PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

HAMREHEIA 15 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Oversiktskart over tomten

Reguleringskart og bestemmelser

Byggesaksmappen fra kommunens arkiv

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Hamreheia 15 A, 4631
KRISTIANSAND kommune
gnr. 152, bnr. 352

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 273 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 15166-1640 **Eiendomsverdi ref nr:** DN9417

Autorisert foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har
taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig.
Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Roy A. Andersen
Uavhengig Takstingeniør
roy@a-andersen.no
901 75 702

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygd i 1935 og tilbyggd i 1976. Ut fra alder fremstår boligen i normal teknisk stand og som normalt vedlikeholdt. Undertegnede er imidlertid av den oppfatning at boligen har en slik alder at den må renoveres ute og inne.
Man må være obs på de forhold som er beskrevet i selve rapporten. Hele rapporten må leses i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

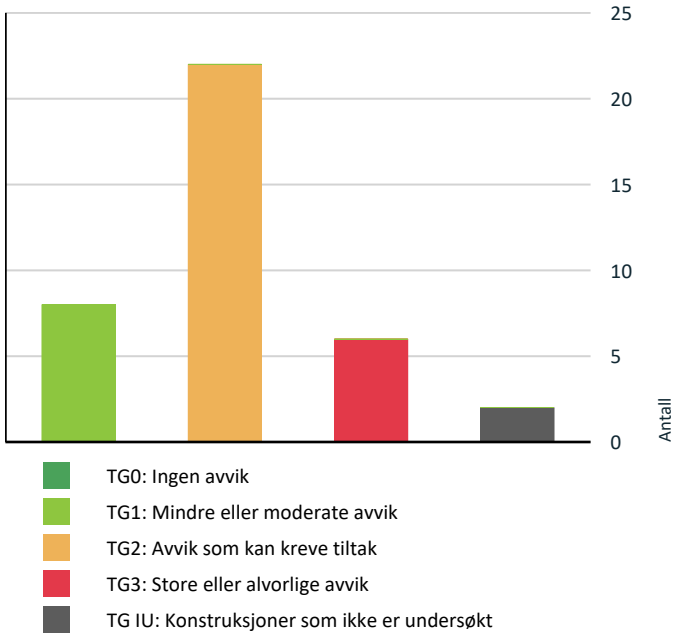
Garasje

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

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

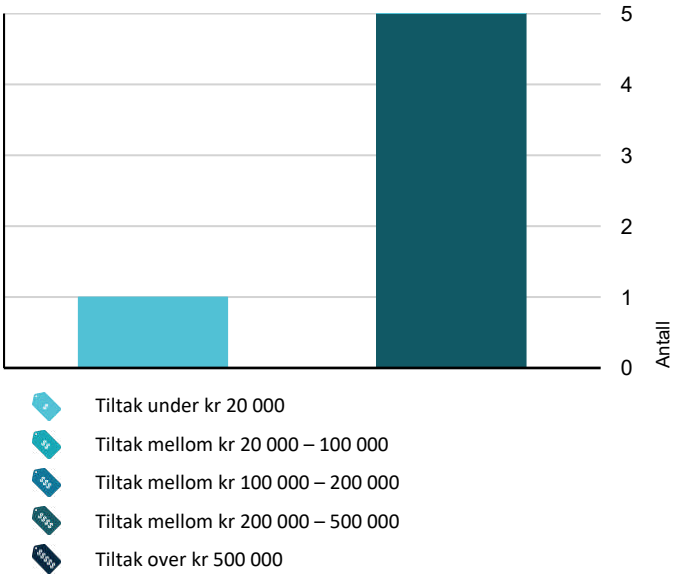
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking - 1	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 1	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Gå til side
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1936

Kommentar
Opplyst av kommunen

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering		
1976	Tilbygg	Tilbygd del stue.
1985	Tilbygg	Tilbygg del stue 2.
1985	Tilbygg	Tilbygg Vf.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takstein fra 1990som sprekker og flasser. Takstein er modne for utskifting.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Påviste svekkelser eller skader kan innebære akutt risiko for videre skadeutvikling eller svikt i konstruksjonen.

• Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG IU Taktekking - 1

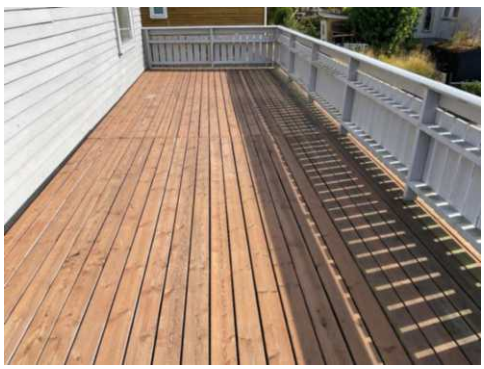
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tekking på tak på tilbygg er papp som ligger på et flatt tak. Tekkingen ligger under terrassebord og er således umulig å kontrollere annet enn ved terrassedør. Taktekkingen er montert av firma ABC tak. Faktura er fremlagt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag er i hovedsak fra 1990. Når tak legges om bør renner og beslag fornyes. Det Magler beslag under terrassedør i tilbygg.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loft med overflater fra byggetiden. Minimalt med lufting på loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

• Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 1

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Selve takkonstruksjonen på tilbygg, der det er flatt tak er umulig å kontrollere, da denne er gjenbygd/kledd inne.

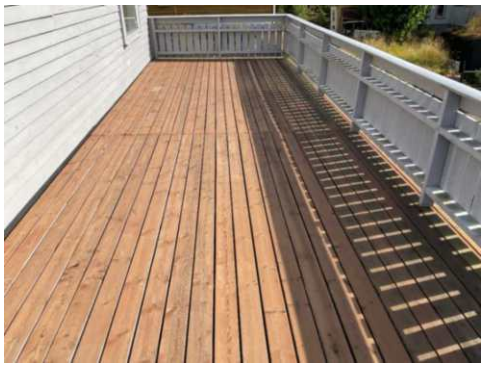
Årstall: 1976 **Kilde:** Egenerklæring

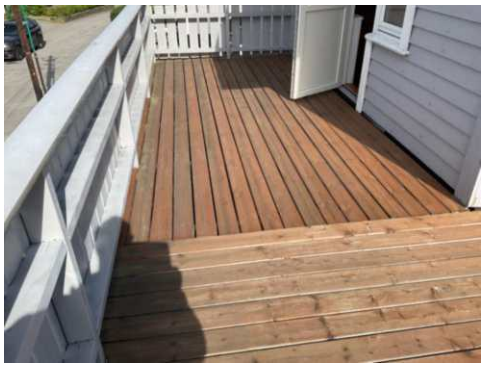
Vurdering av avvik:

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.





Tilstandsrapport



Liggende bordkledning fra byggetiden. Noe råte i flere kledningsbord og minimalt med lufting bak kledningen. Kledning er festet direkte på vindtettingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen over vindfang og toalett er gjenbygd og således umulig å kontrollere. Det er imidlertid registrert at det er lufting og luftenetting i gesimsen.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.











TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Stående bordkledning fra byggetiden. Noe råte i flere kledningsbord og minimalt med lufting bak kledningen. Kledning er festet direkte på vindtettingen. Manglende beslag under terrassedør kan medføre fukt inn i veggen. Dette bør kontrolleres nærmere.

Årstall: 1976 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.





TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte vinduer av varierende alder. Vinduer er ut fra alder og at det er påvist slitt treverk og råte i treverk, samt flere punkterte glass, modne for utskifting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport









TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Nyer terrassedør i 2. etg. Eldre teak dør og skyvedør til terrasse i 1. etg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.







TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Takterrasse på tilbygg. Terrassebord i tre og rekkverk i tre.
Veranda ut fra stue i 1. etg. Terrasse bord i tre og rekkverk i tre.
Takterrasse har dekket og rekkverk fra 2020. Veranda er fra 1976.

Vurdering av avvik:

• Sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilgang til sluk kan føre til utilstrekkelig vedlikehold, med risiko for tilstopping, vannansamlinger og lekkasjer.

• Det bør tilrettelegges for tilgang til sluk for kontroll, rens og vedlikehold.

Tilstandsrapport







Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp som hovedtrapp og trapp itre fra veranda.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater fra byggetidene. Normal slitasje. Gulvet er ikke rette, disse går opp og ned og det er påvist noe knirk. Merker etter fukt i parkett innenfor terrassedør i 1. etg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.





Tilstandsrapport





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Sprekk i himling i stue. Etter lekkasje i 2020 fra verandadør oppe er det skiftet en gipsplater i taket i stua. Det er i sparkling mellom gammel og ny plate at det sprekker opp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv er ikke rette gulv heller og går noe opp og ned.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Endringer i bæresystemet kan påvirke konstruksjonens stabilitet og bæreevne, spesielt dersom utførelsen er ukjent eller mangelfull.





Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt Radonmåling.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe er fort innvendig. Det er montert pipefornyer i pipeløp ca 2015. Alle uttak i andre etasjer er derfor permanent stengt. Peisovn i stue er fra 2023.

Tilstandsrapport









Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist symptom på setninger (skråriss).

Konsekvens/tiltak

- Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Skråriss som følge av setninger kan indikere bevegelser i fundament eller konstruksjon. Dette kan føre til videre sprekkutvikling, skjevheter og i noen tilfeller svekket stabilitet.





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Målbar fukt i gulv og i grunnmuren på Hoved delen og på tilbygg. Det opplyses at drenering er fra1979/1980. Dreneringen er da ca. 46 år gammel.

Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Flere dører tar i karm/terskel. Stor skyvedør i stue tar i gulv/går tregt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Enkelte dører må justeres.





TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er registrert merker etter borebiller i treverk i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skade på konstruksjonen på grunn av skadedyr, men i et begrenset omfang.

Konsekvens/tiltak

• Begrensede skader fra skadedyr kan gi lokal svekkelse og risiko for videre skadeutvikling.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom





KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Malt støpt gulv og malte murte vegger.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Vaskerommet må renoveres.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Drypp merke, vått, på bunnplaten.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

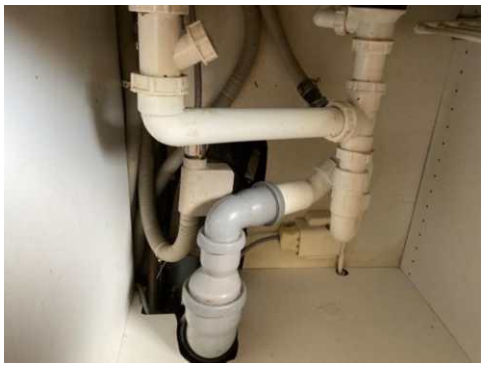
Vurdering av avvik:
• Det er det ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, påvist høyt/kritisk fuktnivå, men ikke konstantert fuktskade.

Konsekvens/tiltak
• Høyt eller kritisk fuktnivå påvist ved andre undersøkelser indikerer økt risiko for utvikling av fuktskader, selv om skade ikke er konstatert. Forholdet gir usikkerhet om tilstanden i konstruksjonen og kan over tid føre til muggvekst og nedbrytning.

• Det anbefales å følge opp forholdet med nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang, eventuelt ved åpning/hulltaking dersom dette er/blir mulig. Fuktkilden bør identifiseres og utbedres, og området bør følges opp med målinger for å sikre at fuktnivået reduseres.

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator fungerte, men er moden for utskifting.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier



TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Fliser på gulv. Malte plater på veggen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vak i seksjon og vegghengt toalett.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

El vifte fungerte ok.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gammelt toalett rom kjeller. Man må være obs på alder på dette.

Årstall: 1935 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling.

Konsekvens/tiltak

• Skader på overflater kan tyde på begynnende fuktproblemer eller slitasje, med risiko for videre utvikling og skader i konstruksjonen.



KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett av eldre årgang.



KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Minimalt med ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Gamle kobber rør som vannrør.

Årstall: 1935 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Plastrør og støpejernsrør som avløpsrør.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Lufting via vinduer og dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport



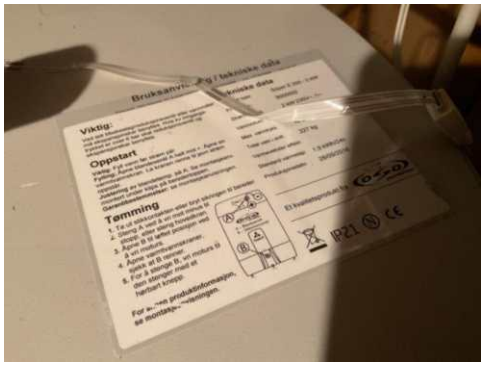


TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det har ikke vært tilsyn på el anlegget. Undertegnede vil anbefale at el fagkyndig går gjennom el anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det antar at boligen står på en sprengt fjelltomt.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Målbar fukt i gulvet i kjeller og i grunnmuren tilsier at dreneringen bør legges om.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Noe mindre sprekker er registrert i grunnmuren. Del av grunnmuren i bod er murt igjen med leva blokker. Disse er pusset på utsiden.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Vurdering av avvik:
• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1948

Kommentar
Opplyst av kommunen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje er kun oppmålt, ikke kontrollert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

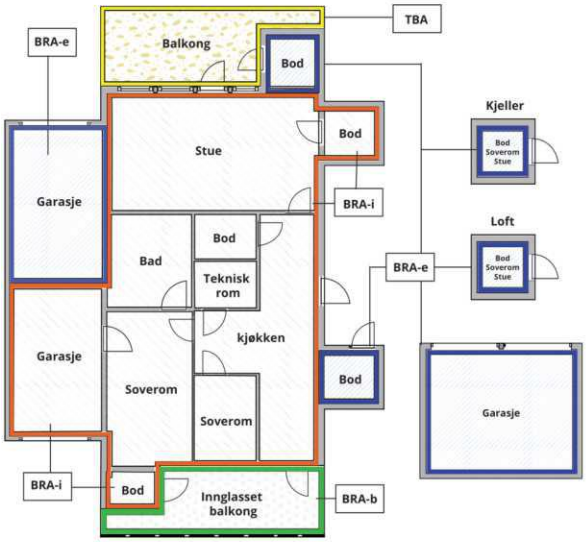
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	13			13	
2. Etasje	66			66	35
1. Etasje	106			106	3
Kjeller	88			88	
SUM	**273**				**38**
SUM BRA	**273**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft, loftsrom		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, gang 2, bad		
1. Etasje	Vindfang, trapperom, kjøkken, stue, stue 2, toalettrom		
Kjeller	Gang, bod, toalettrom, vaskerom, uinnredet kjellerrom, kjellerrom, boder		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Roy A. Andersen	Takstingeniør
	Ellen Flaat Wilhelmsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	352		0			Eiet

Adresse
Hamreheia 15 A

Hjemmelshaver
Oddleif Flaat

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	
2	24.08.2026	
3	24.08.2026	
4	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260410
Addresse	Hamreheia 15 A		
Postnr.	4631	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Oddleif Flaat		
Selgers navn	Ellen Flaat Wilhelmsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Ellen Flaat Wilhelmsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Jeg har ikke bodd i huset siden 1970 årene. Min far Oddleif har bodd der fra 1966, til han kom på sykehjem febr. 2026.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.08.2026

Signert av *Ellen Flaat Wilhelmsen*

Initialer selger:
E F

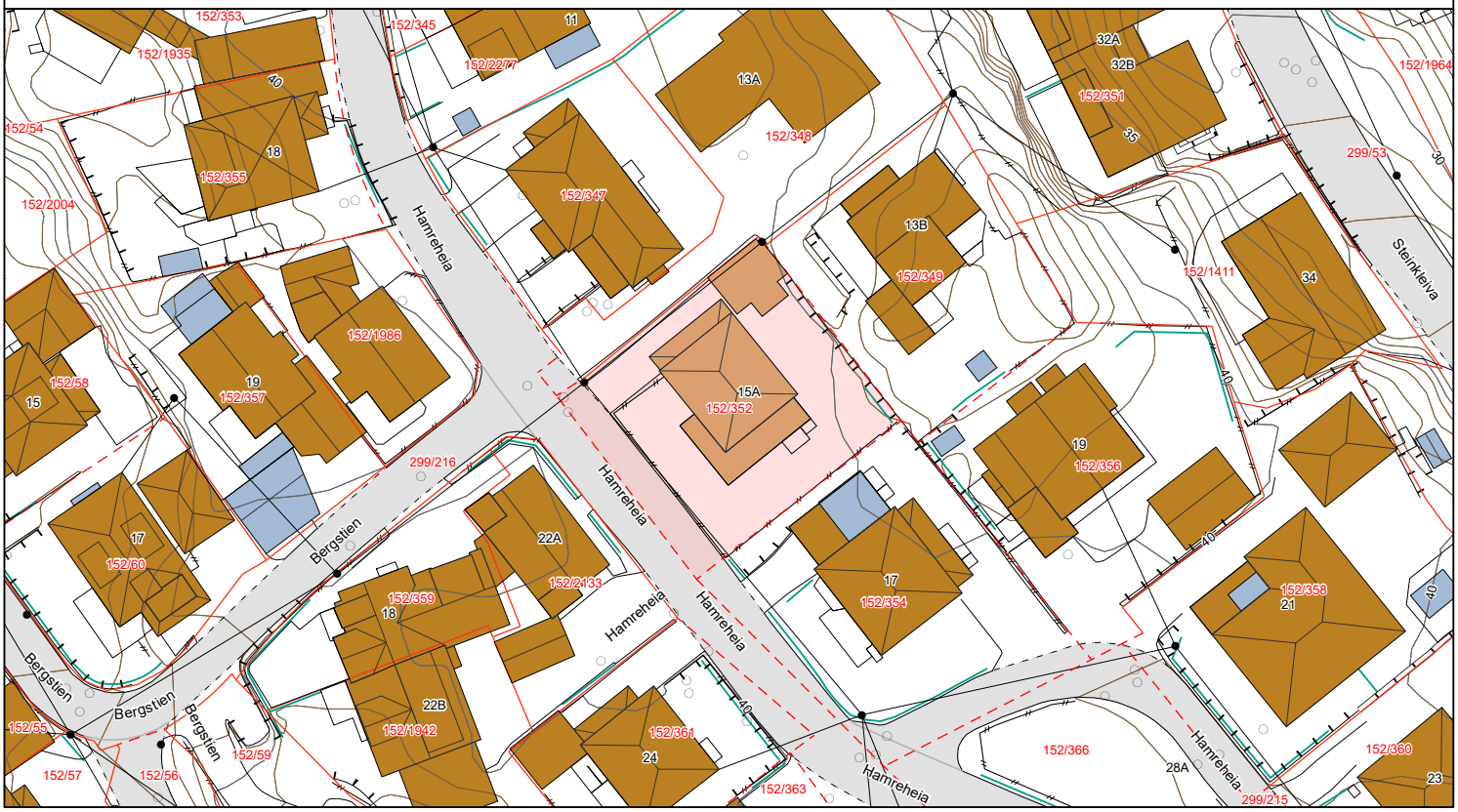
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oversiktskart

Adresse: **Hamreheia 15A, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/352/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 545 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.08.2026

N



Matrikkelkart

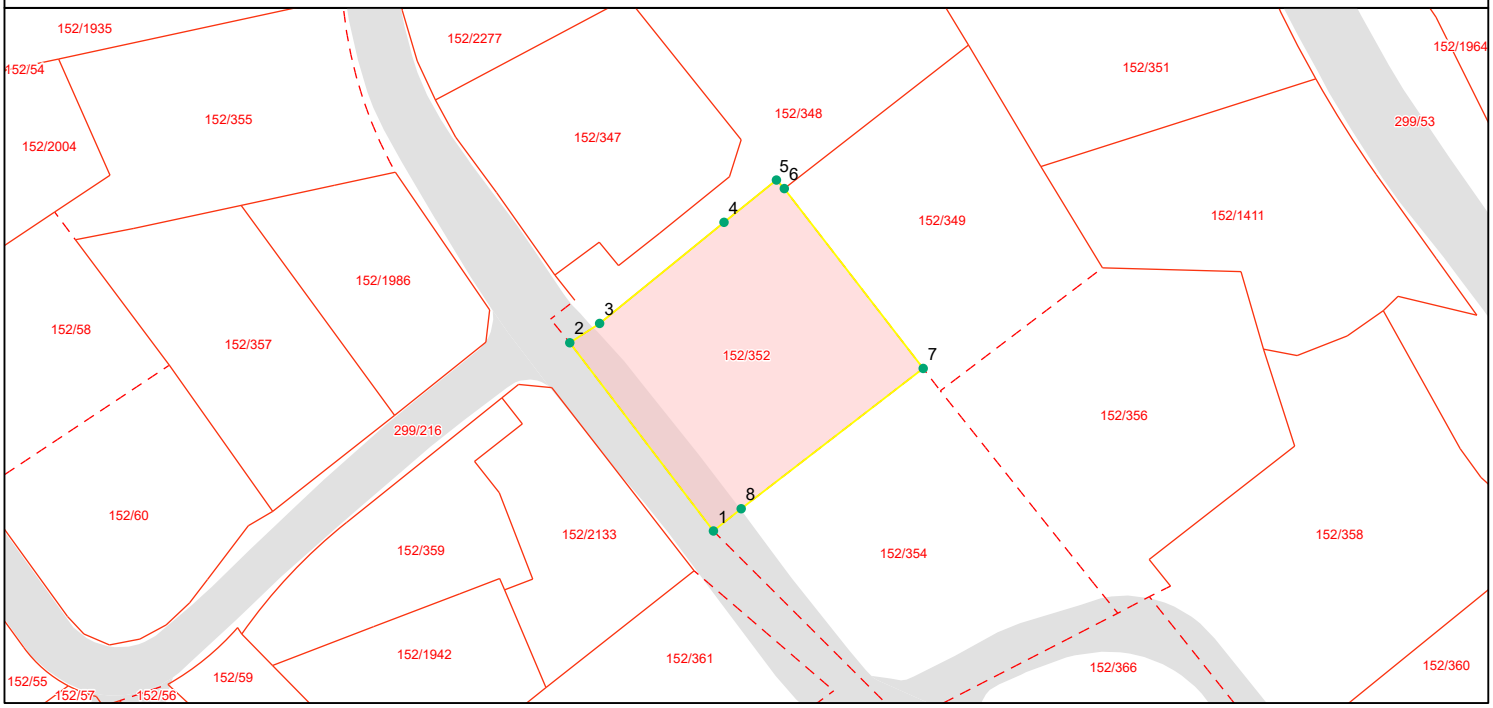
Adresse: **Hamreheia 15A, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/352/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 545 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.08.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 545 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445834.76	441887.12	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	22.17	0
2	6445852.36	441873.71	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	3.33	0
3	6445854.17	441876.5	Mur	Borehull	GPS Fasemåling RTK	10	15	0
4	6445863.62	441888.11	Mur	Borehull	GPS Fasemåling RTK	10	6.3	0
5	6445867.58	441893	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	1.09	0
6	6445866.78	441893.73	Annen terrengdetalj	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	21.28	0
7	6445849.96	441906.7	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	21.51	0
8	6445836.84	441889.71	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	3.33	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Hamreheia 15A

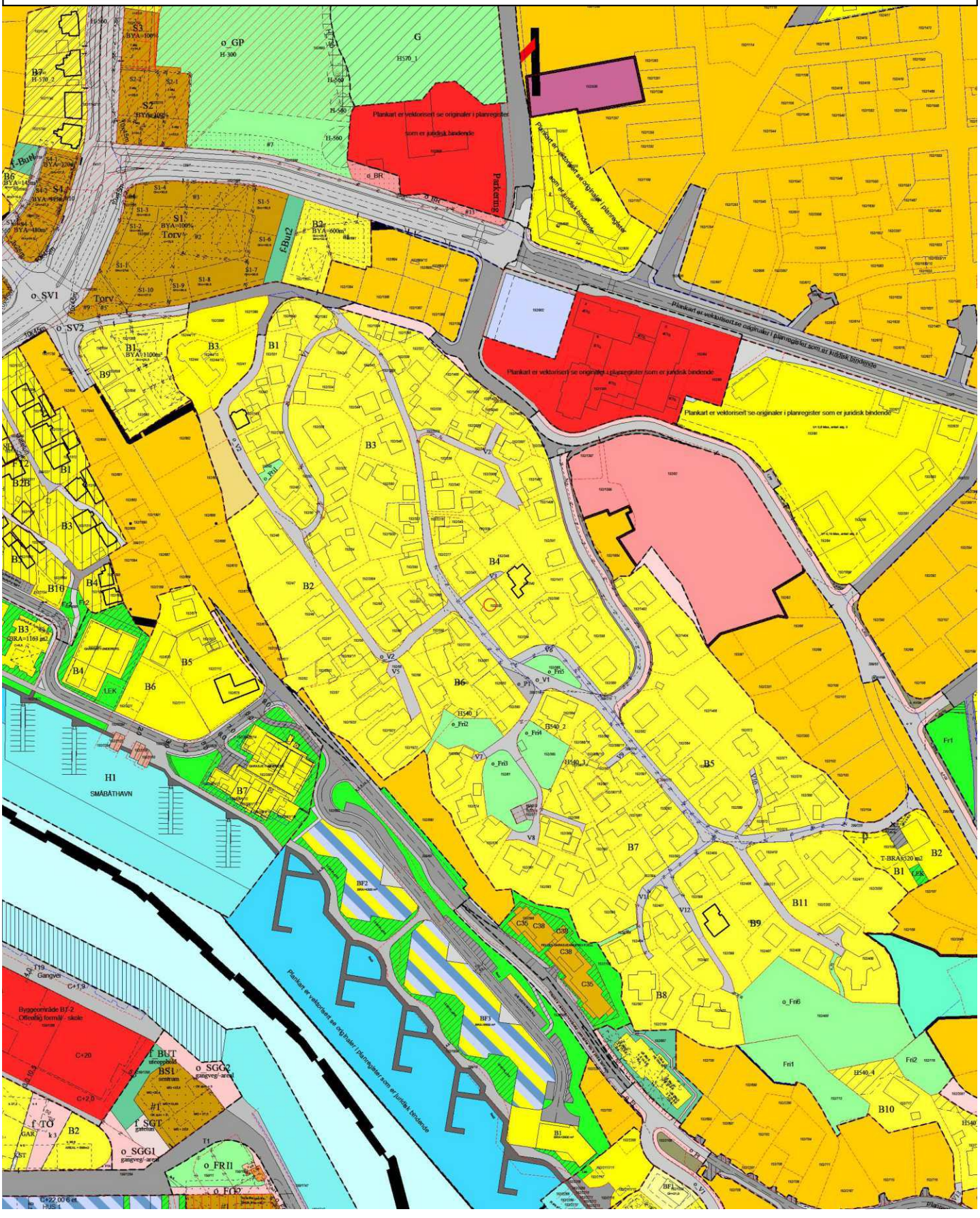
Dato: 11.08.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Hamreheia områderegulering
Bestemmelser.
Plan nr. 1407

Dato: 12.8.2014 / 02.02.2015 / Rev 09.10.2025

Denne planen erstatter reguleringsplan for Hamreheia, planID 29, stadfestet 24.10.1951, og for Hamreheia nord, planID 1126, vedtatt 22.4.2009.

1. Fellesbestemmelser

Formålet med planen er å videreutvikle og modernisere dagens enebolig- og småhusbebyggelse ved å åpne for nybygg på enkelte ubebygde tomter, og videreutvikle dagens boliger i form av renovering, tilbygg/påbygg eller riving og nybygg slik at områdets karakter som enebolig- og småhusområde opprettholdes.

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

2.1. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5 nr 1)

2.1.1. Ubebygde tomter
Det tillates nybygg kun på følgende tomter:
Gnr. 152 Bnr. 47. Bergstien 6A
Gnr. 152 Bnr. 348. Hamreheia 13A
Gnr. 152 Bnr. 406. Hamreheia 78
Gnr. 152 Bnr. 410. Hamreheia 86

2.1.2. Eksisterende bebyggelse
Eksisterende bebyggelse tillates revet og gjennoppbygget. Ny bebyggelse skal utformes i tråd med reguleringsbestemmelsenes øvrige føringer. Unntak fra dette er bygg regulert til bevaring, vist med sort tykk strek på plankartet.

2.1.3. Bevaringsverdig bebyggelse
Områdereguleringen vil sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige av enkelte bygninger i området. Disse markeres med sort, tykk strek på planen.

Dette gjelder bygninger:
- Gnr. 152 Bnr. 2155, Bergstien 5A
- Gnr. 152 Bnr. 348, Hamreheia 13B
- Gnr. 152 Bnr. 399, Hamreheia 62

Eksisterende bygninger tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

2.1.4. Antall bruksenheter
Det tillates maks to bruksenheter per tomt.
2.1.5. Krav til uteoppholdsareal
For hver ny boenhet skal det avsettes minimum 80 m² uteoppholdsareal MUA.
Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.
Minimum 80 % av uteoppholdsareal skal være på terreng.
Maksimum 20 % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/ balkong.
Tomter med stor høydeforskjell skal bevare den naturlige topografien mest mulig.

2.1.6. Garasjer
Garasjer skal ha maks gesimshøyde på 2,8m, maks mønehøyder på 5m og maks BYA = 36 m².
Arker og kvister er ikke tillatt. Frittstående garasjer skal ha samme takform som bolighuset.
Garasjer med port vinkelrett på vei skal plasseres min. 2.0m fra formålsgrensen vei. Garasje med port parallelt med vei skal plasseres min 5,5m fra formålsgrensen vei. For Hamreheia mellom Steinkleiva og Bergstien er dette kravet henholdsvis 6.5 og 3.0m.
Ved eventuell riving av eksisterende garasjer skal gjenoppbygging følge bestemmelsene.

2.1.7. Grad av utnytting
Det tillates følgende maks utnyttelse:

B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11
35% BYA	35% BYA	35% BYA	35% BYA	35% BYA	35% BYA	35% BYA	35% BYA	35% BYA	35% BYA	35% BYA

BYA skal regnes i forhold til areal for byggeformål innenfor hver enkel tomt.

2.1.8. Plassering
Nybygg/tilbygg kan ikke plasseres nærmere vei enn 3.5m fra formålsgrensen vei. For Hamreheia mellom Steinkleiva og Bergstien er dette kravet 4.5m.

2.1.9. Høyder
Bygninger skal ha maks gesimshøyde 7 m og maks mønehøyde 9 m i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger med flatt tak skal ha maks gesimshøyde 7 m i forhold til gjennomsnitt planert terreng.
Gjennomsnitt planert terreng tillates ikke hevet mer enn 1 m i forhold til eksisterende terreng. Der det bygges dobelt pulttak, er øvre gesims maks 9 m i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.
Tilbygg skal ikke overstige hovedbygningens høyder.

Følgende tomter skal ha maks 5,5 m gesims- og 8 m mønehøyde.
For bygninger med flatt tak er maks gesimshøyde 7 m.
Steinkleiva 14, 16, 23, 25, 27, 30 og 34.
Hamreheia 5B, 5C, 5D, 15, 31B, 31C, 33 og 35.
Bergstien 6A, 6, 8, 10, 12A, 14A, 14B, 14C og 14D.
Bergstien 6A skal kun ha 1 etasje mot Bergstien.

Nye bygg bør ha underetasje på skrånende tomter. Høyde på sokkel/kjeller fra gjennomsnitts planert terreng skal dog ikke overstige 1,5 m.

2.1.10. Kotehøyder
Gesimshøyde og mønehøyde for nybygg :

Adresse	Gnr/Bnr	maks bruksenh	adkomst	maks kote/ gesimshøyde	flate tak gesimshøyde	maks kote/ Mønehøyde	maks BYA %
Hamreheia 13A	152/348	2	Hamreheia	46	46	48	35
Hamreheia 54	152/394	2	Hamreheia	48	48	50	35
Hamreheia 78	152/406	2	Hamreheia	44	44	46	35
Hamreheia 86(b)	152/410(b)	2	Hamreheia	42,5	42,5	44,5	35
Bergstien 6A	152/47	2	Bergstien	40	41	42	35

Det gis rom for +/- 30 cm på kotehøyder for bedre terrengtilpasning.

2.1.11. Takform
Bygninger kan ha saltak, flatt tak, valmtak eller doble pulttak. Maks 1/3 av takflate kan hjemles som takterrasse.Takterrasser hjemles ikke på tak som står nærmere naboens grense enn 4m.





Doble pulttak

2.1.12. Terrengtilpasninger
Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt / nabobebyggelse og tilstøtende vei.

2.1.13. Forstøtningsmur
Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Forstøtningsmurer mot vei høyere enn 0.5m skal plasseres min 1m fra formålsgrensen vei. For Hamreheia mellom Steinkleiva og Bergstien er dette kravet 2m.

2.1.14. Estetiske forhold
Materialbruk og farger skal tilpasses omkringliggende boliger.
Volum, materialbruk og takform på tilbygg/påbygg skal tilpasses hovedbygning.

2.1.15. Parkering
Parkeringsplasser skal avsettes på egen tomt. Det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. enebolig og 1 biloppstillingsplass pr bruksenhet. Det skal etableres 0,25 plasser til gjesteparkering pr. bruksenhet på eiendommen.

På offentlige biloppstillingsplasser skal 10 % av p-plassene være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m.
10% av p-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler, og være tilrettelagt for sambruk.

2.1.16. Avkjørsel
Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 5,0 meter.

Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning på ny avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra veikant. Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:10.

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

Ved utbedring av arealer regulert til samferdselsanlegg skal det utarbeides tekniske planer i henhold til kommunens Veinormal så langt det lar seg gjøre. For nye boliger skal det utarbeides tekniske planer for vann og avløp med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett i henhold til kommunens VA norm. Overvanns skal fordøyes/håndteres lokalt. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring på enkelte utsatte tomter.

3.1. Bruk av veigrunn, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

Vei merket o-V1 og o-V2 på plan skal være offentlige.
Vei merket V1 – V12 er private. V4 utgår.

4. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr 3)

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

Utomhusplanen skal bl.a. vise:
- Vegetasjon/enkelttrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.
- Ras- og fallsikring.

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

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte friområder skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

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

4.1. Offentlig friområde

Friområder merket o-Fri1, o-Fri2, o-Fri3, o-Fri4, o-Fri5 og o-Fri6 skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Friområdene merket Fri1 og Fri2 er private.
I friområdet o-Fri6, rundt dammen skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Adkomst til friområdet er via gangsti o-T2 og o-T3 over Hamreheia 84.

4.2. Turvei

Det skal opparbeides ny adkomstmulighet til friområdet o_fri6, merket o_T2 på plan, i tillegg til den eksisterende o-T3. Den skal opparbeides som en tursti/trapp med bredde på maks 1,5m.
Feltet skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.
Tursti o-T1 mellom Hamreheia 55A/B og 70, er offentlig.

5. Hensynssoner (pbl § 12-6)

5.1. Sikringssone – frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

5.2. **Sone med angitte særlige hensyn – grønnstruktur**

I grøntområdet sør i planområdet er det en dam som er registrert som en svært god lokalitet for Småsalamander. Dammen og arealene rundt vil sikres mot videre inngrep. Trær / vegetasjon innenfor friområdet, skal bevares.

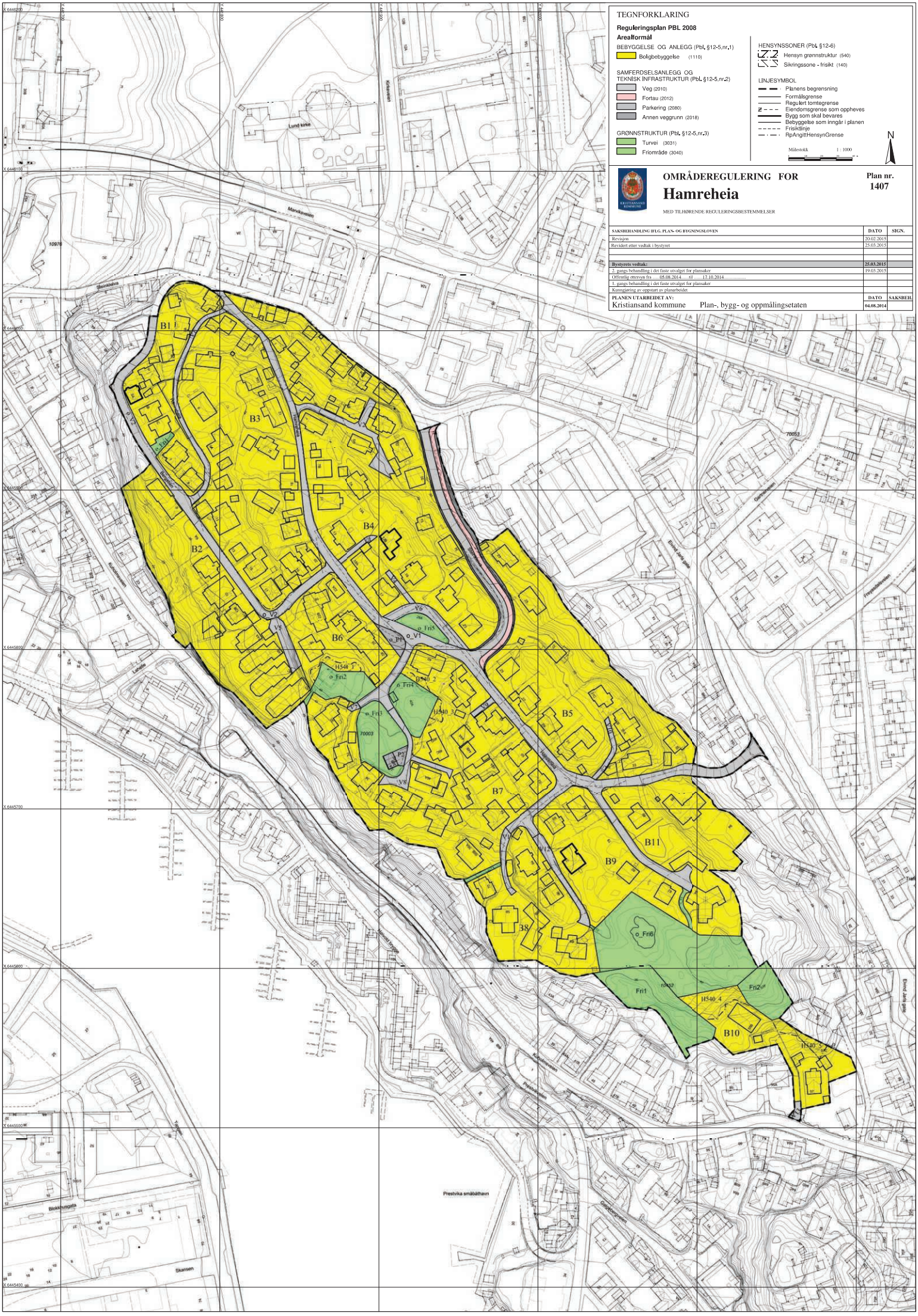
5.3. **Hensynsssone – grønnstruktur**

Innenfor hensynssoner H540_1 til H540_5 skal terrenget bevares.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 25.03.2015 som sak nr. 48

Plan- og bygningssjefen.

Mindre endring godkjent med delegert myndighet den 12.11.2025



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

Arealformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. §12-5,nr.1)
- Boligbebyggelse (1110)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. §12-5,nr.2)
- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Parkering (2080)
- Annen veggrunn (2018)

GRØNNSTRUKTUR (Pbl. §12-5,nr.3)
- Turvei (3031)
- Friområde (3040)

HENSYNSSONER (Pbl. §12-6)
- Hensyn grønnstruktur (540)
- Sikringssone - frisikt (140)

LINJESYMBOL
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som oppheves
- Bygg som skal bevares
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- RpAngittHensynGrense

Målestokk 1 : 1000

N

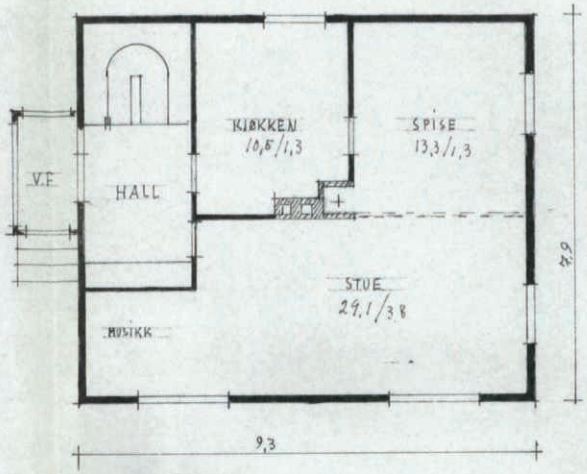
OMRÅDEREGULERING FOR Hamreheia

Plan nr. 1407

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

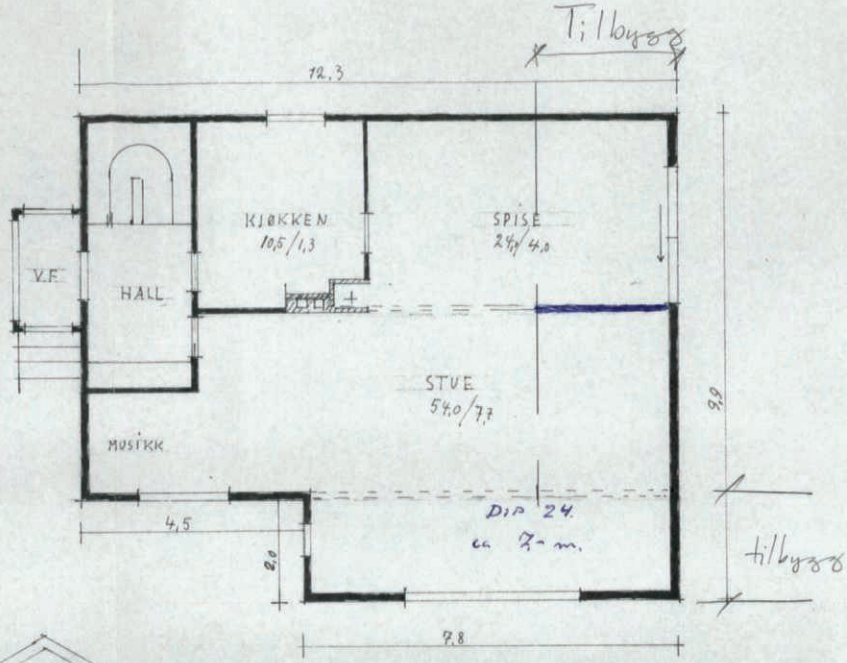
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon	20.02.2015	
Revidert etter vedtak i bystyret	25.03.2015	
Bystyrets vedtak:	**25.03.2015**	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	19.03.2015	
Offentlig ettersyn fra .....05.08.2014.....til .....17.10.2014.....		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		

PLANEN UTARBEIDET AV:	DATO	SAKSBEH.
Kristiansand kommune Plan-, bygg- og oppmålingsetaten	04.08.2014	

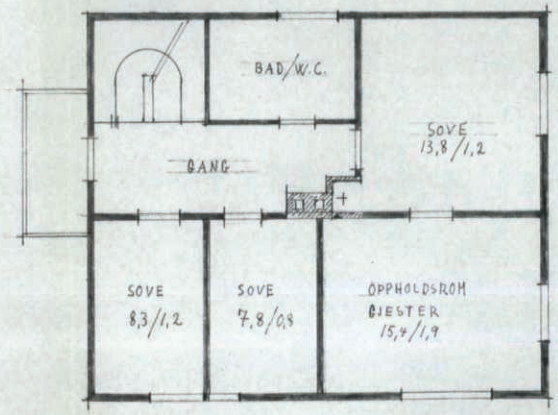


1. ETG

FØR PÅBYGGING

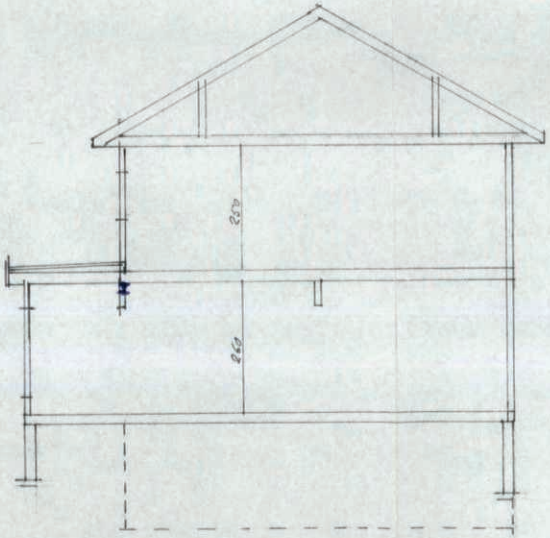


ETTER PÅBYGGING



2. ETG.

FØR og ETTER PÅBYGGING



SNITT

MOTTATT
26. Mai 19.5
5/9/75

ODDLEIF FLAAT
HAMREHEIA 15A

GRUNNPLANER

Målestokk 1:100

Tegn. 21/5 75

Trac.

Kfr.

Erstatning for:

BJØRN CHR. MARUD
ARKITEKT
4760 BIRKELAND

Erstattet av:

Terrkopi. A 3.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

Hamreheia 15A

Nabolaget Hamreheia - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Wilds Minne skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	11 min 1 km
Kristiansand Internasjonale skole (... 199 elever, 11 klasser	12 min 1 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 ... 93 elever, 9 klasser	16 min 1.3 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	14 min 1.2 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	10 min 0.9 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lund kirke Linje 13, 15	5 min 0.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 2.4 km
Kristiansand Kjevik	19 min

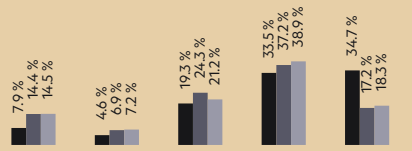
BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	7 min 0.5 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	8 min 0.7 km
Roligheden Gård barnehage (0-5 år) 182 barn	14 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Spar Lund Torv	5 min
Coop Prix St. Olavsvei	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hamreheia	1 404	803
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Sykkel
- Egen bil
- Gående

SPORT

Hamreheia kunstgressløkke	2 min
Lahelle skoles gymsal	6 min
SATS Aquarama	12 min
Fresh Fitness Lund	13 min

«Det er flott velholdt område»

— Sitat fra en lokalkjent

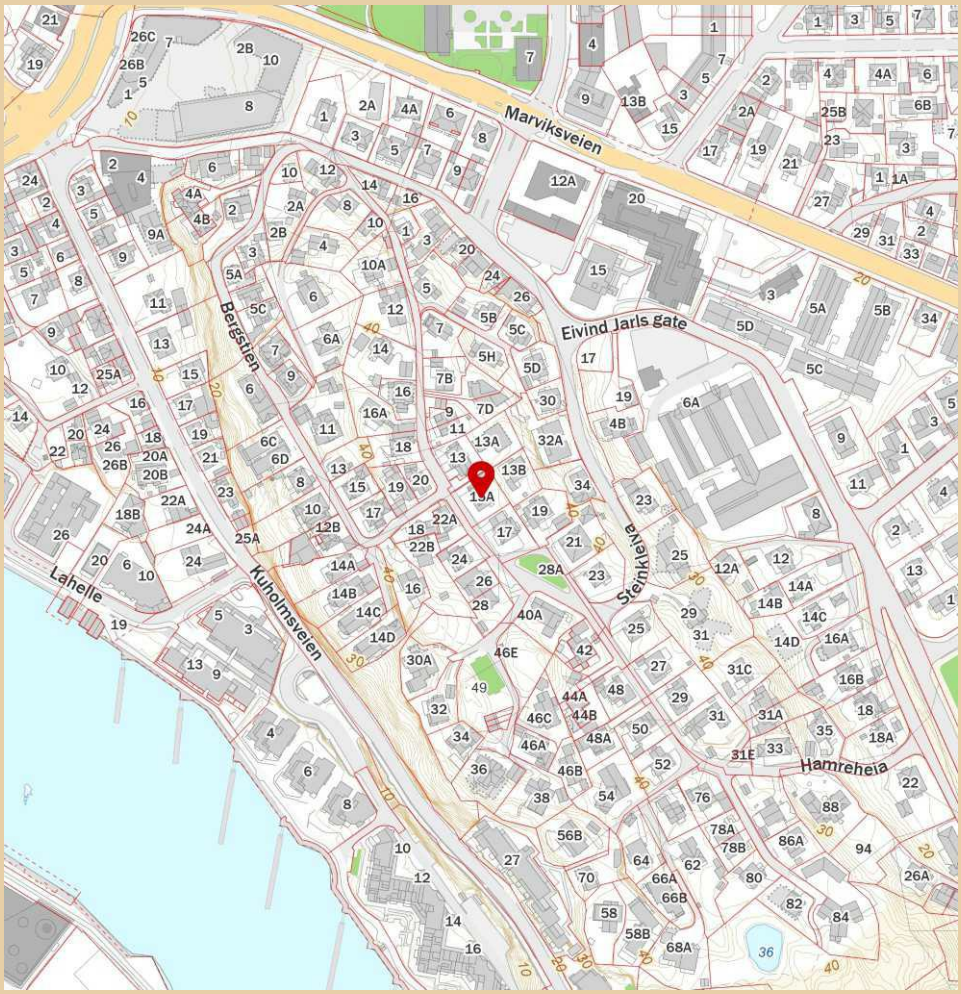
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100



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 2026

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:
Hamreheia 15 A, 4631 Kristiansand S
Gnr. 152, Bnr. 352, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260410

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Åse Sædberg

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 906 88 494

E-post: aase.sedberg@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.
