5
11	89	150	44,0
12	89	150	44,5
13	89	150	45,0
14	89	150	45,0 45,5
15	89	150	46,0
16	89	150	46,5
17	89	150	47,0
18	89	150	47,5
19	89	150	48,0
20	80	209,87	45,0
21	80	209,87	44,0
22	93,8	165	43,5
23	93,8	165	44,0
24	93,8	165	44,5
25	93,8	165	45,0
26	93,8	165	45,0
27	93,8	165	45,5
28	93,8	165	46,0
29	93,8	165	47,0
30	93,8	165	48,0
31	93,8	165	47,0
32	93,8	165	48,0
33	93,8	165	49,0
34	93,8	165	50,0
35	93,8	165	51,0
36	93,8	165	50,0
37	93,8	165	51,0
38	93,8	165	52,0

39	93,8	165	53,0
40	93,8	165	55,0
41	93,8	165	55,0
42	93,8	165	55,5
43	93,8	165	56,0
44	93,8	165	56,5
45	1500	6800	40,0
46	80	209,87	42,0
47	80	209,87	55,0
48	80	209,87	54,0
49	80	209,87	57,5
50	80	209,87	54,0
51	80	209,87	53,0
52	80	209,87	51,0
53	80	209,87	50,0
54	80	209,87	56,0
55	80	209,87	53,0
56	80	209,87	53,0
57	80	209,87	56,0
58	80	209,87	63,0
59	80	209,87	66,0
60	80	209,87	66,0
61	80	209,87	66,5
62	80	209,87	66,5
63	80	209,87	66,5
64	80	209,87	66,5
65	80	209,87	66,0
66	80	209,87	64,0
67	80	209,87	62,0
68	80	209,87	60,0
69	80	209,87	59,0
70	80	209,87	58,0
71	80	209,87	58,5
72	80	209,87	59,5
73	80	209,87	59,5
74	80	209,87	59,0
75	80	209,87	57,5
76	80	209,87	60,0
77	80	209,87	61,5
78	80	209,87	63,0
79	80	209,87	57,0
80	80	209,87	57,0
81	80	209,87	57,0
82	80	209,87	57,0
83	80	209,87	57,0
84	80	209,87	58,0
85	80	209,87	58,0
86	80	209,87	60,0
87	80	209,87	54,0
88	80	209,87	54,0
89	80	209,87	49,0
90	80	209,87	53,0
91	172	450	56,0
92	172	450	56,0
93	80	209,87	51,5
94	172	450	51,0

95	80	209,87	44,5	
96	80	209,87	45,0	
97	172	450	46,0	
98	172	450	47,5	
99	172	450	45,0	
100	172	450	45,0	
101	80	209,87	44,5	
102	80	209,87	44,0	
103	1800	8000	35,0	
104	172	450	52,0	
105	172	450	48,5	
106	750	1250	49,0	

FELT - A2

Tomt nr.	BYA(m²)	T-BRA(m²)	Max gulv høyde laveste boligplan	Maks kotehøyde
1	145	310	46,5	55,0
2	344	1125	48,0	56,5
4	80	211,33	46,5	se byggehøyder
5	80	211,33	50,5	se byggehøyder
6	145	310	47,5	56,5
7	145	310	48,0	57,0
8	155	280	53,5	62,5
9	155	300	57,0	64,0
10	130	260	47,5	56,5
11	130	260	48,0	57,0
12	130	260	48,5	57,5
13	130	260	49,0	58,0
14	130	300	49,5	58,5
15	130	300	53,5	62,5
16	130	300	53,5	62,5
17	130	260	54,0	63,0
18	130	260	54,5	63,5
19	130	260	55,0	64,0
20	130	260	55,5	64,5

Tomt nr.	BYA(m²)	T-BRA (m²)	Kotehøyde	
33	80	211,33	51,5	se byggehøyder
32	80	211,33	53,0	se byggehøyder
35	80	211,33	51,0	se byggehøyder
36	172	561,32	57,0	se byggehøyder
37	172	561,32	58,5	se byggehøyder
38	172	561,32	60,0	se byggehøyder

FELT - C2

Tomt nr.	BYA(m²)	T-BRA (m²)	Kotehøyde
1	99,62	226,08	58,0
2	99,62	226,08	59,0
3	99,62	226,08	60,5
4	99,62	226,08	61,0
5	99,62	226,08	59,0
6	181	337,44	60,0
7	120	362,88	64,5
8	120	482,88	63,0
9	120	482,88	60,0
10	120	482,88	59,0
11	120	482,88	58,0
12	120	482,88	57,0
13	120	482,88	55,0
14	120	482,88	54,0
15	120	482,88	54,0
16	112,12	226,8	48,5
17	99,62	226,08	48,5
18	99,62	226,08	48,5
19	99,62	226,08	48,5
20	99,62	226,08	49,0
21	99,62	226,08	49,5
22	99,62	226,08	50,5
23	99,62	226,08	51,0
24	112,12	226,8	51,5
25	112,12	226,8	51,5
26	99,62	226,08	52,0
27	99,62	226,08	55,0
28	99,62	226,08	55,5
29	99,62	226,08	57,5
30	99,62	226,08	57,5

Generelt

- Der det på plankart ikke er angitt kotehøyder på topp mur i A2 er det tillatt med murer med maksimal høyde 2,5 meter. Murer over 1 meter skal oppføres som natursteinsmurer.
- Murer i felt A2 kan bygges ut til tomtegrense uavhengig av byggegrenser.
- For tomt 36 i A1, tillates det mur og gjerde i formålsgrense mot offentlig friområde på til sammen 2,5 meters høyde. Unntatt er arealer i siktsoner, hvor mur ikke tillates høyere enn 0,5m over terreng.
- Tomter mot regulerte turveger skal ha gjerde mot disse.

Grad av utnytting

- Bruksareal under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

Byggeområdene

A1

- For felt A1 kan bygg til parkeringsareal med sportsbod kan anlegges under terreng uavhengig av angitte kotehøyder for bebyggelsen.

- Tomt 1-44, 46-90, 93, 95-96 og 101-102 skal bebygges med inntil 1 boenhet pr. tomt. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn. Boenhetene på tomt 1-19, 23-24, 27, 29, 32 og 34 skal tilfredsstille kravene til universell utforming.
- Tomt 45 skal bebygges med blokk med inntil 45 boenheter. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet i felles parkeringsanlegg på tomten. Boenhetene skal tilfredsstille kravene til universell utforming. Det skal avsettes minimum 10 m² til sykkelparkering i blokken eller i parkeringsanlegg.
- Tomt 91-92, 94, 97-100 og 104-105 skal bebygges med inntil 4 boenhet pr. tomt. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet på tomten. Det tillates etablert parkeringsareal under bygningsmassen.
- Tomt 103 skal bebygges med blokk/terrasseblokk med inntil 30 boenheter. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet i bygningsmassen eller felles parkeringsanlegg på tomten. Boenhetene skal tilfredsstille kravene til universell utforming. Overflatevann fra tomten skal føres ut til terreng sør på tomten for å sikre tilførsel til Kylleeika sør for tomten. Det skal avsettes minimum 10 m² til sykkelparkering i blokken eller i parkeringsanlegg.
- Tomt 22-44, 46-48, 50-52, 54, 56-58, 67-70, 84-90 og 95-96 skal bebygges med underetasje.
- For bygninger som henger sammen skal byggesøknad fremmes/behandles samtidig for alle bygningene.
- Tomt 106 skal bebygges med inntil 12 boenheter, hvor det skal anlegges 12 p -plasser i felles parkeringskjeller.
- Det skal anlegges egen plass for varelevering/snuplass for biler inne på egen tomt i tilknytning til avkjørsel.
- Bruksareal under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

A2

- Tomt nr 2 kan bebygges med inntil 6 boenheter. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet på tomten eller i felles parkeringsanlegg. Maksimum høyde for topp gulv laveste boligplan er kotehøyde + 48,0. Bebyggelsen kan plasseres lavere der naturlig terreng tillater dette.
- Tomtene på nr 1, nr 4 - 20 og nr 32 - 35 skal bebygges med en boenhet pr. tomt. De skal etableres 2 stk biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen tomt.
- Boenhetene på tomt nr 1,6,8,9,14,15,17-20 skal tilfredsstille kravet til tilgjengelighet for alle.
- Tomtene på nr 4, 5, 7, 8, 10 til 14, 16 til 20 og 32 til 35 skal bygges med underetasje.
- Tomtene 10 til 13 skal fremmes behandlet samtidig.
- Tomtene 14 til 16 skal fremmes behandlet samtidig.
- Tomtene 17 til 20 skal fremmes behandlet samtidig.
- Privat avløpsrør fra tomt 8 tillates etablert i trekkerør under tomt 7 frem til f_veg2.
- Felles privat avløpsrør fra tomt 17 og 18 tillates etablert i trekkerør under tomt 13 til kommunal veg.
- Felles privat avløpsrør fra tomt 19 og 20 tillates etablert i trekkerør under tomt 11 til kommunal veg.
- Tekniske installasjoner som strømskap, lysstolpe og postkassestativ kan etableres på den enkelte boligtomt.
- Alt bruksareal regnes med i grad av utnytting

C2

- For felt C2 kan bygg til parkeringsareal med sportsbod kan anlegges under terreng uavhengig av angitte kotehøyder for bebyggelsen.
- Tomt 1-5 og 16-30 skal bebygges med inntil 1 boenhet pr. tomt. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn. For tomt 16, 24 og 25 tillates det etablert sekundærleilighet. En forutsetning for at det kan tillates sekundærleilighet er at det avsettes 3 biloppstillingsplasser på egen tomt. Boenhetene skal tilfredsstille kravene til universell utforming.
- Tomt 6 skal bebygges med inntil 2 boenheter. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn. Boenhetene skal tilfredsstille kravene til universell utforming.
- Tomt 7-15 skal bebygges med inntil 4 boenhet pr. tomt. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet på tomten. Det tillates etablert parkeringsareal under bygningsmassen.
- Tomt 5-6 og 16-26 skal bebygges med underetasje.
- For bygninger som henger sammen skal byggesøknad fremmes/behandles samtidig for alle bygningene.
- Bruksareal under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

Plassering av bebyggelse

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser.
- Garasje normalt på vei skal plasseres 5 m fra reguleringsgrense.

Bygghøyder:

Mønehøyde/gesimshøyde på boligbebyggelse skal ikke overstige følgende:

- For blokk med parkering på tak eller i kjeller: maksimum 18 meter over overkant gulv laveste plan.
- For rekkehus / kjedehus med underetasje: maksimum 8,5 meter over overkant gulv i 1. etasje.

- For rekkehus / kjedehus uten underetasje: maksimum 8,5 meter over overkant gulv laveste plan.
- For 4-mannsboliger: maksimum 8,5 meter over overkant gulv i 1. etasje.
- For eneboliger med underetasje: maksimum 7 meter over overkant gulv 1. etasje.
- For eneboliger uten underetasje: maksimum 8,5 meter over overkant gulv laveste plan.

Utforming, takvinkel
- Takvinkel på bygninger skal være maksimum 38 grader.
- Underetasje skal kles med bygningens øvrige fasademateriale.
- Takoppbygg /arker mot gate skal ha samme rytme og inndeling som fasaden.
- Tekniske installasjoner skal innebygges.
- Tak skal ikke ha reflekterende takflater med unnatak for eventuelle tiltak for solenergi.

Avkjørsel
- Avkjørsler skal anlegges i samsvar med Kristiansand kommunens veinormal og inngå i søknaden for opparbeidelse av den enkelte tomt. Så langt det er mulig skal avkjørsler anlegges fra sideveier.
- Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt i hht Kristiansand kommunes veinormal.

2. Offentlig trafikkområde pbl. § 25 1. ledd nr 3
- Innenfor planområdet skal det anlegges kjøreveier grøfter og skråninger i samsvar med Kristiansand kommunens veinormal.

3. Friområder pbl. § 25 1. ledd nr 4
3.1 Friområde generelt
- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for friområdene som er avsatt i bebyggelsesplanen.

3.2 Anlegg for lek
- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for lekeplassene som er avsatt i bebyggelsesplanen.
- Områdene skal benyttes til sandlekeplasser og opparbeides i henhold til kommunal vedtekt § 69.3
- Lek 2 og Lek 5 i A1 skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Lekeplasser for øvrig skal så langt det er mulig utformes etter prinsippene om universell utforming. Alle lekeplasser skal ha offentlig adkomst med universell utforming.

3.3 Turveg
- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for turvegene som er avsatt i bebyggelsesplanen.
- Turveg fra Lek 3 og frem til Kornblomstveien i A1 skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Turveger for øvrig skal så langt det er mulig utformes etter prinsippene om universell utforming.

4. Spesialområder pbl. § 25 1. ledd nr 6
4.1 Bevaring av landskap og vegetasjon
- Området skal sikre Ruggesteinen som ligger i senter av området. Det tillates ikke tiltak som kan skade steinen.

4.2 Frisiktsoner ved vei
- Innenfor frisiktarealet skal terreng planeres til tilstøtende veiers nivå og vegetasjon eller gjerder høyere enn 0,5 meter tillates ikke.

5 Fellesområder pbl. § 25 1. ledd nr 7
5.1 Felles vei/avkjørsel
- Fv1 er felles for tomtene 20 og 25 i felt A1.
- Fv2 er felles for tomtene 23-24 og 26-30 i felt A1.
- Fv3 er felles for tomtene 27, 29 og 31-35 i felt A1.
- Fv4 er felles for tomtene 32, 34 og 36-39 i felt A1.
- Fv5 er felles for tomtene 40-44 i felt A1.

- Fv6 er felles for tomtene 62-64 i felt A1.
- Fv7 er felles for tomtene 89 og 106 i felt A1.
- Fv8 er felles for tomtene 95-97 og 100-102 i felt A1.
- Fv9 er felles for tomtene 47-50 i felt A1.
- Fv10 er felles for tomtene i felt A2.
- Fv11 er felles for tomtene 98 og 99 i felt A1.
- F_veg1 er fellesveg for tomt 8 og 9 i felt A2
- F_veg2 er fellesveg for tomt 6, 7 og 10 i felt A2

6 Rekkefølgebestemmelser

- Før igangsettingstillatelse til bebyggelse gis i det enkelte delfelt A1, A2 og C2, skal det være utarbeidet godkjent utomhusplan for friområder med tekniske planer for det enkelte delfelt.
- Friområder/turveger mellom tomter skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis igangsetting til bebyggelse for tilstøtende tomter.

A1

- Lek 1 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 4 av tomtene 1-19.
- Lek 2 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 20 av tomtene 20-78.
- Lek 3 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 tomtene 79-89 og 90-92.
- Lek 4 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 93-94, 95-98 og 104-105.
- Lek 5 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 99-103.

A2

- Lek 1 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 1-13 og 32-38.
- Lek 2 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 14-31.

C2

- Lek 1 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 13-24.
- Lek 2 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 1-12 og 25-30.

- Før det gis igangsettingstillatelse til boligbygging skal det utarbeides sikringsplan for sikring av skrenter og stup. Før det gis igangsettingstillatelse til boligbygging skal det utarbeides utomhusplaner. Planene skal utarbeides for følgende områder:

Byggeområde	Sikringsplan	Utomhusplan
A1	A1, F1 og friluftsområde tilstøtende A1.	KL1, KL2, SL1 og F1
A2	A2 og F1	KL2 og F1
C2	C2, F3 og F4	KL4 og F4

- Før det gis brukstillatelse for nye boliger innen planområdet, skal gang -/ sykkelveg langs riksvei 453 – Ålefjærveien - mellom Fagerholt og Dalsveien være ferdig opparbeidet. Det samme gjelder sikring av rasfarlige partier, skrenter og stup i friluftsområdene i henhold til godkjent sikringsplan.
- Sentralt lekefelt SL1 skal opparbeides og være allment tilgjengelige i henhold til godkjent utomhusplan før første bolig tas i bruk.
- Ballfelt (BF1) skal opparbeides og være allment tilgjengelig i henhold til godkjent utomhusplan. Det kan gis igangsettingstillatelse for inntil 200 boliger innenfor planområdet før ballfeltet opparbeides.
- KL1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før første boenhet i A1 tas i bruk.
- KL2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før første boenhet i A2 tas i bruk.
- KL4 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før første boenhet i C2 tas i bruk.

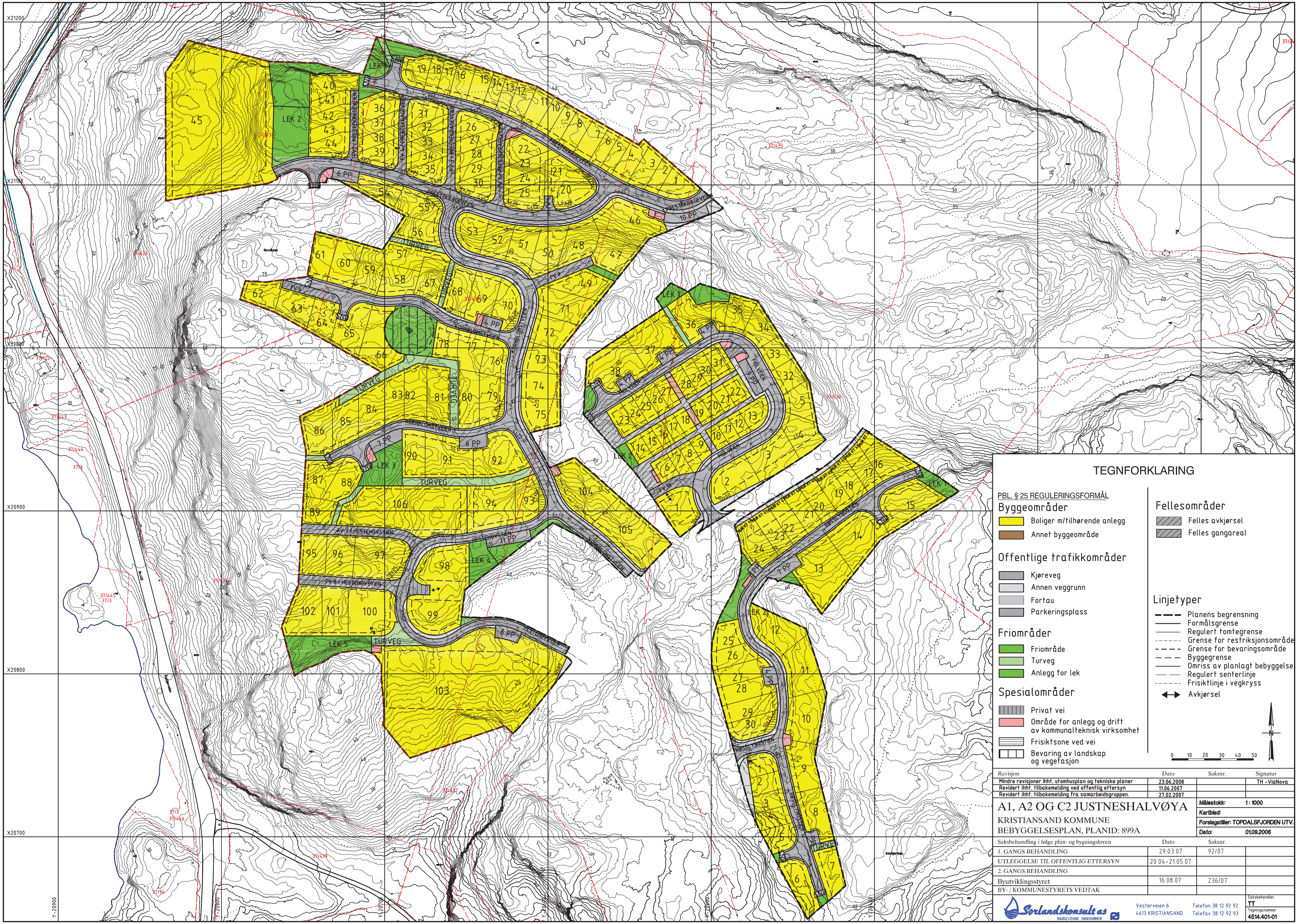
- Riksvei 453 – Ålefjærveien – skal legges i ny trasé forbi planområdet, jfr. reg. plan nr. 970. Det kan tillates bygget inntil 200 boenheter innenfor planområdet før riksveien legges om.
- Før bygging av boliger igangsettes innenfor planområdet, skal høyspentlinjen være lagt i grunnen gjennom hele det planlagte boligområdet.
- Utbyggingstakten innenfor planområdet må ikke være større enn skolekapasiteten tillater.
- Det kan tillates bygget inntil 200 boenheter innenfor planområdet før Justnesskauen med tilhørende gang- og sykkelveisystem fullføres mot Eidet.
- Før igangsetting av boligbygging i A1 eller A2 skal F1, inkludert badeplass og tursti mellom A1 og A2, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og sikringsplan og være allment tilgjengelig.
- Før igangsetting av boligbygging i C2 skal F4 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og sikringsplan og være allment tilgjengelig.
- Senest ved igangsetting av tomt 103 sør i A1, skal det foreligge godkjent skjøtselsplan for Kylleeika.

Dato: 01.09.2006, Revidert 29.06.2007.
Rev. ihht. Byutviklingsstyrets vedtak 16.08.2007.

Godkjent av Byutviklingsstyret i Kristiansand den 16.08.2007 som sak nr. 236/07.

Plan- og bygningssjefen.

Mindre endring godkjent i brev av 22.08.2008
Mindre endring godkjent i brev av 05.11.2009.
Mindre endring godkjent i brev av 02.07.2012.
Mindre endring godkjent i brev av 04.12.2020.



TEGNFORKLARING

PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

Byggeområder
- Boliger m/tilhørende anlegg
- Annet byggeområde

Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Fortau
- Parkeringsplass

Friområder
- Friområde
- Turveg
- Anlegg for lek

Spesialområder
- Privat vei
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Frisiktsone ved vei
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal

Linjetyper
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde
- Byggegrense
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje i vegkryss
- Avkjørsel

0 10 20 30 40 50

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Mindre revisjoner ihht. utomhusplan og tekniske planer	23.06.2008		TH -ViaNova
Revidert ihht. tilbakemelding ved offentlig ettersyn	11.06.2007		
Revidert ihht. tilbakemelding fra samarbeidsgruppen.	27.02.2007		

A1, A2 OG C2 JUSTNESHALVØYA

KRISTIANSAND KOMMUNE
BEBYGGELSESPLAN, PLANID: 899A

Målestokk: 1 : 1000
Kartblad:
Forslagstiller: TOPDALSFJORDEN UTV.
Dato: 01.09.2006

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.
1. GANGS BEHANDLING	29.03.07	92/07
UTLEGGELSE TIL OFFENTLIG ETTERSYN	20.04-21.05.07	
2. GANGS BEHANDLING		
Byutviklingsstyret	16.08.07	236/07
BY-/ KOMMUNESTYRETS VEDTAK		

Sørlandskonsult as
RÅDGIVENDE INGENIØRER
Vesterveien 6
4613 KRISTIANSAND
Telefon 38 12 92 92
Telefax 38 12 92 93

Saksbehandler: TT
Tegningsnummer: 4514.401-01

Ordre: **78013**

Eiendom: **4204-37/546/0 Andel 36 H0209**
Hestehovstien 62
4634 Kristiansand S

K42040011 Reguleringsformål

ANITA.RAUSTOL@KRISTIANSAND.KOMMUNE.NO, 17.06.2025 15:07:

Levert til kunde

Bolig

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hestehovstien 62, 4634 Kristiansand S
Gnr. 37, Bnr. 546, andelsnr. 36 i BORETTSLAGET JUST LIVING, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250338

Meglerforetak: Privatmegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Silje Skivik

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 982 86 002

E-post: silje.skivik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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