PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

MONEHEIA 14

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Eiendomskart

Byggesak fra Kristiansand kommune

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Nabolagsprofil

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250599

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tonje Strand Johnsen	Kim Øystein Roksøy

Gateadresse
Moneheia 14

Poststed	Postnr
HAMRESANDEN	4656

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Øystein Bertil Strand

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250599

Tilleggskommentar

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 sakkyndig.

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: 131250599

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Johnsen	7dfca325f75d1c7146312a0 80d091ccd2cb25a38	19.11.2025 21:21:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim Øystein Roksøy	b35fb4f70142b53a589cc1 9e5f49b10924afb832	19.11.2025 17:23:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250599

→ 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

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Moneheia 14, 4656 HAMRESANDEN KRISTIANSAND kommune

gnr. 98, bnr. 143

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 06.11.2025 **Rapportdato:** 21.11.2025 **Oppdragsnr.:** 19344-2072 **Referansenummer:** YD1434

Foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av NITO

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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.
Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongstein og underliggende papp.
Bod på bakside av garasje er tekket med shingel.
Ukjent alder på tekkinger. Stikkontroll av undertak er kun utført ved å løfte på et par stein på valgt sted.
Varierende alder og slitasje på utvendige beslag basert på utseende.
Murte/støpte vegger i underetasje. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.
Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.
Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Loft har ikke videre mulighet for kontroll enn ved inspeksjon fra luke i gang. Lav høyde og isolasjon lagt over bjelker. Det ble lyst og tatt bilder fra luke ved å stå på gardintrapp.
Taket på hagestue med lukket konstruksjon er ikke kontrollert med inngrep eller lignende.
1 etasje:
De fleste vinduer er skiftet i boligen. Noe varierende alder på vinduer. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
1 etasje:
Skyvedør fra 2004. Inngangsdør fra 2008. Foldedør i utestue fra 2012 Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Utvendig boddør av eldre dato.
Underetasje:
Hybeldør fra 1995. Utvendig boddør av elder dato med enkel standard. Dør inn til hoveddel er av nyere dato.
Diverse terrasser/veranda på fremside av boligen av trekonstruksjon. Utseende tilser noe varierende alder på bygningsdeler.
Diverse hagemurer mangler sikring/rekkverk for å forhindre fallfare

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre/nøye kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.
Det er opplyst at det er foretatt radon målinger i leiligheten i 2010, men ingen dokumentasjon eler resultat er fremvist.
Murt peis med peisinnsats. Basert på utseende tilsier det at peisinnsats er montert på et senere årstall en selve peisen ble bygd. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.
I underetasje er det i hovedsak påførede vegger og enkelte steder tilfarergulv. Det ble benyttet fuktindikator som stikkontroll ved bereder på synlige murvegger uten å registrere unormale utslag. I kjellerstue ble det utført hulllboring som stikkontroll av påført og lukket konstruksjon under terreng.

VÅTROM Gå til side

Bad
Ifølge dokumentasjon på el-anlegg som ligger i sikringsskap er det utført arbeider på badet i 2005. Ingen videre kjennskap eller historikk gitt på øvrige arbeider.
Plater i taket. Fliser på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon (kabinett).
Fliser på gulvet.
Synlig membran registrert i sluk og smøremembran på enkelte vannrør ved gjennomføring. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Bad
Ukjent alder og ingen dokumentasjon fremvist.
Plater i taket. Våtromsplater på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon (dusjkabinett). Bruk av kabinett må opprettholdes med dagens løsning og utforming.
Det mangler fuge/tetting i bunn av plate og ned mot bunnlist. Vil ikke ha betydning så lenge man benytter kabinett.
Fliser på gulvet.
Ukjent membran/tettesjikt og ingen videre dokumentasjon fremvist.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett.
Vvs utstyr fungerte ok.
Mekanisk avtrekk
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN Gå til side

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje.
Stedvis noe sår/skader på fronter/overflater.
Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.
Innredning antas å ha varierende alder og delvis oppgradert over tid. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje.
Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med malt flate i taket. På vegegr er det fliser og malte flater. Fliser på gulvet.
Toalett og vask med kran.
Ventil i taket med naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg med varierende alder basert på utseende.
Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Røropplegg med varierende alder basert på utseende.
Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun

Beskrivelse av eiendommen

en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.
Oppvarming med vedfyring og elektrisk.
Bereder til hoveddel er plassert i gang (underetasje) i hoveddel. Ingen synlig tegn til svikt. Datostemplet 2015.
Bereder til hybeldel er plassert under trappen. Ved befaringen var det plassert og lagret masse ting for som hindret for nærmere kontroll. Ukjent alder.

Boligen selges via fullmakt. Kunde har dermed ikke videre grunnlag og kjennskap for å besvare på spørsmål om el-anlegget. Spørsmål er dermed besvart som ukjent.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet
Enkelte steder er det overbygd og skjult løsning med terrasse ol. inntil husvegg. På inngangsside kan man stedvis se synlig grunnmursplast over terreng. Denne type materiale tilsier at det har blitt utført tiltak etter byggetid siden den type grunnmursplast ikke ble benytte den gang. Det er opplyst fra selgere/arvinger at det ble utført tiltak på drenering i 2015, men ikke videre hva og hvem som har utført tiltakene.
Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt. Kun mindre riss/sprekker stedvis i puss. Registrerte forhold anses ofte som normale på eldre boliger.
Undertegnede har ikke foretatt nærmere kontroll av grunn og fundamenter da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid.
Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, gress, støpte flater, asfalt og beplantning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

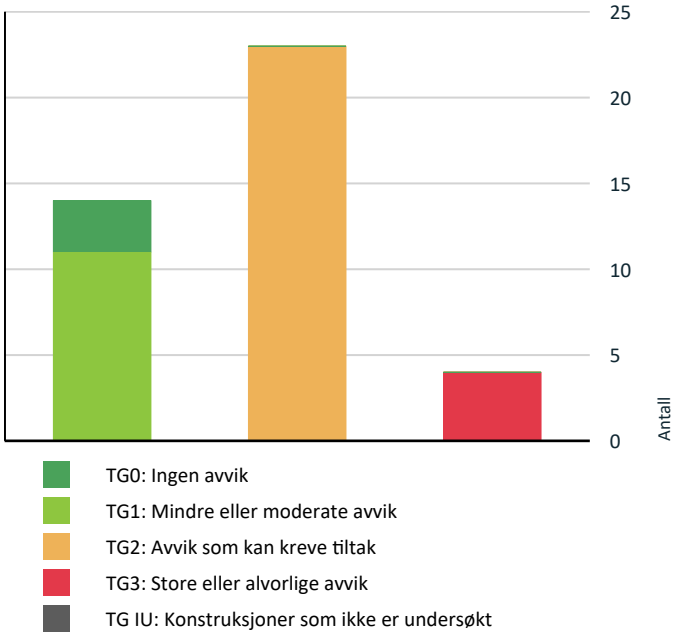
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Plantegninger i begge etasje har avvik fra dagens utforming og bruk i enkelte rom.
Hagestue mellom garasje og boligdel er ikke inntegnet i dokumenter som er oversendt fra byggesaksmappe.
Utvendige bodrom er ikke inntegnet på planløsninger eller situasjonskart

Sammendrag av boligens tilstand

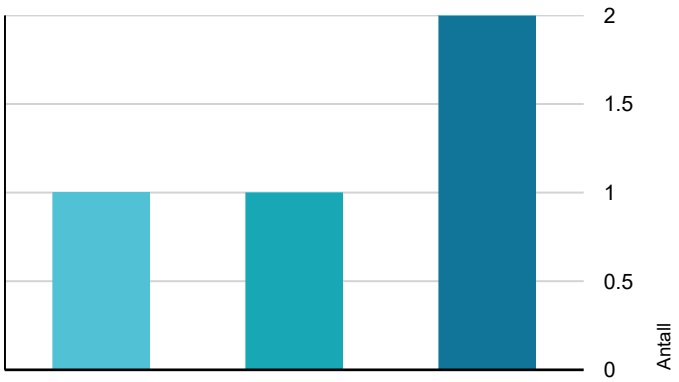
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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 > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - eldre dato	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1964	Ifølge byggesaksmappe

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein og underliggende papp.
Bod på bakside av garasje er tekket med shingel.
Ukjent alder på tekkinger. Stikkontroll av undertak er kun utført ved å løfte på et par stein på valgt sted.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet ukjent alder og ingen videre dokumentasjon eller historikk gitt. Mer enn halvparten av forventet levetid anses som oppnådd basert på utseende.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tekking holdes under oppsyn. Jevnlig vedlikehold som utskifting av slitte/knekte stein må utføres.
Det gjøres oppmerksom på ukjent alder og mulig begrenset gjenværende levetid.



Shingel på bod. Mye begroingMose



Takflater. Stedvis begroing/mose



Stikkontroll undertak. Normal slitasje registrert.

TG 3 Nedløp og beslag

Varierende alder og slitasje på utvendige beslag basert på utseende.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Varierende slitasje. Enkelte beslag av eldre dato og høy slitasje.
Takrenne over garasje er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på høy alder og generell slitasje på beslagene, og det bør påregnes hyppig vedlikehold og oppsyn. Noe utskifting må kunne påregnes i nær fremtid. Takrenne over garasje må skiftes. Det anbefales generelt tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer og beslagsløsninger, spesielt høst og vinter ved kraftig nedbør eller snø. Med dagens økte forekomst av ekstremvær er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer og fukt, noe som kan medføre skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat er basert på utskifting av takrenne som anses som mest prekært tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Pipebeslag har synlig avskalling av plastbelegg

Tilstandsrapport



Defekt takrenne på garasje



Sydvegg med sporadisk råte



Luftelyre av eldre dato og med slitasje



Generell slitasje på pussede flater

TG 2 Veggkonstruksjon

Murte/støpte vegger i underetasje. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.
Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sporadiske og større områder med kledningsbord som er slitt og/eller har mykt treverk (råteskade)
Det er lite/begrenset lufting bak kledning. I bunn av vegg er det lite tilgang for gjennomlufting. Det skal sies at det ofte var en «vanlig/brukt» løsning med tanke på byggetid, men forhold kan noen ganger resulterer i kondensproblematikk mellom kledning og vindsperre.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokale utskiftinger av dårlige bord må gjennomføres for å hindre videre råteskader og forringelse av konstruksjonen. Det bør vurderes utskifting av større felter eller hele fasader med tanke på alder og generell slitasje. Begrenset lufting bak kledningen kan føre til eller være en mulig årsak til kondensproblematikk og fuktskader i veggkonstruksjonen. Forbedring av lufting bør vurderes for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktrelaterte skader. Dersom man skifter ut hele fasader må bedre lufting etableres.
Vanlig vedlikehold må uansett påregnes for å opprettholde veggens funksjon og levetid på de områder som ikke har behov for umiddelbare tiltak.
Tiltak og kostnader kan påregnes.



Endevegg på garasje med flere råteskadde bord



Dårlige enkeltbord registrert, men hovedsakelig normal slitasje på inngangsside

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Loft har ikke videre mulighet for kontroll enn ved inspeksjon fra luke i gang. Lav høyde og isolasjon lagt over bjelker. Det ble lyst og tatt bilder fra luke ved å stå på gardintrapp.
Taket på hagestue med lukket konstruksjon er ikke kontrollert med inngrep eller lignende.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert områder ned mot gesims hvor det er mørke felter på takbord. Dette kan tyde på svak ventilering og lekkasje av varm inneluft fra boligen som siver opp.

Lukket konstruksjon med ukjent løsning og materiale.

Fra luke ble det ikke registrert større skader eller kondensområder. Forhold opplyses likevel og anbefales nærmere kontroll for vurdering av behov for tiltak. Dette gjelder og så på del med lukket konstruksjon. Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring ved bruk og ombygging av boligen kan også endre forhold med tanke på kondensproblematikk.



Lav høyde



Mørke felter på takbord tyder på svak lufting og derav kondensering grunnet varm inneluft som siver opp fra boligen.



Luftespalter ut mot gesims

TG 2 Vinduer - eldre dato

Det er stedvis noe vinduer av eldre dato/byggetid i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Risiko for punktering av isolerglass ettersom alder øker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det vil være naturlig å måtte påregnes noe utskiftinger i nær tid fremover. Utskiftinger etter behov og ønske om økt standard.

TG 1 Vinduer

1 etasje:
De fleste vinduer er skiftet i boligen. Noe varierende alder på vinduer. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 2 Dører

1 etasje:
Skyvedør fra 2004. Inngangsdør fra 2008. Foldedør i utestue fra 2012 Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Utvendig boddør av eldre dato.
Underetasje:
Hybeldør fra 1995. Utvendig boddør av elder dato med enkel standard. Dør inn til hoveddel er av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje på eldre dører. Isolerglass kan være utsatt for punktering jo eldre vinduene blir.
Hybelddør har svulmet dørblad. Utvendig boddør med heng i karm, enkel stand og slitasje

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Det vil være naturlig å måtte påregnes noe utskiftinger i nær tid fremover. Utskiftinger etter behov og ønske om økt standard.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Diverse terrasser/veranda på fremside av boligen av trekonstruksjon. Utseende tilser noe varierende alder på bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TG 2 settes i hovedsak grunnet alder og generell slitasje.
Terrasse på bakkeplan har stedvis noe ujvent dekke/terrassegulv som trolig skyldes svakhet i bjelkelag og/eller fundamentering.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Generelt vedlikehold må uansett påregnes.
Oppgraderinger på områder med mest slitasje og stedvis ujevnt dekke/terrassegulv vil naturlig å vurdere som tiltak i nær tid.







TG 3 Andre utvendige forhold

Diverse hagemurer mangler sikring/rekkverk for å forhindre fallfare

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 3 settes grunnet manglende rekkverk/sikring og derav fare for fallskade.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må etableres rekkverk eller annen egnet sikring for å hindre fallulykker.
Manglende sikring medfører risiko for personskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende sikring/rekkverk



Manglende sikring/rekkverk

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre/nøye kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Generell høy alder på enkelte overflater samt noe slitasje og sår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generell elde og slitasje tilsier at det vil være naturlig å påregne diverse oppgraderinger. Forhold er ikke videre beskrevet eller vurdert i rapporten.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Estimat er satt dersom man ønsker å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Radon

Det er opplyst at det er foretatt radon målinger i leiligheten i 2010, men ingen dokumentasjon eler resultat er fremvist.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhente dokumentasjon om mulig eller utføre nye målinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt peis med peisinnsats. Basert på utseende tilsier det at peisinnsats er montert på et senere årstall en selve peisen ble bygd. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut fra pipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger og overflater svekkes med alder.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I underetasje er det i hovedsak påførede vegger og enkelte steder tilfarergulv. Det ble benyttet fuktindikator som stikkontroll ved bereder på synlige murvegger uten å registrere unormale utslag. I kjellerstue ble det utført hulllboring som stikkontroll av påforet og lukket konstruksjon under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ved hullboring og stikkontroll av påforet vegg ble det ikke registrert synlige tegn til skade eller fuktproblematikk. Ved fuktmåling og bruk av piggelektroder i svill bak påforet vegg ble det registrert moderate/forhøyede verdier på ca 24 vektprosent. Det er ønskelig at verdier skal være under 18 vektprosent, men det skal sies at noe forhøyede verdier ofte registreres uten at det nødvendigvis oppstår fuktproblematikk. Uansett anses denne type løsning med lukket konstruksjon som en risikokonstruksjon ut fra målinger registrert og alder sammen med drenering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være mer omfattende fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon. Registrerte forhold gir grunnlag for anbefaling om mer omfattende undersøkelse for avklaring og generelt jevnlig oppsyn.



Fuktindikator bruk på synlige murflater ved bereder. Ingen unormale utslag registrert

Tilstandsrapport



Hullboring utført i hjørne av kjellerstue



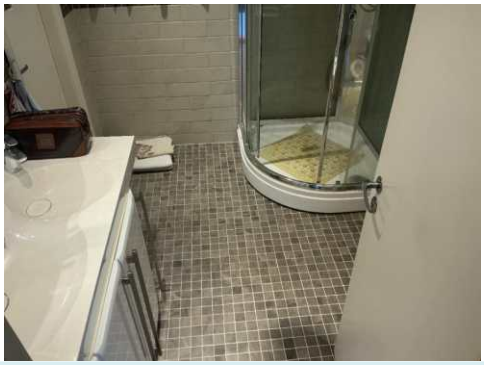
Forhøyede/moderate utslag ved fuktmåling i svill

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Ifølge dokumentasjon på el-anlegg som ligger i sikringsskap er det utflørt arbeider på badet i 2005. Ingen videre kjennskap eller historikk gitt på øvrige arbeider.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Plater i taket. Fliser på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon (kabinett).

1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Avvik på fallforhold

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Estimat dersom man ønsker lukke avviket.
Det vil være naturlig å se forhold i sammenheng med renovering av badet som helhet. Dette gir økt kostnad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk og smøremembran på enkelte vannrør ved gjennomføring. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ukjent utførelse og ingen videre dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Bruk av dusjkabinett bør opprettholdes inntil nødvendige tiltak er gjennomført, da dagens løsning/avvik, alder og slitasje gir økt fare for lekkasjer og følgeskader.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 grunnet alder og slitasje på utstyr

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Byttes ved behov og/eller skade/funksjonssvikt.

1 ETASJE > BAD

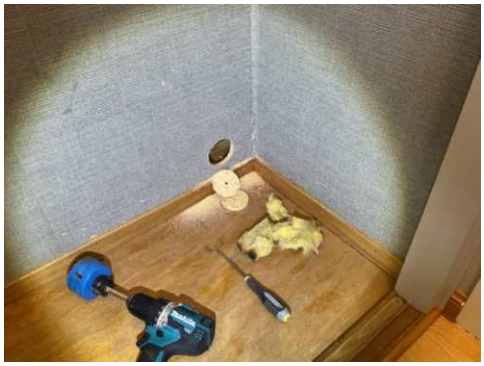
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold





UNDERETASJE > BAD

Generell

Ukjent alder og ingen dokumentasjon fremvist.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Plater i taket. Våtromsplater på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon (dusjkabinett). Bruk av kabinett må opprettholdes med dagens løsning og utforming.
Det mangler fuge/tetting i bunn av plate og ned mot bunnlist. Vil ikke ha betydning så lenge man benytter kabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Hovedsakelig flat utførelse på gulvflate. Badegulv har mindre fall enn dagens krav/løsninger tilsier. Antydning til enkelte svanker.
Stedvis enkel utførelse med tanke på finish og tilpasning. Ufagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderommet fungerer med dagens avvik og utforming, men forholdet bør opplyses da manglende høydeforskjell kan medføre økt risiko for vannansamling og eventuelle fuktskader ved lekkasje.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Ukjent membran/tettesjikt og ingen videre dokumentasjon fremvist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ukjent alder og utførelse. Ingen videre dokumentasjon gitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens utforming, men forhold opplyses siden det kan innebære risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje/vannsøl i rommet. Usikker tetthet og fremtidig funksjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett. Vvs utstyr fungerte ok.

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sisterne ikke oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk

UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Innredning antas å ha varierende alder og delvis oppgradert over tid. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes i hovedsak grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Utskifting etter behov og ønsket standard.





1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

UNDERETASJE > KJØKKEN/GANG

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Stedvis noe sår/skader på fronter/overflater.
Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.

Tilstandsrapport









UNDERETASJE > KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malt flate i taket. På vegegr er det fliser og malte flater.
Fliser på gulvet.
Toalett og vask med kran.
Ventil i taket med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Varierende alder på overflater og utstyr. Gjennomføring av avløpsrør i gulv med uferdig tilpasning.
Gjennomgående sprekk i veggfliser ved vasken. Trolig uegnet underlag for flis med tanke på manglende stivhet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Toalettrom fungerer med dagens avvik, men forhold opplyses likevel. Generell elde og slitasje tilsier at det vil være naturlig å vurdere oppgraderinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

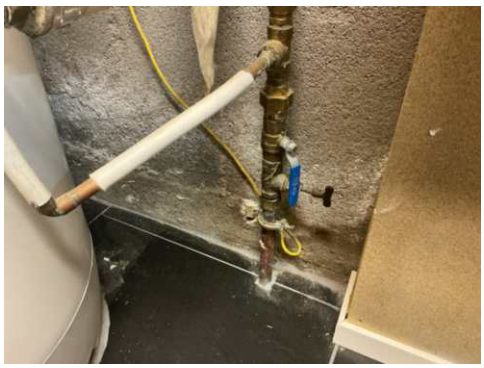
Røropplegg med varierende alder basert på utseende. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet ukjent alder på deler av røropplegg samt manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Vurderingen er basert på visuell kontroll, og det anbefales å innhente vurdering fra autorisert VVS-fagperson for en grundigere tilstandsvurdering.



Stoppekran ved bereder i underetasje

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Røropplegg med varierende alder basert på utseende. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet ukjent alder på deler av røropplegg samt manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Vurderingen er basert på visuell kontroll, og det anbefales å innhente vurdering fra autorisert VVS-fagperson for en grundigere tilstandsvurdering.


Overgang mellom nyere og opprinnelig avløp. Stakeluke


Synlig uisolert avløp fra toalett i 1 etasje. Lyd fra rør ved nedskylling. Denne type synlige rør bør være av isolert type

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder til hoveddel er plassert i gang (underetasje) i hoveddel. Ingen synlig tegn til svikt. Datostemplet 2015.
Bereder til hybeldel er plassert under trappen. Ved befaringen var det plassert og lagret masse ting for som hindret for nærmere kontroll. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bereder plassert i rom uten sluk og tettesjikt bør har lekkasjesikring i form av sensor med stenge ventil på vanntilførsel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å ha lekkasjesikring med sensor på bereder som er plassert i rom uten sluk og tettesjikt.



Datostemplet 2015, hoveddel


Bereder under trapp. Ikke kontrollert

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Boligen selges via fullmakt. Kunde har dermed ikke videre grunnlag og kjennskap for å besvare på spørsmål om el-anlegget. Spørsmål er dermed besvart som ukjent.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Diverse oppgraderinger over tid, men ellers ukjent.

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

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger diverse samsvarserklæringer på arbeider i periode 2004 - 2009. Nyere lader til el-bil, men ingen dokumentasjon fremvist ved befaringen.
    Begrenset kjennskap til alder og historikk samt deler av el-anlegg med eldre dato/byggetid tilsier behov for gjennomgang av fagkyndig for mer oversikt på tilstand og evetuelle behov for oppgradering/tiltak.



Sikringsskap hoveddel



Sikringsskap hybeldel



Dokumentasjon på div.arbeid i sikringsskap

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Enkelte steder er det overbygd og skjult løsning med terrasse ol. inntil husvegg. På inngangsside kan man stedvis se synlig grunnmursplast over terreng. Denne type materiale tilsier at det har blitt utført tiltak etter byggetid siden den type grunnmursplast ikke ble benytte den gang. Det er opplyst fra selgere/arvinger at det ble utført tiltak på drenering i 2015, men ikke videre hva og hvem som har utført tiltakene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ved befaring ble det ikke registrert synlige skader som direkte skyldes svikt i drenering, men målinger ved hullboring og på murflater ga resultater som er i risikosonen for fuktproblematikk.
Område med synlig grunnmursplast mangler topplist for tett overgang mellom vegg og plast.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Topplist bør uansett monteres.
Drenering må holdes under jevnlig oppsyn med tanke på resultater fra måling.
Tiltak kan ikke utelukkes. Nærmere kontroll og inngrep må i så fall utføres. Type bruk av rommene vil også ha betydning.



Overbygd/skjult drenering



Synlig grunnmursplast registrert, men det mangler topplist for tett overgang



Taknedløp til drensrør ved nedgang til hybeldel

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt. Kun mindre riss/sprekker stedvis i puss. Registrerte forhold anses ofte som normale på eldre boliger.
Undertegnede har ikke foretatt nærmere kontroll av grunn og fundamenter da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid.

TG 2 Terrengforhold

Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, gress, støpte flater, asfalt og beplantning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Varierende platåer og fallforhold på terreng rundt boligen. På inngangsside vil det være sannsynlig at vann kan ha noe svak avrenning og ledes langs husvegg. Stedvis tegn til vannansamling på bakken i gårdsplass. Terrengforhold foran garasje har ikke fall som leder vann bort fra området.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg slik at man reduserer/begreser fuktpåkjenning mot vegg.
Bedre bortledning og fall enkelte områder i gårdsplass anbefales å etablere



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

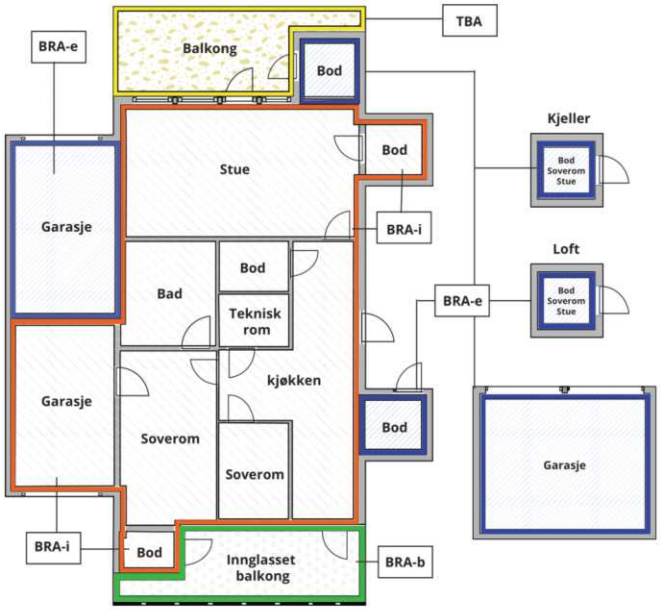
Hva er måleverdig areal?

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)**
1 Etasje	111	46		157	80
Underetasje	96	3		99	19
SUM	**207**	**49**			**99**
SUM BRA	**256**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Stue/kjøkken, gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, gang 2	Utestue/hagestue, utvendig bod, garasje	
Underetasje	Kjellerstue, gang, bod, vindfang, bad, kjøkken/gang, stue, soverom	Utvendig bod	

Kommentar

TBA: Terrasser med terrassebord er medtatt i arealer. Arealer må anses som ca areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Plantegninger i begge etasje har avvik fra dagens utforming og bruk i enkelte rom.
Hagestue mellom garasje og boligdel er ikke inntegnet i dokumenter som er oversendt fra byggesaksmappe.
Utvendige bodrom er ikke inntegnet på planløsninger eller situasjonskart

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom og kjellerstue har mindre dagslysflate enn dagens krav

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	215	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Per Roar Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	98	143		0	926.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Moneheia 14

Hjemmelshaver

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.11.2025		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Eiendommen selges som dødsbo via arving. Det er dermed ikke gitt noen videre informasjon, historikk eller dokumentasjon om boligen. Rapporten bygger på utført befaring med observasjoner og målinger utført på stedet.

Andre bilder



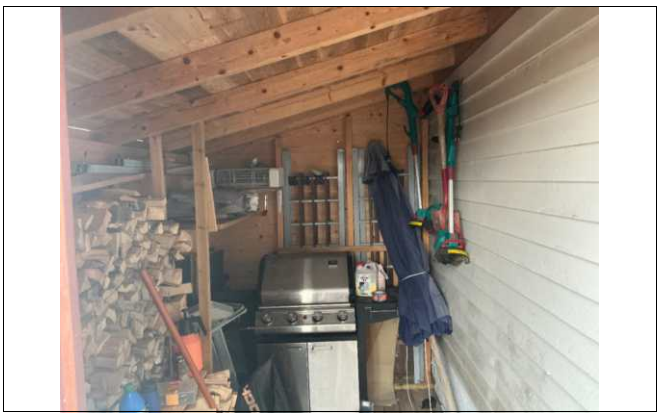
Garasjetak. Ingen synlige lekkasjer ved befaringen



Utestue/hobbyrom med egen utvendig adkomst



Utestue/hobbyrom med egen utvendig adkomst



Utvendig redskapsbod med enkel uisolert standard



Ingen synlige lekkasjer registrert ved befaringen



Enkel uisolert redskapsbod ved hybeldel

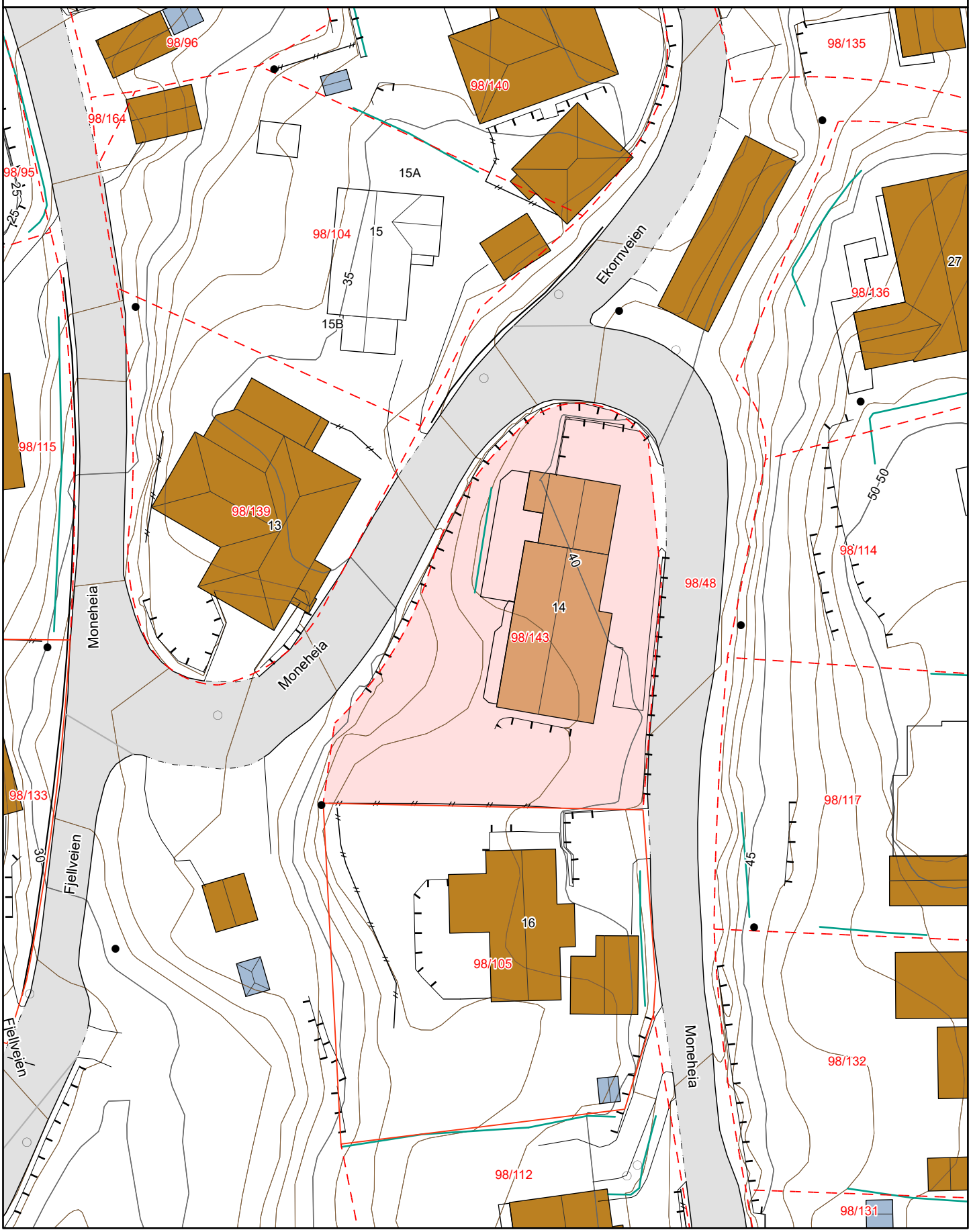


Tekking over bod. Hovedsakelig skjult, men bilde tatt mellom bjelker fra overliggende veranda. Tekking ser ut til å være av eldre dato. Takflater uten helning. Det gjøres oppmerksom på risiko forbundet med alder, løsning og tetthet

Oversiktskart

Adresse: **Moneheia 14, 4656 Hamresanden**
Gnr/Bnr: **4204/98/143/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 926 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.11.2025



Matrikkelkart

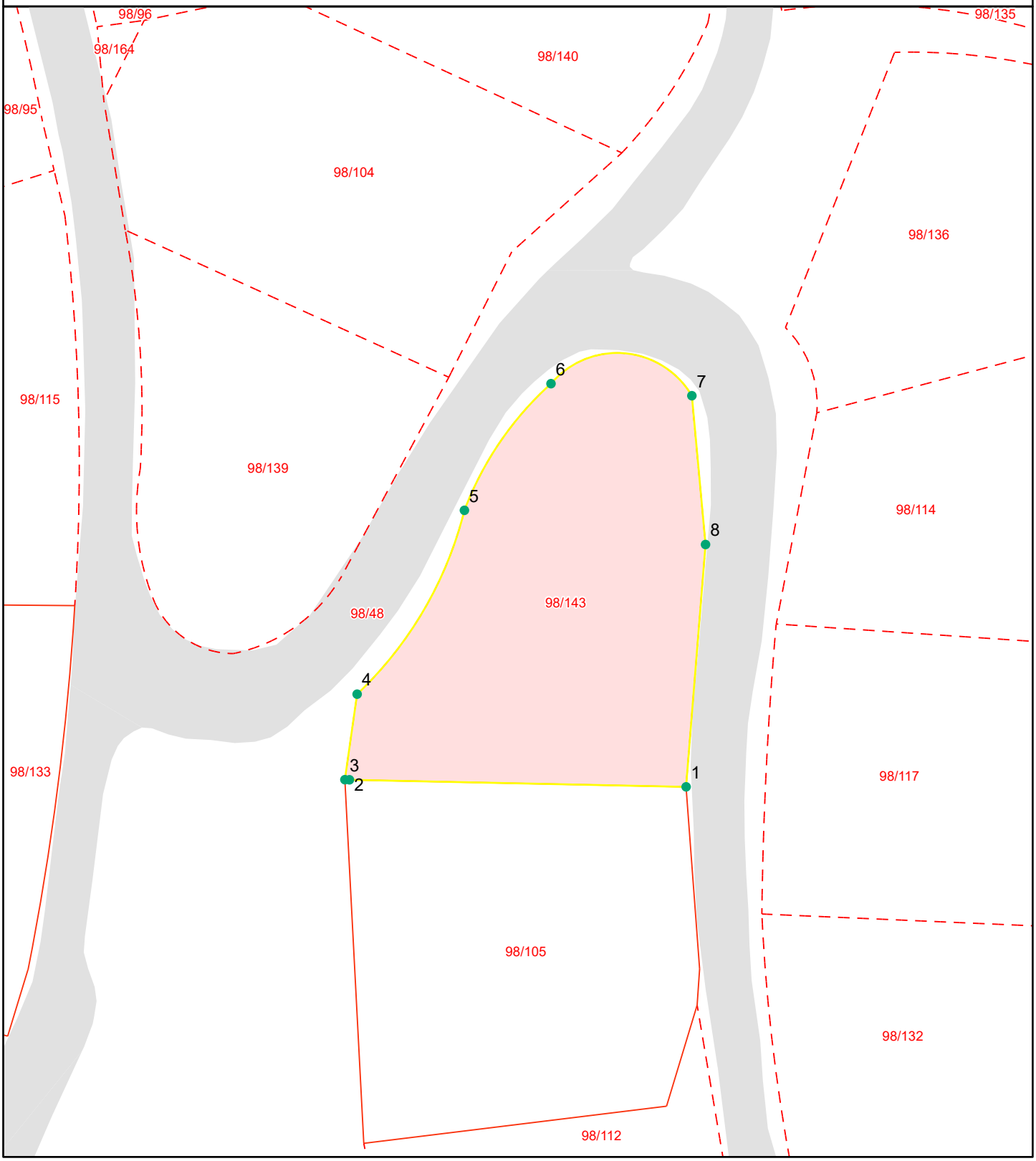
Adresse: **Moneheia 14, 4656 Hamresanden**
Gnr/bnr: **4204/98/143/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 926 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.11.2025

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: 926 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6450213.79	446504.97	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	31.14	0
2	6450214.44	446473.9	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Totalstasjon	10	0.42	0
3	6450214.45	446473.48	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	7.98	0
4	6450222.33	446474.61	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	19.93	35.072
5	6450239.27	446484.51	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	14.31	30.062
6	6450250.94	446492.5	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	15.29	8.016
7	6450249.83	446505.5	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	13.8	0
8	6450236.12	446506.76	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	22.45	0

Moneheia 14

Gnr. 98 bnr. 143. ~~Boks 6.~~

1963. Byggeanm. for oppføring av enebolig for John Knutsen.

1964. Tatt i bruk.

2002 - Alfabetisk rekkefølge

TVEIT BYGNINGSRÅD

Herr Ark. Storeng og Røkås,

Kristiansand,

Byggeanmeldelse.

Tveit bygningsråd har behandlet Deres byggeanmeldelse i møte den 27/8 1963 og gjort følgende enstemmige vedtak:

Byggeanmeldelse med tegninger godkjennes, på følgende vilkår:

Våningshus godkjennes. Garasjen kan ikke godkjennes, da utkjøreelen trafikkmessig er utillatelig på grunn av skarp sving med liten sikt.

Tveit, den 29 / 8 19 63

for Tveit bygningsråd

M. Aavitsland

kom. ing.

TVEIT BYGNINGSRÅD

Herr Storeng og Bøkås.....

Kristiansand, S

.....

Byggeanmeldelse.

Tveit bygningsråd har behandlet Deres ~~byggeanmeldelse~~ søknad i møte den 4/10 1963 og gjort følgende enstemmige vedtak:

~~Byggeanmeldelse med tegninger godkjennes, på følgende vilkår:~~

Korrigert hus- og garasjeplassering som situasjonsplan, tegning nr. O.A viser, godkjennes.

Tveit, den 5/10 1963.

M. Aavitsland

kom. ing.

STORENG OG RØKÅS
ARKITEKTER M. N. A. L.
Telefon 2 39 07 — Skippergaten 4

GR/lr

KRISTIANSAND S. 25. september 1963.

Tveit bygningsråd,

Tveit.

Enebolig Moneheia, tomt 85, herr John Knutsen.

Idet vi viser til tidligere innsendt byggeanmeldelse behandlet i Tveit bygningsråd den 27-8-63, tillater vi oss å søke om godkjennelse
./. for korrigert hus-garasjeplasering som vist på vedlagte situasjons-plan, tegn. 0 A.

Idet vi nå mener å ha trukket utkjøringen fra garasjen betryggende langt vekk fra svingen, håper vi på bygningsrådets godkjennelse.

Hans Storeng Gjermund Røkås
Storeng og Røkås
Ark. M.N.A.L.

Vedlegg.

Gjenpart: Byggm. Haakon S. Hansen, Kr.sand S.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)

Rich. Andvord. Bl. 672. 6-62. —

J.nr. .....

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet ..... i Tveit 98

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.nr. gnr 1 bnr. 143

..... Tomt nr. 85 ..... gate~~nr~~. ..... A ..... aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

.....

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) ..... kr. 110.000,- .....

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... ca. 980 ..... m²

Eldre bebyggelse areal .... m²

Areal av nybygg ..... 120 ..... m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) ..... 175 ..... m²

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Situasjonsplan, planer, snitt og fasader.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)
Fast fjell.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: Drenering ved kultgrøft.
Vann og kloakk tilkobles ledninger i gate.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)
Gjenpart av nabovarsel vedlagt.

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Se situasjonsplan.

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)
Se plan og fasader.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
Se situasjonsplan.

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon: U.etg.: 20 cm. betong.
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.) O.etg.: Lett trekonstruk-
sjon.4" bindingsverk, stendere av 2"x 4" og 4"x 4".
Utv. forh.papp og liggende panel. Innv. diff.tett papp
Isolasjon: og rupanel.
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)
U.etg. 10 cm. treullsementplater.
O.etg. 10 cm. mineralull mellom stenderne,i tak og gulv.

§ 87. Taktekning: Bordtak, underlagspapp og asfaltshingel.
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)
Bredde: 85 cm. Opptrinn: 18 cm. Inntrinn: 20 cm.

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast: 1 stk. pipestokk
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30, og 31.) med 2 stk. 9"x 9" røkløp.
2 stk. 9"x 9" feieluker. Oppv. 1 peis, 1 ovn, forøvrig
elektrisk. Entre, int. gang, toiletter, bad, tekj.
og scullery luftet over tak. Avtrekksvifte i kjøkken.

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:
U.etg. 2,35 m. O.etg. 2,50 m.
Alle lysflater over 10 % av gulvareal.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel:
Scullery i overetg., boder i underetg.

§ 109. Klosetter: 1 stk. i u.etg. og 1 stk. i o.etg.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Kristiansand den 1/8 1963

Gunnar Røkås
STORENG og RØKÅS
ARKITEKTER M.N.A.L.

anmelder.

byggherre.

Adresse: Skippergt. 4

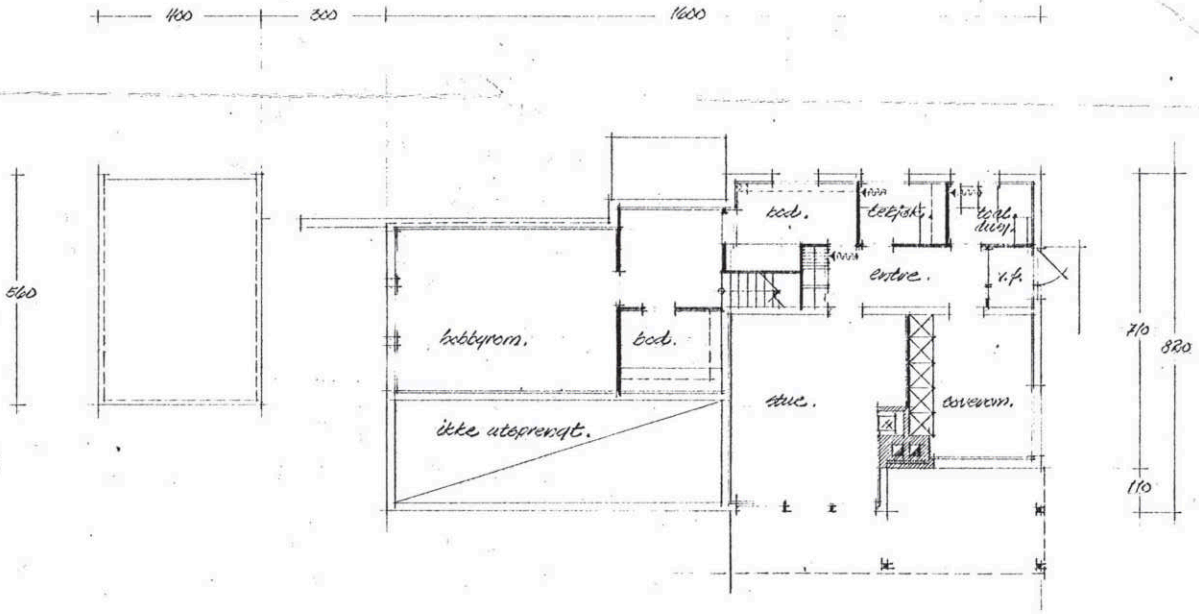
Adresse: Ødde Terrasse 35

ansvarshavende.

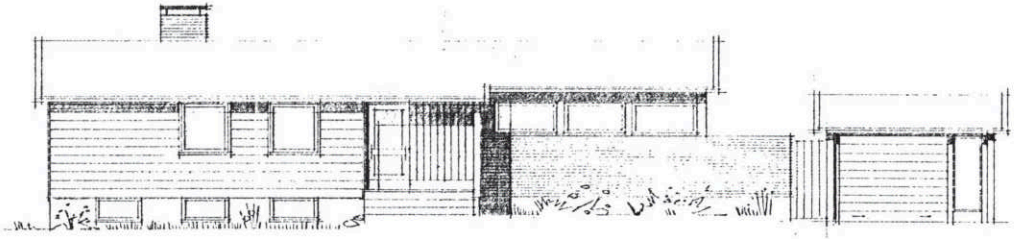
Adresse:

GODKJENT
Tveit bygningsråd
27/5-63

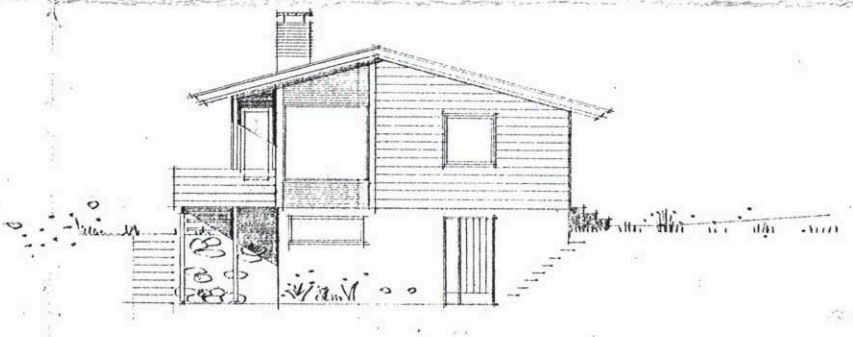
KOMMUNEINGENIØREN I TVEIT



.KJELLERPLAN.

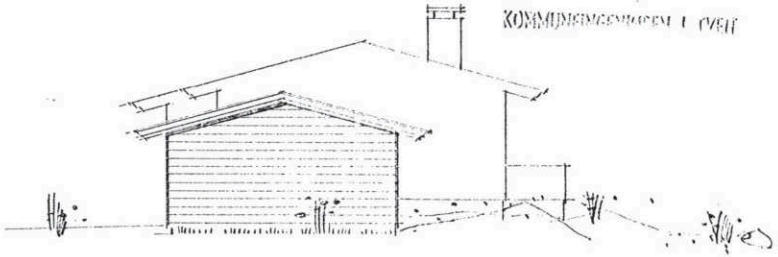


.MOT VEST.



.MOT SYD.

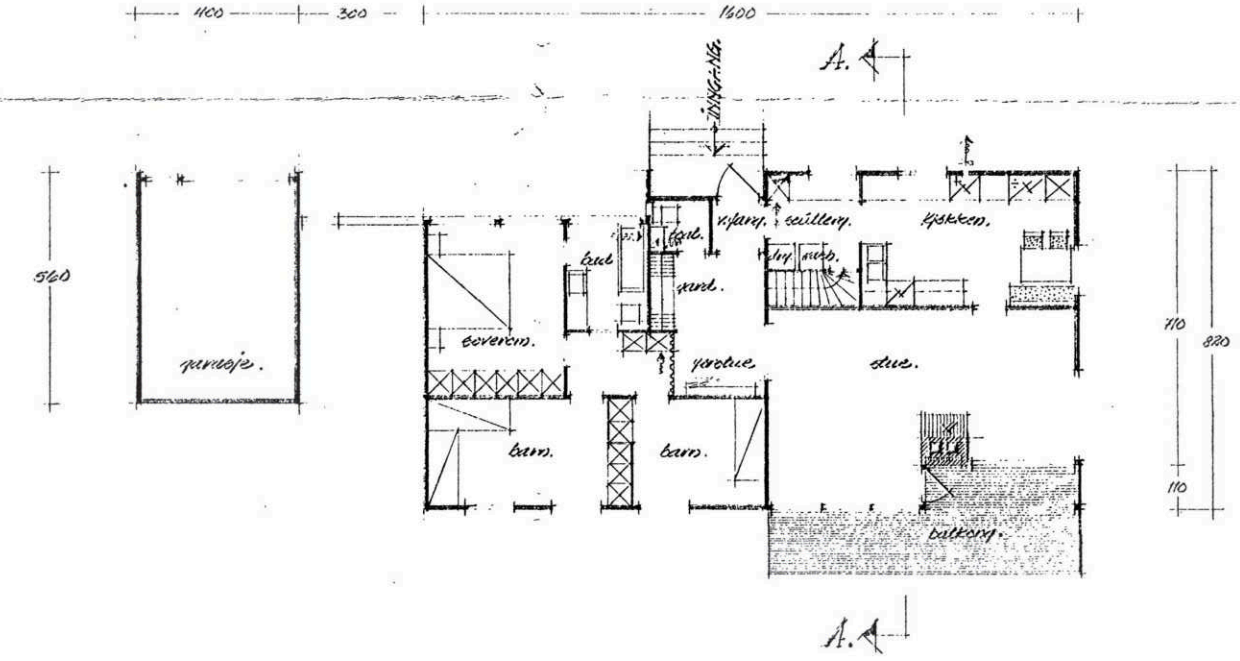
Jönköpings hus
GODKJENT
Tvetydigningsår
Dato: 24/8-69



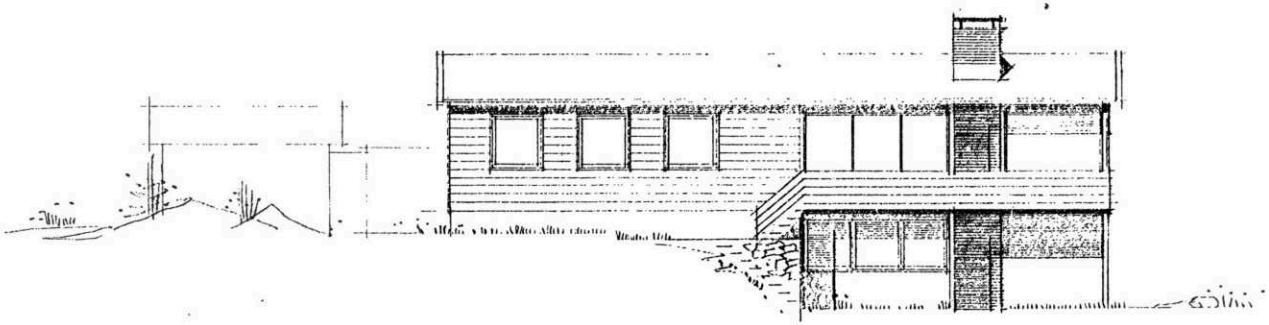
.MOT NORD.

Herr JOHN KNUTSEN Enebolig Moneheia, tomt 85 vegst.	OPPDRAG: 180.	TEGN.NR. 3.
Plan, snitt og fasader.	MÅL: 1:100	SIGN.:
STORENG OG RØKÅS ARKITEKTER M.N.A.L. KRISTIANSAND S.	DATO: 25-7-68 KORR:	

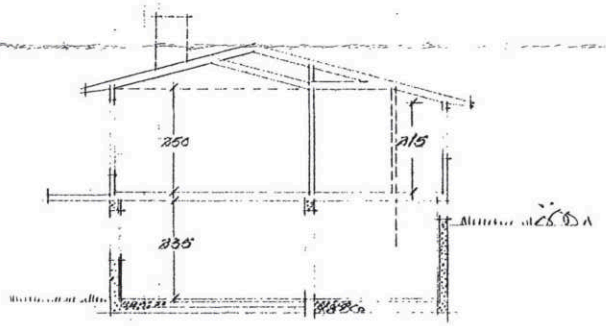
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



PLAN I. ETG. GRUNNFLATE 119 M².



MOT VEST.

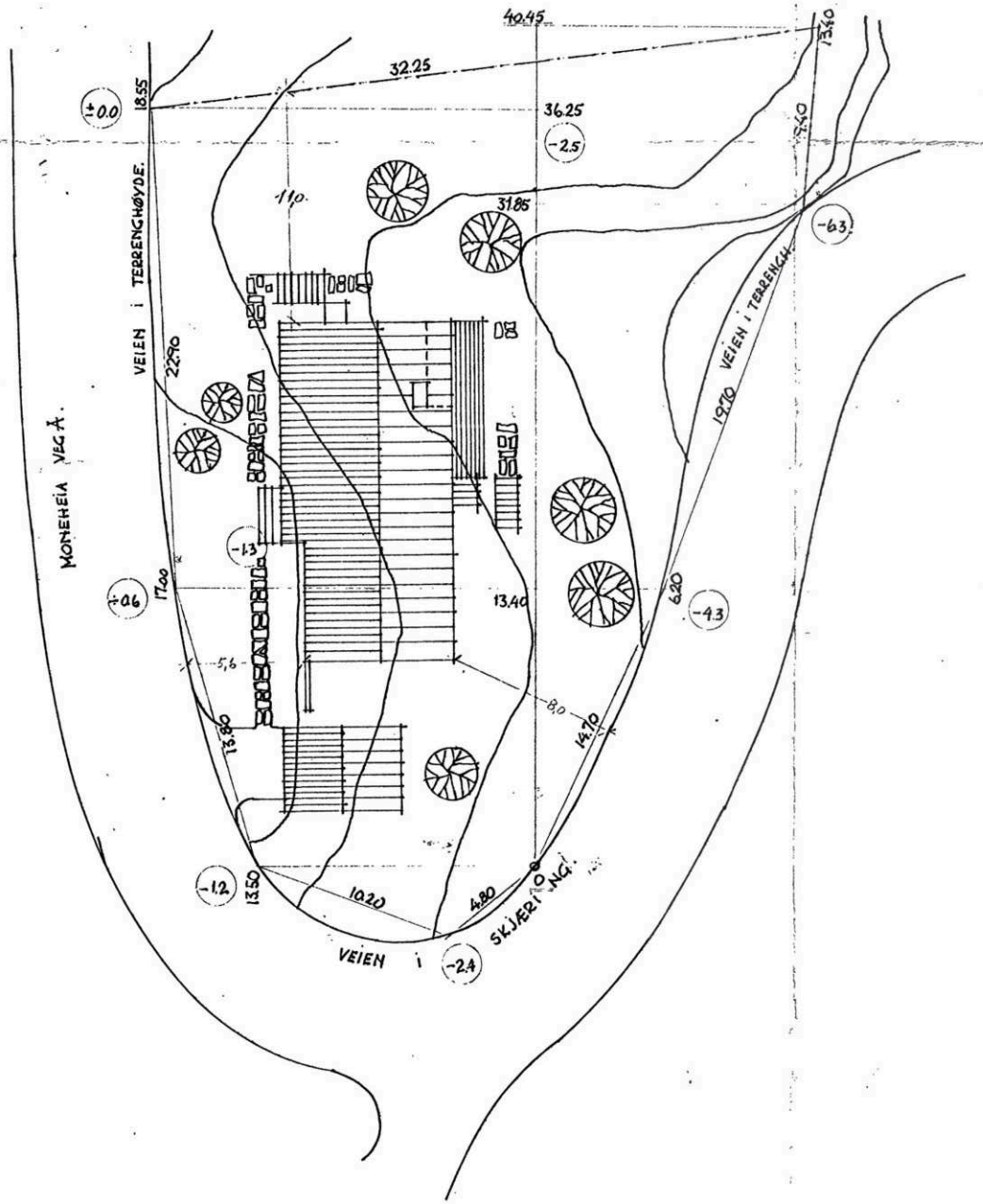


SNITT A-A.

Godkjent
Tveit bygningsråd
Dato: 27/8-63
m. anvisning
KOMMUNEINGENIØREN I TVEIT

Herr JOHN KNUTSEN Enebolig Moneheia, tomt 85 veg A.	OPPDRAG: 180.	TEGN.NR. 4.
Plan 1 etg. snitt og fasade.	MÅL: 1:100	SIGN.:
STORENG OG RØKÅS ARKITEKTER M.N.A.L. KRISTIANSAND S.	DATO: 30-7-63. KONTR:	

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

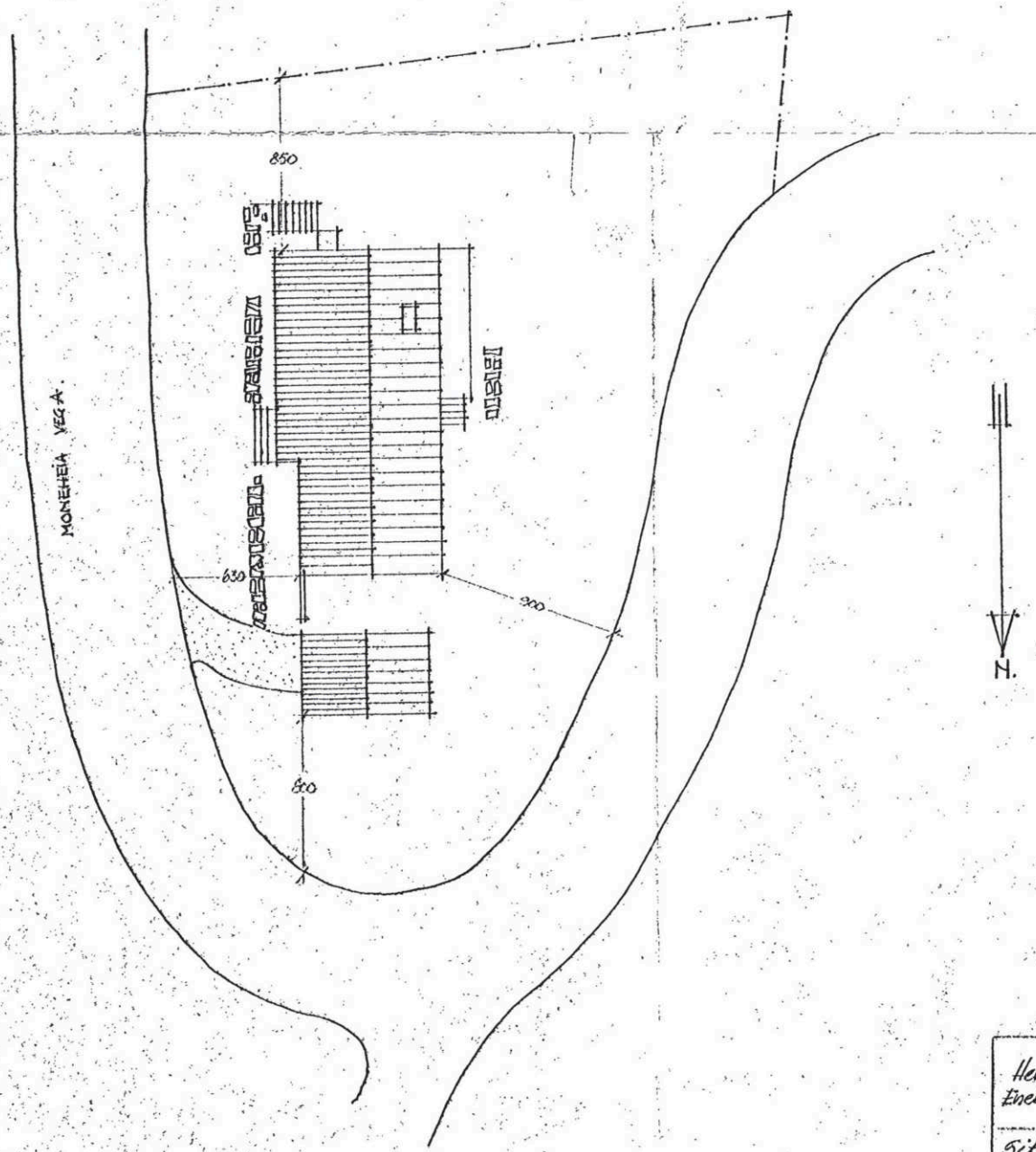


Jåmingplan

GODKJENT
Tveit bygningsråd
Dato: 27/3-63

M. Omtvedt
KOMMUNEINGENIØREN I TVEIT

Herr JOHN KNUTSEN Enebolig Moneheia, tomt 85 veg A.	OPPDRAG: 180.	TEGN.NR. 0.
Situasjonsplan	MÅL: 1:200	SIGN.: T.
STORENG OG RØKÅS ARKITEKTER M.N.A.L. KRISTIANSAND S.	DATO: 30-7-63 KORR:	



Herr JOHN KNUTSEN Enebolig Moneheia, tomt 85 veg A	OPPDRAG: 180	TEGN.NR. 0.4
Situasjonsplan	MÅL: 1:200	SIGN.: AC.
STORENG og RØKÅS ARKITEKTER M.N.A.L. KRISTIANSAND S.	DATO: 23-9-68 KORR:	

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Moneheia 14

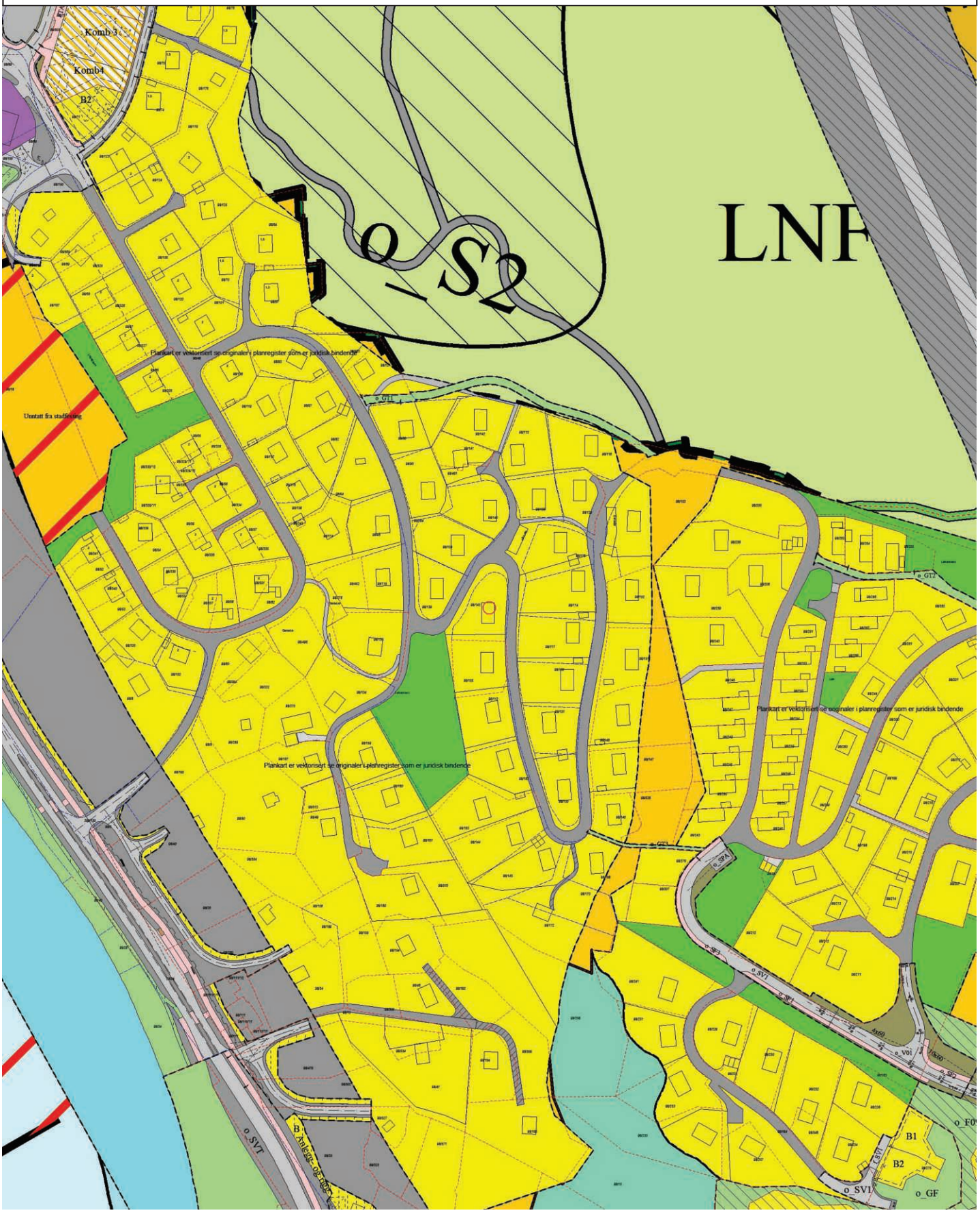
Dato: 18.11.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




KART
over
HAMRE SANDEN
TVEIT
MÅL 1 1000
EKV. 25 CM
REGULERINGSPLAN
FOR
ET AREAL VEST FOR HOVEDVEIEN
REGULERINGSPLAN
FOR
ET AREAL ØST FOR HOVEDVEIEN
TVEIT KOMMUNE
KART
over
MONEHEIA
M=1:1000, Ekv. 1 m
Målt i juni 1958
RINGE'S OPPMÅLING

Kristiansand kommune

KARLSEN BYGGCONSULT AS
Venneslaveien 68
4619 MOSBY

Vår ref.:
BYGG-24/02721-11
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
22.01.2025

Moneheia 15A og 15B, 98/104 - Dispensasjon og rammetillatelse - Riving av enebolig og to garasjer og oppføring av tomannsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	98 / 104 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	98 / 104 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	KARLSEN BYGGCONSULT AS
Tiltakshaver:	FT-BYGG AS
Vurdert dispensasjon:	Arealplaner Antall boenheter per eiendom

Vedtak

Vi viser til søknad om rammetillatelse for riving av enebolig og to garasjer og oppføring av tomannsbolig, som vi mottok 02.10.2024.

Søknaden er godkjent.

Det er vedlagte tegninger og situasjonskart som er godkjent.

Vi gir på vilkår dispensasjon fra antall boenheter per eiendom, jf. plankartet til reguleringsplan for Hamresanden, øst for riksvei.

Vilkårene for dispensasjonen er:

1. Det må være tilstrekkelig opparbeidet lekeplass i området, i samsvar med uttalelsen fra parkvesenet. Dette skal avklares før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket.
2. Eksisterende avkjørsel sør-øst på eiendommen må stenges. Stengingen må foretas på en slik måte at det ikke lenger er mulig å benytte avkjørselen. Før det kan gis ferdigattest for tiltaket skal det sendes inn bilde som viser at avkjørselen mot sør-øst er stengt, i samsvar med ingeniørvesenets uttalelse.

Følgende tiltak er godkjent

1. Riving av enebolig med bygningsnummer 168325428
2. Riving av garasje med bygningsnummer 168324804
3. Riving av garasje med bygningsnummer 168325401

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers telefonnummer:
90877836

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

4. Oppføring av tomannsbolig

Andre type tiltak, utover gitte tillatelse, slik som eventuelle murer/ levegger/ boder og liknende, kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Rørleggerarbeid skal være søkt om og godkjent av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, før arbeidet settes i gang.
3. Ansvarlig søker må sende inn søknad om igangsettingstillatelse og denne må være godkjent før tiltaket igangsettes. Søknaden må inneholde
    - Tegninger.
        - Oppdaterte plantegninger for underetasjen hvor rombetegnelsen «kino/hobby» i begge boenhetene er byttet ut med en annen rombetegnelse for en type rom som er tilleggsdel (bod eller lignende).
    - Dokumentasjon på ivaretakelse av eventuelle vilkår.
    - Oppdatert gjennomføringsplan.
    - Dokumentasjon på at rekkefølgebestemmelsene er oppfylt.
    - Opplysninger om tiltakets plassering, helst i digital form.
4. Tillatelsen gjelder i tre år. Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes og godkjennes i god tid før denne fristen. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
5. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
6. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.
7. Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk TEK17 9-6 og 9-7.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3 og §19-2.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken
Vi mottok søknad om rammetillatelse for riving av enebolig og to garasjer og oppføring av tomannsbolig den 02.10.2024. Søknaden var komplett 19.12.2024.

Det er tegnet inn en frittliggende garasje på situasjonskartet, men det er ikke mottatt tegninger av denne. I søknaden står det at det søkes om oppføring av tomannsbolig med mulighet for garasje. Vi forstår søknaden som at garasjen er tegnet inn for å vise at det er plass til å bygge denne, men at bygging av garasje eventuelt vil skje på et senere tidspunkt. Denne søknaden omfatter altså ikke søknad om garasje.

Opplysninger til matrikkelføring

- Riving av enebolig med bygningsnummer 168325428
- Riving av garasje med bygningsnummer 168324804

- Riving av garasje med bygningsnummer 168325401

Bygningstype: 121 Tomannsbolig vertikaldelt

BYA
Bolig - 224.4m2
Garasje - 84.0 m2

BRA
BRA-i .85.5(u.etg) + 86.8 (1etg) +80.6 (2etg) = 252.9 x2 = 505.8m2
BRA-E - 82 m2
BRA-b - 82.9 x 2 = 165.8m2

Rom for boenheten mot øst

Etasje	Rom	Bad	WC	Kjøkken
U01	2	1	1	1
H01	5	1	1	
H02	2	1	2	1
L01				
Sum	9	3	4	2

Rom for boenheten mot vest

Etasje	Rom	Bad	WC	Kjøkken
U01	2	1	1	1
H01	5	1	1	
H02	2	1	2	1
L01				
Sum	9	3	4	2

Hvilke planer gjelder for eiendommen?
Eiendommen er regulert til boliger i reguleringsplan for Hamresanden, med plan-id 1001_99, vedtatt 25.06.1959. Det er ikke bestemmelser til reguleringsplanen.

På planen er det inntegnet en stor firkant og en liten firkant for hver boligtomt. Dette tolkes som at det er regulert for en enebolig med tilhørende garasje på hver tomt.

Tidligere har dette vært tolket til å også angi direkte plassering av bebyggelsen og maksimal utnyttelsesgrad på eiendommen. Dersom tiltaket skulle bygges utover vist bygningssymbol, har praksis vært at det må søkes om dispensasjon fra angitt plassering og utnyttelsesgrad i plan.

Vi har mottatt en uttalelse fra Sivilombudet i sak 2022/1387 som bidrar til endret tolkning av reguleringsplanen. Vi har kommet fram til at bygningssymbolene («husomriss») sett i lys av uttalelsen fra Sivilombudet ikke angir direkte plassering og utnyttelsesgrad, men kun antall boenheter på eiendommen. Dette samsvarer også med den gjennomførte praksis i planområdet før 2012.

Spesielle forhold
Vi viser til at det i begge boenhetenes underetasje er et rom kalt kino/hobby. Vi anser dette som hoveddel, hvor det er krav om dagslys inn, det vil si rommet må ha vinduer mot utsiden. Disse rommene er uten vinduer og kan derfor kun godkjennes som tilleggsdel.

Det settes som vilkår for å gi igangsettingstillatelse at det er sendt inn oppdaterte tegninger hvor rombetegnelsen «kino/hobby» er byttet ut med en annen rombetegnelse for en type rom som er tilleggsdel (bod eller lignende).

Varsling (ved riving)
Det forutsettes at eventuelle leieboere er varslet om rivingen. De som har pengeheftelser i eiendommen skal også være varslet.
Det forutsettes videre at alle aktuelle kabelenheter (tele-, energi, veimyndighet etc.) er varslet.

Dersom gate-/veigrunn må sperres/graves opp i forbindelse med rivingen, må det sendes søknad om arbeids-/gravetillatelse til Ingeniørvesenet.

VA-ledninger:
Før riving må ansvarlig utførende påse at plugging av ledninger for vann- og kloakk er utført av autorisert rørlegger. Det forutsettes at stikkledninger plugges på forskriftsmessig måte, og at dokumentasjon sendes ingeniørvesenet.

Adresse
Kommunens avdeling for geografisk informasjon har tildelt følgende adresse: Moneheia 15A og 15B. De nye adressene gjelder fra 20.01.2025.

Uttalelser/vedtak fra andre myndigheter
Saken har vært oversendt til ingeniørvesenet vei og parkvesenet for uttalelse.

Ingeniørvesenet skriver i sin uttalelse at:
«Revidert situasjonsplan viser at avkjørselen er prosjektert i henhold til Kristiansand kommunes veinormal, og Ingeniørvesenet har ingen innvendinger på prosjektert avkjørsel.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det ikke er tillatt å legge fast belegg mot kommunalt veiareal utover de 5 meterne som er tillatt bredde på avkjørsel.

Innenfor siktareal er det ikke tillatt å plassere bygninger, vegetasjon, gjerder eller andre tiltak høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

Eksisterende avkjørsel sør-øst på eiendommen må stenges. Stengingen må foretas på en slik måte at det ikke lenger er mulig å benytte avkjørselen. Dette kan sikres ved at det kraves grøft eller settes opp gjerde.

Ber om at dette settes som et vilkår i tillatelsen.»

Parkvesenet skriver i sin uttalelse at:

«Parkvesenet har ikke merknader til tiltaket, men siden det skal etableres en ny boenhet ber vi om at det stilles vilkår om at utbygger forholdsmessig utbedrer eksisterende leketilbud i området.

Vi anbefaler at vilkåret utformes som et rekkefølgekrav. Rekkefølgekravet kan vurderes løst gjennom bidrag, slik at Parkvesenet kan gjennomføre utbedringen i samråd med velforening i området.

Vi har befart og vurdert den aktuelle lekeplassen.

Plassen har mangler ihht. landskapsnormen og det vil være hensiktsmessig at økning av antall boliger i planområdet bidrar forholdsmessig til opprusting av

plassen. I dette tilfelle kan det løses ved å plassere et std. Bord/benk på plassen, da dette er mangelvare pt.»

Bygningsmyndighetens kommentarer til ingeniørvesenets uttalelse
Det er mottatt et oppdatert situasjonskart 19.12.2024 hvor avkjørselen mot sørøst er fjernet. Det tiltaket som omsøkes nå er i samsvar med ingeniørvesenets uttalelse. Det settes som vilkår før det kan gis ferdigattest om at det denne avkjørselen skal fysisk stenges. Søknaden om ferdigattest skal vedlegges bilde som viser at avkjørselen er stengt.

Bygningsmyndighetens kommentarer til parkvesenets uttalelse
På bakgrunn av parkvesenets innspill settes det som et vilkår for dispensasjon fra plan om at omsøkte eiendom bidrar forholdsmessig til utbedring av eksisterende leketilbud i området.

Merknader fra naboer og gjenboere
Det har kommet inn merknader til nabovarslet fra Kristiansand kommune, som eier naboeiendom 98/48, Arna Bente Skjerpen Baugerød og Jarle Baugerød i Ekornveien 1, naboeiendom 98/140 og Sally Anita Bernander Verkerk i Moneheia 13, som eier naboeiendom 98/139.

Arna Bente Skjerpen Baugerød og Jarle Baugerød i Ekornveien 1 viser til at byggingen av tomannsbolig vil gi ta av utsyn, økt innsyn og soltap for deres eiendom. Det vises til at å gi dispensasjon for oppføring av tomannsbolig vil ha negative konsekvenser for nabolaget og miljøet rundt. En dispensasjon vil kunne åpne for en vilkårlig utvikling til skade for nabolaget og miljøet rundt og gi økt trafikk, støy og forurensning.

Sally Anita Bernander Verkerk i Moneheia 13 viser til at hun er imot at det gis dispensasjon for bygging av tomannsbolig. Hvis en slik dispensasjon gis, vil hun vurdere å gjøre en lik endring på sin eiendom. Takterrassen som er tegnet inn på tomannsboligen vil være totalt ødeleggende for kveldssola til uteplassen i Moneheia 13.

Kristiansand kommune, som eier 98/48 viser til at det kommer frem av situasjonskartet at tiltakshaver ønsker å flytte eksisterende adkomst og ta i bruk kommunal grunn for adkomst langs eiendommens østre eiendomsgrense. Dette omtales imidlertid ikke tydelig og det bes om at dette avklares med ingeniørvesenet. Kommunal grunn kan ikke tas i bruk før dette er avtalt med kommune.

Merknadene kan leses i sin helhet i saken.

Ansvarlig søkers kommentarer til merknader
Ansvarlig søker har kommentert mottatte merknader.
Det vises til at det nye bygget har en annen plassering enn eksisterende bolig, men den er utformet slik at den ikke blokkerer vesentlig for utsikten fra Ekornveien 1. For å imøtekomme naboens bekymring om økt innsyn, er rekkverket på takterrassene trukket tilbake. Dette gjør at takterrassen ikke vil ha vesentlig negativ påvirkning på naboens uteplass.

Det vises til at å gi tomannsbolig i denne saken ikke vil gi presedensvirkning, da hver sak vurderes individuelt.

Ansvarlig søker har vært i kontakt med kommunen som grunneier og legger til grunn at kommunen ikke lengre ønsker at det bes om en forhåndsuttalelse. Det bes om at byggesak innhenter uttalelse fra ingeniørvesenet om avkjørsler.

Kommentarene kan leses i sin helhet i saken.

Krav til plassering av tiltaket
Høydeplasseringen er angitt som topp gulv første etasje fastsettes til kote + 35,0 og gesims fastsettes til kote + 40,7 med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter.

Dette tiltaket krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, noe som vil si kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Når plasseringen er kontrollert (hjørner innmålt) ber vi om at koordinatene for disse sendes til kommunen, og da helst i digital form, for oppdatering av kartet.
Dersom det ved kontrollen av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og eventuelt søknad om endring av tillatelse. Dersom eventuelle avvik medfører endring av tillatelsen, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

Avkjørsel
Avkjørsel skal etableres i henhold til gjeldende regulering med maksimal bredde 5 meter. Det gjøres oppmerksom på at fast dekke ut over dette ikke kan etableres mellom vei og boligtomt. Dette for ivaretakelse av grøfter og bortledning av overvann.

Uteareal
Det er krav om 160 m² uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal er ikke vist på situasjonsplan, men bygningsmyndigheten legger denne til grunn og konkluderer med at det er tilstrekkelig med gode uteoppholdsarealer igjen på eiendommen etter gjennomføring av tiltak.

Tilkobling til vann- og avløpsanlegg
Tilkobling til vann- og avløpsledning (VA) skal være godkjent av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, før det kan gis igangsettingstillatelse.

Vi minner også om at ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avdeling abonnent. Kopi av godkjent ferdigmelding utvendig og innvendig VA kan sendes sammen med søknad om ferdigattest.

Avfallshåndtering
Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse, jamfør TEK17 §§ 9-6 og 9-7. Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

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

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

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

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

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

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Krav til tilgjengelighet
Alle hovedfunksjoner ligger på tiltakets grunnplan, og tiltaket har dermed krav til tilgjengelighet. Dette forutsettes ivaretatt gjennom ansvarsrett for prosjektering arkitektur.

Tiltakshaver må håndtere overvann og overflater
Overvann og drensvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalanse i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene. Vi anbefaler at dere benytter mest mulig permeable overflater på eiendommen, for å unngå problemer med overvann.
Permeable overflater trekker til seg fuktighet, og bidrar til at overvann håndteres på egen eiendom. Eksempler på slike flater er gress og grus.

Vi forutsetter at avledning av grunn- og overvann er sikret, jamfør pbl. § 28-10.

Privatrettslige forhold
Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Hvordan berører tiltaket naturmangfold?
Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Visuelle kvaliteter
Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer om at nye tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i relasjon til sine bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sine omgivelser.

Vår vurdering av nabomerknader
Nabomerknaden fra Kristiansand kommune er kommentert under overskriften «Bygningsmyndighetens kommentarer til ingeniørvesenets uttalelse» over.

Arna Bente Skjerpen Baugerød og Jarle Baugerød i Ekornveien 1 viser til at byggingen av tomannsbolig vil gi ta av utsyn, økt innsyn og soltap for deres eiendom. Det vises til at å gi dispensasjon for oppføring av tomannsbolig vil ha negative konsekvenser for nabolaget og miljøet rundt. En dispensasjon vil kunne åpne for en vilkårlig utvikling til skade for nabolaget og miljøet rundt og gi økt trafikk, støy og forurensning.

Vi vurderer at solforholdene for naboeiendommene, deres utsikt kun i mindre grad vil bli påvirket av omsøkte tiltak. Bygging av tomannsboligen vil føre til noe økt innsyn. Men vi vurderer at denne forandringen er innenfor det man må forvente når man er bosatt i et boligområde i en by. Det er ikke uvanlig at man i eldre boligområder med større tomter bebygd med en enebolig søker om å rive eksisterende bolig og føre opp en tomannsbolig.

Vi kan ikke se at omsøkte dispensasjon vil ha særlig påvirkning for trafikk, støy og forurensning i området.

Når det gjelder merknad fra nabo om at de vil søke om tilsvarende dispensasjon for sin eiendom, vises det til at hver dispensasjonssak vurderes for seg.

Vår vurdering av dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse.
Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra antall boenheter per eiendom

Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon
«Arealplankartet, som legger opp til eneboligbebyggelse i området, har hatt som hovedhensikt å sikre en harmonisk og balansert utvikling av boligområdet. Ved å begrense antall boenheter per tomt, har planen søkt å ivareta områdets åpne og luftige karakter, der hensynet til privatliv, lysforhold og romslighet mellom byggene har vært sentrale faktorer. Dette har bidratt til å skape et bomiljø med god bokvalitet, der belastningen på infrastruktur som veier, vann- og avløpssystemer er holdt på et moderat nivå for å sikre trygghet og funksjonalitet for beboerne.

Dette hensynet er ikke lenger like aktuelt, ettersom dagens behov for boliger i bynære områder krever en mer effektiv arealutnyttelse, der fortetting med flere boenheter per tomt bidrar til en mer bærekraftig byutvikling uten å vesentlig forstyrre områdets karakter.

Siden reguleringsplanen for området mangler bestemmelser, bør bestemmelsene i ny kommuneplan (2024-2035) vektlegges høyere. Kommuneplanen prioriterer fortetting og transformasjon, spesielt i bynære området, for å sire bærekraftig arealutnyttelse. Dette tilsier at en tomannsbolig på Moneheia 15 er i tråd med kommunens overordnede strategi for utvikling.

Tiltaket respekterer hensynet til lys- og solforhold, samt utsikt, for de omkringliggende eiendommene. Med de tilpasninger som er gjort, vil ikke innvilgelsen av dispensasjon påvirke bokvaliteten for eksisterende beboere på en vesentlig negativ måte.»

Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak bestemmelsen
Bestemmelsen om 1 boenhet per eiendom gir store eiendommer med god plass til uteoppholdsareal og uteplass, samt mye lys og luft mellom de ulike boligene.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt
Vi vurderer at å gi dispensasjon i dette tilfellet vil sette hensynet bak bestemmelsen til side, men ikke i vesentlig grad. Det søkes om dispensasjon for å føre opp en tomannsbolig. Dette vil øke antall boenheter på eiendommen fra én til to. Eiendommen er på 980,4 m² og vi vurderer at denne fint «kan bære» en tomannsbolig. Eiendommen har god plass til nødvendig uteoppholdsareal og parkering for to boenheter. Å øke antall boenheter på eiendommen fra én til to vil øke bruken av infrastrukturen fra eiendommen noe, men kun i mindre grad.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Vår vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene
Det finnes ikke alternativer for å bebygge eiendommen med en tomannsbolig som ikke er avhengige av dispensasjon fra antall boenheter.

Det anses som en fordel for eiendommen som sådan å rive eksisterende enebolig fra 1960 og føre opp en ny, moderne tomannsbolig. Det anses også som en fordel å kunne bruke eiendommen mer plasseffektivt og å møte behovet for flere boliger etter hvert som folketallet i byen øker.

Bygging av tomannsbolig vil i noe grad påvirke solforholdene for naboeiendommene og utsikt for bakenforliggende eiendommer. Å bygge en enebolig med samme utforming og terrasse som omsøkte, ville krevd dispensasjon. Vi vurderer at den ekstra boenheten ikke gir mer innsyn til naboeiendommer eller vil ta mer sol fra naboeiendommer. Eiendommen ligger i et boligområde i en by og da må man regne med å ha naboer og at bebyggelsen i området utvikles og utvides noe over tid.

Det anses videre som at ulempene ved å gi dispensasjon blir kompensert med at dispensasjonen gis på vilkår om at omsøkte eiendom bidrar forholdsmessig til utbedring av eksisterende leketilbud i området.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre, og kommet frem til at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Konklusjon
Bygningsmyndigheten vurderer at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2. Etter dette kan bygningsmyndigheten gi dispensasjon. I denne saken finner bygningsmyndigheten å kunne benytte anledningen til å gi dispensasjon da vi ikke kan se at det foreligger saklig grunn til å ikke gi dispensasjon. Vi vurderer at omsøkte eiendom skiller seg fra eiendommen i Ekornveien 1 ved at omsøkte eiendom er av en god del større størrelse enn Ekornveien 1. Å gi dispensasjon i denne saken kan gi presedens for å gi dispensasjon fra antall boenheter per eiendom for større eiendommer, som er egnet til å «bære» to boenheter.

Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket
Det er ditt ansvar som tiltakshaver at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i samsvar med plan- og bygningsloven, selv om du har engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

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

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr
Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssatser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon fra plan	5068	18 000
Byggetillatelse for bolig med én boenhet	5033	30 000
Byggetillatelse – tillegg for boenhet nr. 2	5034	9 000
Tillatelse til riving av enebolig og to garasjer 11 500 * 3	5087	34 500
Kartavgift	5032	1 000
Totalt å betale		92 500

Faktura ettersendes tiltakshaver FT-Bygg AS, Mjåvannsvegen 162B, 4628 Kristiansand.

Gyldighet
Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jamfør plan- og bygningsloven § 21-9.

Har du spørsmål?
Ta kontakt med saksbehandler på e-post
Lene.Sorensen@kristiansand.kommune.no.

Med hilsen

Lene Sørensen
Saksbehandler

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Vedlegg:
Site plan
Tegning ny plan
Tegning nytt snitt
Tegning nytt snitt
Tegning nytt snitt
Tegning nytt snitt
Tegning nytt snitt
Site plan
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny plan

Tegning ny plan
VS_ Ber om at det tildeles adresse - BYGG-24_02721-12 - Moneheia 15 Supplering av søknad 98_104
Adresseskisse Moneheia 15A og B

Kopi til:
FT-BYGG AS
Kristiansand kommune - Analyse og Eiendom
Arna Bente Skjerpen Baugerød
Jarle Baugerød
Sally Anita Bernander Verkerk

Du kan klage på vedtaket

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

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

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

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

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

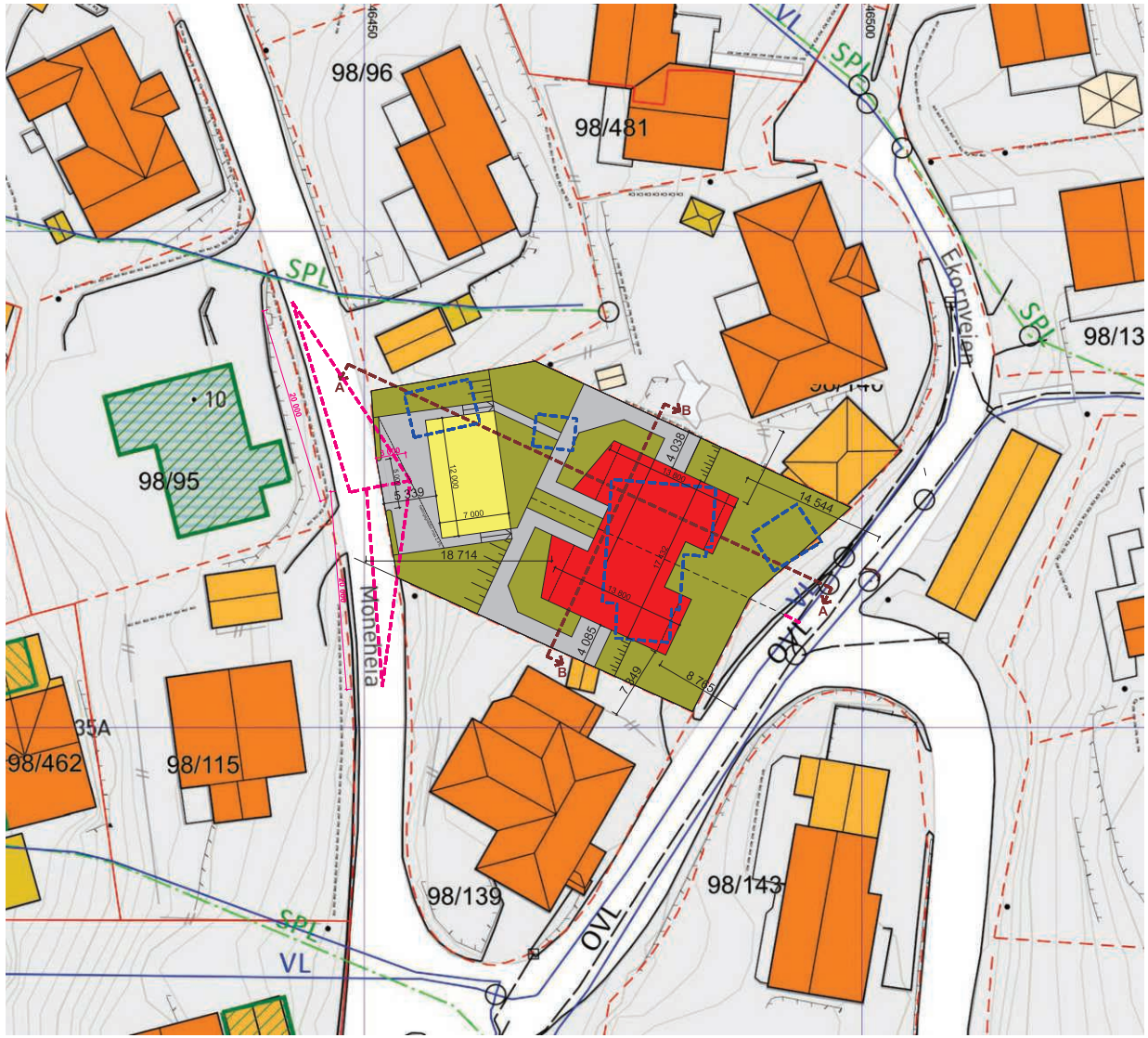
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om man har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. En kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no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

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

Vilkår for å reise sak mot kommunen
Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

Klagen sendes
På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller
Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland

N



- Garasje/Sportsbod
- Ny bygg
- Riving

BYGG	1:500	Kristiansand Kommune		Teg. nr.	08.12.24
	Moneheia 15 - Hamresanden	Bnr. 98 Gnr. 104-164	Situasjonsplan	401-B	Rv. D

Moneheia 14

Nabolaget Hamresanden - vurdert av 86 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Brattbakken skole (4-7 kl.) 284 elever, 14 klasser	23 min 1.8 km
Ve skole (1-10 kl.) 384 elever, 20 klasser	5 min 3 km
Heståsen skole (1-3 kl.) 188 elever, 9 klasser	6 min 3.5 km
Vigvoll skole (8-10 kl.) 214 elever, 12 klasser	7 min 4 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	13 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	14 min 11.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ansgarskolen	19 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hamresanden sør Linje 35, 36, 36X, 587T	5 min 0.5 km
Kristiansand stasjon Linje F5	14 min 11.8 km
Kristiansand Kjevik	7 min

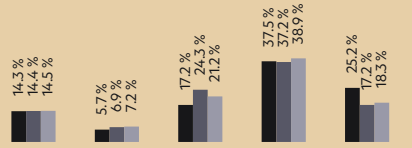
BARNEHAGER

Hånes Solkollen barnehage (1-5 år) 176 barn	23 min 1.8 km
Refshalen gårdsbarnehage (1-5 år) 12 barn	5 min 3.4 km
Jordbærveien barnehage (1-5 år) 60 barn	7 min 3.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hamresanden	6 min
Kiwi Hånes	21 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

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

Hamresanden sandvolleyanlegg	12 min
Grovikveien aktivitetsanlegg	16 min
Adrenalin Kristiansand	21 min
Fitness 24/7	21 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

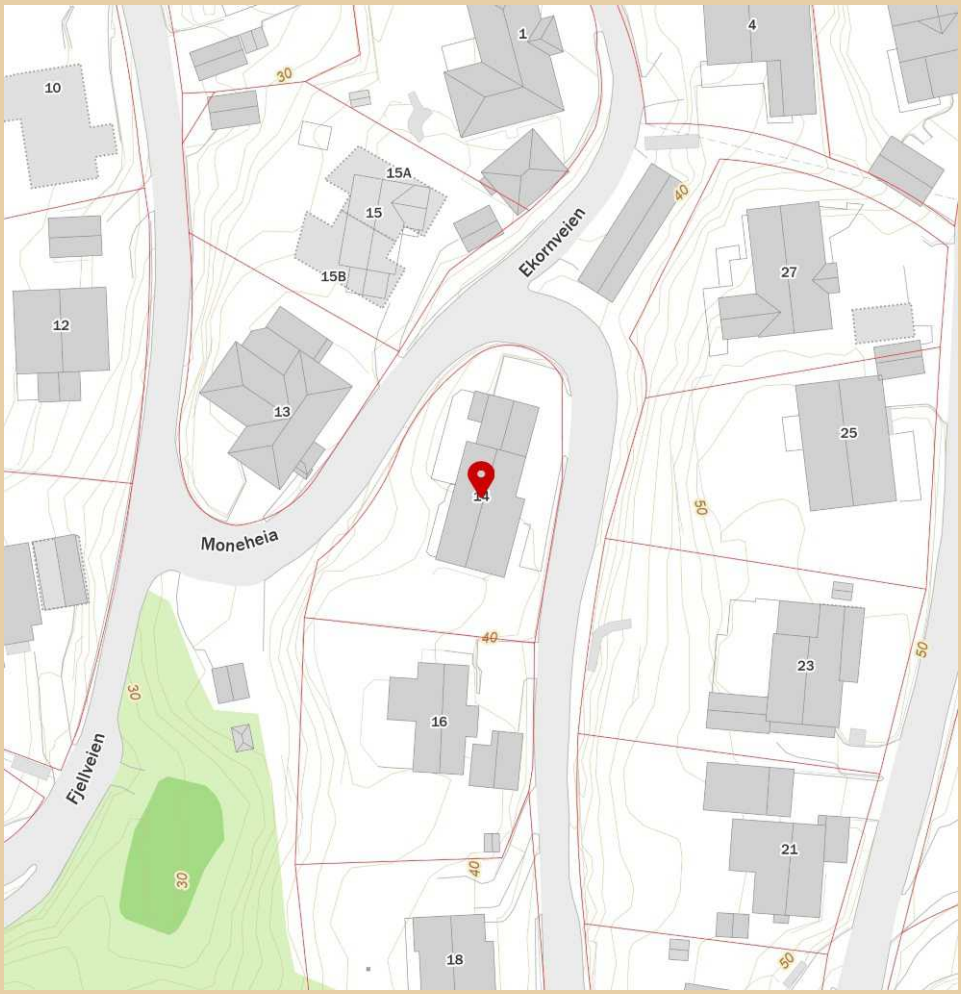
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100



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

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.