PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

EIGEMYRVEIEN 3A

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Eiendomskart

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260019

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stein Møklebust	Marit Esperås Møklebust

Gateadresse
Eigemyrveien 3A

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4629

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1976

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 49

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 7104861

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 131260019

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hadde en lekkasje ved kran toalett på ettersommeren 2025 .Ble oppdaget fort og undertegnede fikk forhindret større skade. Dette var badet i tilbygg !

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Flisene er utført av murparner . VVS i hovedsak av Reiersen VVS . Har selv montert baderomsmøblene og baderomspanel som er under flisene på tilbygg .

Arbeid utført av: Murpartner / Reiersen VVS / Sigurd Frikstad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Svigersønn : Geir Engesland som er murer hos Murpartner utførte arbeidet !

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det året som det var store nedbørmengder slik at store deler av grim ble oversvømt fosset det inn vann i hagen vår og det trakk opp ca en sentimeter på kjeller gulvet . I etterkant ble det lagt rister og støpt foran huset slik at dette er forhindret i ettertid .

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ene soverommet under terrassen ! Hadde nok ikke gravd dypt nok før grus og støp av gulv . Har sunket et par sentimeter . Dette er i ettertid rettet av på rommet .

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert av elektriker Bernt Frustøl

Document reference: 131260019

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Undertegnede har selv utført det meste av arbeidet på tilbygget . Det gjelder mur og tømrerarbeid .

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Sørheim bygg har montert terrasse og taket over soverom tilbygg . Undertegnede og nabo Bjørn Jakobsen stod i sin tid for bytting av takpapp lekter og nye takplater .

Arbeid utført av: Sørheim Bygg og jeg og Bjørn Jakobsen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260019

Tilleggskommentar

For ca. 15 år siden oppdaget jeg misfarger panel på sutak i tilbygg. For å få bukt med problemet ble tak sjekket og blant annet papp lagt over møne- kam under møne pannene . Lufting under takskjegg og maling av sutak ble utført . Stein

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: 131260019

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stein Møklebust	61b072fc1bd99882eafb6 62de3795d7559463459	26.02.2026 12:24:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Esperås Møklebust	1e70e08cbe87ae204c5d c8fe76f02e5617e75506	26.02.2026 14:30:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260019

- 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

Eigemyrveien 3A , 4629 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 15, bnr. 273

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 13.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-2161 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** WF1874

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med profilerte stålplater og underliggende papp, lekter/sløyfer. Undertak/tekking er ikke kontrollert. Type materiale og utførelse på sammenføyninger, overlapp og undertekking er ikke mulig å vurdere uten demontering/fjerning av topptekking. Dette er ikke utført. Kun visuell kontroll av takflate fra bakkenivå.
Utvendige beslag opplyses i hovedsak å være fra 1984. Dette grunnet byggeår på tilbygg og skifte av taktekking på hele bygget.
Murte/støpte vegger i kjelleretasje. 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. Undertak av bord.
Lufting via spalte i gesimser og ventil i gavlvegg. Ingen synlige lekkasjer registret i undertak ved befaring 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.
Trevinduer med isolerglass. Varierende alder og slitasje på vinduer. De fleste er fra 1980, 90 og begynnelsen av 2000 tallet. Et nyere vindu på soverom i 1 etg. Loft på kaldtloft er fra opprinnelig byggeår.
Varierende alder på ytterdører. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok med tanke på alder.
Veranda ble oppgradert og delvis fornyet for 5 år siden. Kvittering fra utførende firma ble fremvist. Vanlig vedlikehold må påregnes.
Underliggende avløp og tekking var ikke tilgjengelig/synlig for kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.
TG settes ikke
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert. Gjelder 1 og 2 etasje.
Vedovn montert i stue. Fliser på gulvet med tilstrekkelig utstikk foran ildsted. 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. Eier opplyste at det har vært kontroll av brann/feievesen tidligere uten bemerkelser.
Hovedsakelig synlige murvegger på innside foruten påforet vegg i ene rommet (hobbyrom)

VÅTROM Gå til side

Bad
Ifølge eier ble badet oppgradert for ca 15 år siden. Oppgradering består i hovedsak av fliser som ble lagt oppå originale flater. På vegg er det opprinnelig respatex plater og på gulvet ligger det belegg.
Opprinneleg respatex plater på vegger. Lagt fliser oppå for ca 15 år siden. Man kan se synlig tegn til respatex plater bak baderomsinnredning.
Fliser på gulvet. Fliser er lagt oppå belegg som er fra byggetid (1984).
Membranløsninger i rommet anses å være underliggende respatex plater og beleg under fliser. Disse løsninger og materiale er fra byggetid (1984).
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med skyvedører. Varierende alder og slitasje.
Mekanisk avtrekk
På underside av badet er det synlig tilgang på gjennomføring av avløp til sluk og toalett. Disse områder ble benyttet for kontroll av tilliggende konstruksjon. Ingen unormale forhold ble registrert.

Bad 2
Ifølge eier ble dette baderommet oppgradert for ca 20 år siden.
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring av rommet.
Synlig membran registrert i sluk. 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 badekar.
Varierende alder på utstyr. Vvs utstyr fungerte ok.
Ventil med naturlig avtrekk.
Tilliggende konstruksjon kontrollert via luke i vegg. Ingen unormale forhold registrert.

Vaskerom
Vaskerom av eldre dato med enkel standard. Ingen videre historikk eller dokumentasjon gitt.
Malte flater i tak og på vegger. Det vil normalt ikke forekomme betydelig fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.
Belegg på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring av rommet.
Belegg på gulvet som membran/tettesjikt i rommet.
Utslagvask og kran på vegg. Opplegg for vaskemaskin i rommet. Vvs utstyr fungerte ok.
Ventil med naturlig avtrekk.
Underliggende synlig avløpsrør i himling benytte for kontroll. Ingen synlige eller unormale forhold registrert ved avløp og fuktmåling i område.

KJØKKEN Gå til side

Innredning opplyses å være todelt med tanke på alder. Den "mindre" delen som skiller av mot stuen er fra 2001. Hoveddelen langs vegger ellers er noen år nyere (Strai). Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varierende alder på røropplegg. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Beskrivelse av eiendommen

Stoppekran plassert i kjeller. Funksjon ok.
Avløpsrør med varierende alder. Ved tilbygg i 1984 ble det skiftet ut lagt lagt nye avløp i deler av boligen. Man kan også se at det fortsatt er innvendig avløp/stamme av type soilrør som er helt fra byggetid på opprinnelig del.
Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.
Oppvarming med vedfyring og elektrisk.
Bereder er plassert på vaskerom og er fra 2015. Ingen tegn til svikt.

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
Grunnmursplast montert langs yttervegger ved bygging av tilbygg i 1984. På opprinnelig del av boligen antas det å være områder langs yttervegger som kun har naturlig drenering/avrenning fra byggetid.
Støpte og murte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt. 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, skifer og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

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

Generelt punkt (HMS)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

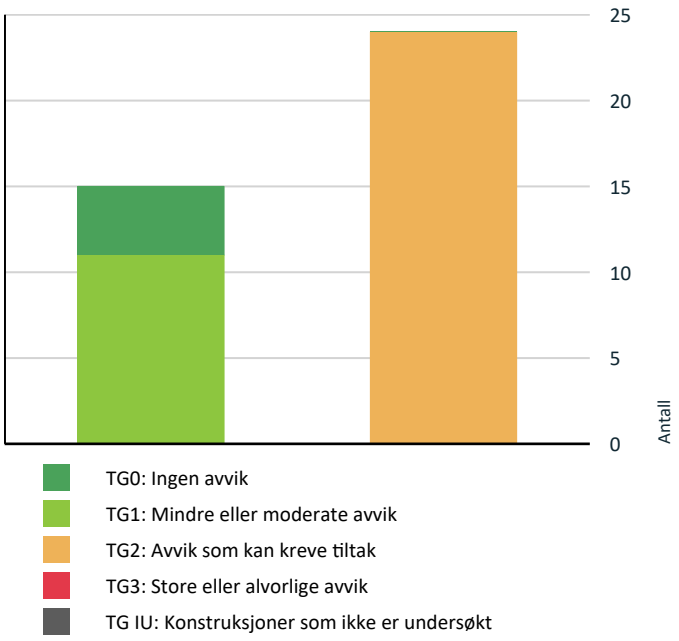
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Inntegnet bodrom i 1 etasje benyttes i dag som soverom.

Det foreligger ikke plantegninger på kjellerdel.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	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
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	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 > 1 Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1965

Kommentar
Ifølge ferdigattest

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Varierende alder og slitasje på bygningsdeler og overflater

Vedlikehold
Vanlig vedlikehold og noe utskiftinger vil måtte påregnes fremover

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Tilbygd del

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte stålplater og underliggende papp, lekter/sløyfer. Undertak/tekking er ikke kontrollert. Type materiale og utførelse på sammenføyninger, overlapp og undertekking er ikke mulig å vurdere uten demontering/fjerning av topptekking. Dette er ikke utført. Kun visuell kontroll av takflate fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid anses som oppnådd. TG settes grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tekking holdes under oppsyn. Jevnlig vedlikehold og kontroll av overganger/festemidler bør sjekkes ved behov. Normal levetid anses å være mellom 40-60 år på denne type tekking.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag opplyses i hovedsak å være fra 1984. Dette grunnet byggeår på tilbygg og skifte av taktekking på hele bygget.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på høy alder og generell slitasje på beslagene. Det bør påregnes hyppig vedlikehold og oppsyn. Noe utskifting må kunne påregnes i nær fremtid. 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 områdene spesielt utsatt for mindre lekkasjer og fuktproblematikk. Dette kan medføre skader på underliggende konstruksjoner og følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.



Helbeslått pipe



Takrenner av plast

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Murte/støpte vegger i kjelleretasje. 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 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.
Overflater fremstår ellers som jevnlig vedlikeholdt med tanke på alder.
TG settes i hovedsak grunnet alder, slitasje og type løsning som påpekt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold må forventes. Utskifting og/eller oppgradering dersom behov eller ønske om økt standard med tanke på isolering, overflater ol. Lokale utskiftinger av dårlige bord kan påregnes.
Det kan også vurderes utskifting av større felter eller hel fasade med tanke på alder og slitasje generelt på sikt.





Generelt noe slitasje på overflate av kledning



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Undertak av bord. Lufting via spalte i gesimser og ventil i gavlvegg. Ingen synlige lekkasjer registret i undertak ved befaring 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.



Gjennomføring ved pipe



Isolasjon kan til fordel skråkuttes mellom enkelte sperrer ut mot gesims for å oppnå glipe mellom isolasjon og undertak

Tilstandsrapport



Lufting via spalte ned mot gesims



Et nyere vindu på soverom med skråvegg

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Varierende alder og slitasje på vinduer. De fleste er fra 1980, 90 og begynnelsen av 2000 tallet. Et nyere vindu på soverom i 1 etg. Loft på kaldtloft er fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

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

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.

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må uansett kunne forventes.



Eldre vindu med generell slitasje. I dette tilfelle er det glipe mellom karm og innramming.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Varierende alder på ytterdører. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok med tanke på alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Skyvedør i 2 etg har slitasje og begynnende råteskade i treverk. Det er montert på utvendig beslag i bunn for å begrense påkjenning og forlenge levetid.
Kjellerdør er av enkle type fra byggetid, men fungerte til sin hensikt og står godt skjermet under takoverbygg. Inngangsdør med ukjent alder. Denne er også godt skjermet under takoverbygg.

Konsekvens/tiltak

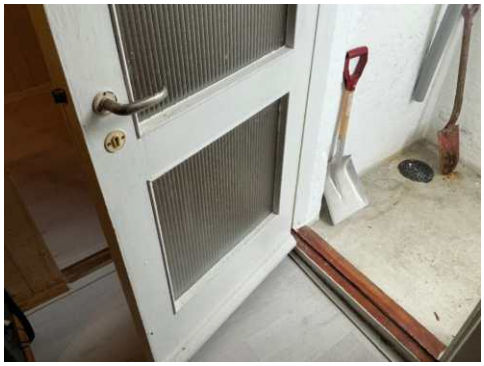
• Andre tiltak:

Skyvedør fungerte til sin hensikt ved befaringen, men det vil være naturlig å vurdere utskifting av skyvedør i nær tid grunnet påbegynt råteskade i treverk. Holdes under oppsyn inntil eventuell utskifting. Øvrige dører fungerer til sin hensikt. Utskifting vurderes ut fra behov og eventuelt ønske om økt standard.



Råte i treverk. Lagt på beslag for å skjerme påkjenning

Tilstandsrapport



Kjellerdør fra opprinnelig byggetid



Underliggende/skjult tekking



Inngangsdør



Tegn til luftespalte der hvor det er terrasse over boligdel

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda ble oppgradert og delvis fornyet for 5 år siden. Kvittering fra utførende firma ble fremvist. Vanlig vedlikehold må påregnes.
Underliggende avløp og tekking var ikke tilgjengelig/synlig for kontroll.



INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert. Gjelder 1 og 2 etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 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.

Forhold (høydeforskjell/planavvik) kan forårsake knirk i gulver.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vedovn montert i stue. Fliser på gulvet med tilstrekkelig utstikk foran ildsted. 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. Eier opplyste at det har vært kontroll av brann/feievesen tidligere uten bemerkelser.

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'

Beskrivelse

Hovedsakelig synlige murvegger på innside foruten påforet vegg i ene rommet (hobbyrom)

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

På nederste del av murvegger (innvendig) er det stedvis noe synlig skjolder/saltutslag og svake/moderate utslag ved bruk av fuktindikator på valgte steder. Svake/moderate utslag ved stikkontroll og fuktmåling av treverk i påforet vegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rommene fungerer med dagens stand og bruk, men det må forventes å være noe fuktvandring i murkonstruksjon. Både vegg og oppsug i gulv. Forhold anses ofte som normalt i denne type konstruksjon. Ved dagens stand bør ikke yttervegger lukkes inne med trevegg på innside. Hobbyrom med påforede trevegger anses som en uheldig løsning. Det bør vurderes å fjerne trevegger.
Bruk av etasjen vil også ha påvirkning om det må utføres tiltak.



Synlige saltutslag og skjolder på murflater



Forhøyede utslag ved måling i treverk påforet vegg



Ingen betydelige tegn til synlige skader

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ifølge eier ble badet oppgradert for ca 15 år siden. Oppgradering består i hovedsak av fliser som ble lagt oppå originale flater. På vegg er det opprinnelig respatex plater og på gulvet ligger det belegg.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Opprinneleg respatex plater på vegger. Lagt fliser oppå for ca 15 år siden. Man kan se synlig tegn til respatex plater bak baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG settes i hovedsak grunnet eldre dato på overflater og kun kosmetisk oppgradering utført for ca 15 år siden.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forhold opplyses. Det ble likevel ikke registret tegn til fuktproblematikk ved befaringen. Alder og slitasje tilsier at det bør påregnes oppgraderinger i nær tid. Det vil være naturlig å se forholdet i sammenheng med en eventuell oppgradering av badet som helhet.



Blå felter er respatex plater



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fliser er lagt oppå belegg som er fra byggetid (1984).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Badegulv har mindre fall enn dagens krav/løsninger angir. Deler av dusjsone med svakt fall/tilnærmet flat utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens avvik/utforming, men forhold opplyses. Alder og slitasje tilsier at det bør påregnes oppgraderinger i nær tid. Det vil være naturlig å se forholdet i sammenheng med en eventuell oppgradering av badet som helhet.



Minimalt fall i deler av dusjsone

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranløsninger i rommet anses å være underliggende respatex plater og beleg under fliser. Disse løsninger og materiale er fra byggetid (1984).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer i vegg under vasken. Alder tilsier at normal levetid anses som oppnådd. Videre bruk på eget ansvar siden forhold indikerer risiko for lekkasje og videre følgeskade.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen lekkasjer registre ved befaring ut fra type kontroll utført. Forhold opplyses og vil kunne utgjøre en risiko med tanke på fuktproblematikk. Normal levetid anses som oppnådd på membranløsninger. Renovering av rommet anbefales å utføre i nær tid.

Tilstandsrapport



Svake/moderate utslag registrert på gulv rundt slukområde



Avløp fra sluk



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



Avløp fra toalett

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med skyvedører. Varierende alder og slitasje.

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

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På underside av badet er det synlig tilgang på gjennomføring av avløp til sluk og toalett. Disse områder ble benyttet for kontroll av tilliggende konstruksjon. Ingen unormale forhold ble registrert.

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Ifølge eier ble dette baderommet oppgradert for ca 20 år siden.



1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Generell slitasje og høy alder på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Forhold opplyses. Det ble likevel ikke registret tegn til fuktproblematikk ved befaringen. Alder og slitasje tilsier at det bør påregnes oppgraderinger i nær tid. Det vil være naturlig å se forholdet i sammenheng med en eventuell oppgradering av badet som helhet.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring av rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Badegulv har mindre fall enn dagens krav/løsninger angir.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens avvik/utforming, men forhold opplyses.



1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig membran registrert i sluk. 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.

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.

Alder og slitasje tilsier at det bør påregnes oppgraderinger i nær tid. Det vil være naturlig å se forholdet i sammenheng med en eventuell oppgradering av badet som helhet.
Ingen lekkasjer registre ved befaring ut fra type kontroll utført. Forhold opplyses og vil kunne utgjøre en risiko med tanke på fuktproblematikk.





Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og badekar. Varierende alder på utstyr. Vvs utstyr fungerte ok.

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 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk anbefales på våtrom.

1 ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjon kontrollert via luke i vegg. Ingen unormale forhold registrert.



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom av eldre dato med enkel standard. Ingen videre historikk eller dokumentasjon gitt.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater i tak og på vegger. Det vil normalt ikke forekomme betydelig fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG settes grunnet alder, slitasje og begrenset fuktbestandighet på overflater rundt vask.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forhold opplyses. Det ble likevel ikke registret tegn til fuktproblematikk ved befaringen.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring av rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Generell slitasje og høy alder på overflater. Badegulv har mindre fall enn dagens krav/løsninger angir.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens avvik/utforming, men forhold opplyses. Alder og slitasje tilsier at det bør påregnes oppgraderinger i nær tid. Det vil være naturlig å se forholdet i sammenheng med en eventuell oppgradering av badet som helhet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg på gulvet som membran/tettesjikt i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis grunnet alder over 15 år på baderom og membransjikt. Stedvis noe luftrom under belegg i overganger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen lekkasjer registre ved befaring ut fra type kontroll utført. Forhold opplyses og vil kunne utgjøre en risiko med tanke på fuktproblematikk. Alder og slitasje tilsier at det bør påregnes oppgraderinger i nær tid. Det vil være naturlig å se forholdet i sammenheng med en eventuell oppgradering av badet som helhet.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagvask og kran på vegg. Opplegg for vaskemaskin i rommet. Vvs utstyr fungerte ok.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk anbefales på våtrom.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Underliggende synlig avløpsrør i himling benytte for kontroll. Ingen synlige eller unormale forhold registrert ved avløp og fuktmåling i område.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning opplyses å være todelt med tanke på alder. Den "mindre" delen som skiller av mot stuen er fra 2001. Hoveddelen langs vegger ellers er noen år nyere (Strai). Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Varierende alder på røropplegg. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Stoppekran plassert i kjeller. Funksjon ok.

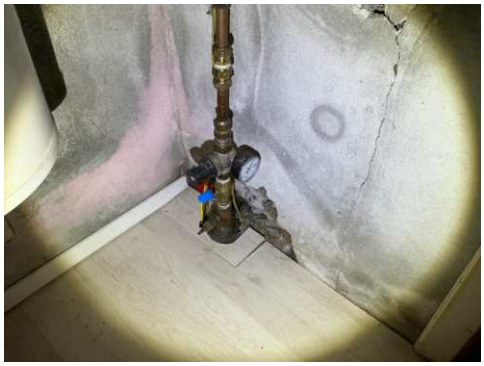
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ved oppgradering/renovering av bad, kjøkken ol. vil det være naturlig å påregne oppgradering av røropplegg. Ut fra alder er det en risiko forbundet med røropplegg med tanke på lekkasjer/svikt som kan oppstå.



Stoppekran i kjeller



Synlig røropplegg bak luke i vegg mot baderom

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør med varierende alder. Ved tilbygg i 1984 ble det skiftet ut lagt lagt nye avløp i deler av boligen. Man kan også se at det fortsatt er innvendig avløp/stamme av type soilrør som er helt fra byggetid på opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ved eventuell oppgradering/renovering av bad, kjøkken ol. vil det være naturlig å påregne oppgradering av røropplegg. Ut fra alder er det en risiko forbundet med røropplegg med tanke på lekkasjer/svikt som kan oppstå.
Det gjøres spesielt oppmerksom på soilrør fra opprinnelig byggetid.
Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.



Avløp av plast synlig i kjeller

Tilstandsrapport



Avløp av plast synlig i kjeller



Overgang mellom opprinnelig avløp (soilrør) og plastrør fra tilbygd del (1984)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe montert av firma i 2022. Kvittering ble fremvist.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert på vaskerom og er fra 2015. Ingen tegn til svikt.



Datostemplet 2015

Elektrisk anlegg

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

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

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.
   Varierende alder på el-anlegget. Diverse oppgraderinger er utført over tid.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det foreligger på deler av arbeidet

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?
   Ja Det har vært tilsyn fra det offentlige, men det er mange år siden og eksakt årstall er usikkert. Det var ingen bemerkelser den gang

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

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 Varierende alder og manglende dokumentasjon på deler av arbeider utført. Utvidet el-kontroll av fagkyndig er å anbefale. Alder på el-anlegget tilsier at det må kunne påregnes behov for diverse oppgraderinger.





Samsvarserklæring på deler av arbeid utført foreligger i sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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'

Beskrivelse

Grunnmursplast montert langs yttervegger ved bygging av tilbygg i 1984. På opprinnelig del av boligen antas det å være områder langs yttervegger som kun har naturlig drenering/avrenning fra byggetid.

Vurdering av avvik:

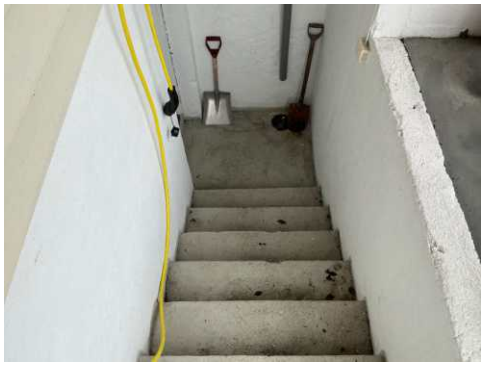
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



Synlig grunnmursplast over terreng



Avløp/sluk i bunn av trapp som må jevnlig renses og sjekkes for å kunne avta vann

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte og murte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt. Undertegnede har ikke foretatt nærmere kontroll av grunn og fundamenter da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, gress, støpte flater, skifer og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.



Opparbeidet uteareal som vil kunne lede vann bort ved inngangsparti



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Generelt punkt (HMS)

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Store gliper/åpninger



Delvis manglende rekkverk til kjellertrapp

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

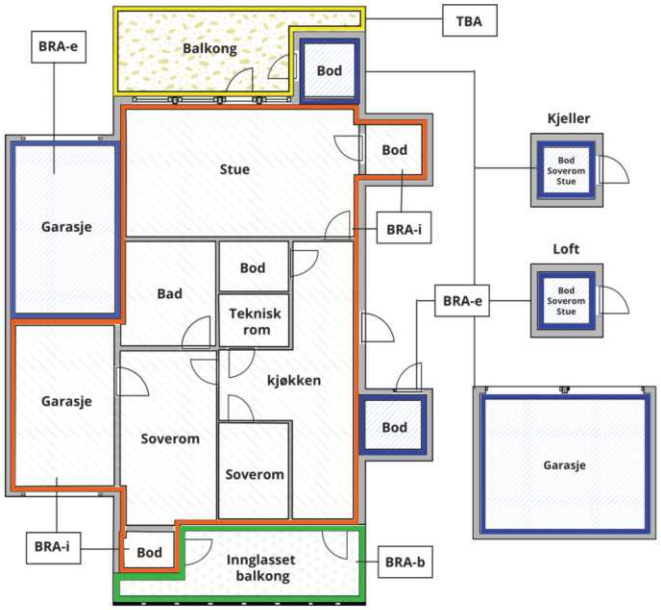
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	72			72	24
1 Etasje	79			79	
Kjeller	65			65	
SUM	**216**				**24**
SUM BRA	**216**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Stue/kjøkken		
1 Etasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, bad 2, vaskerom, soverom 4		
Kjeller	Gang, hobbyrom, bod, bod 2		

Kommentar

I kjeller etasje er det takhøyde på ca 1,98 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Inntegnet bodrom i 1 etasje benyttes i dag som soverom.

Det foreligger ikke plantegninger på kjellerdel.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Veranda ble oppgradert og delvis fornyet for ca 5 år siden.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Stein Møklebust	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	15	273		0	172.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eigemyrveien 3A

Hjemmelshaver
Møklebust Stein

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	10.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

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.

•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

Årstall som er oppgitt i rapporten er gitt av eier, synlig datostempel og eventuell dokumentasjon fremvist eller tilsendt.

Oversiktskart

Adresse: **Eigemyrveien 3A, 4629 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/15/273/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 173 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.01.2026



Matrikkelkart

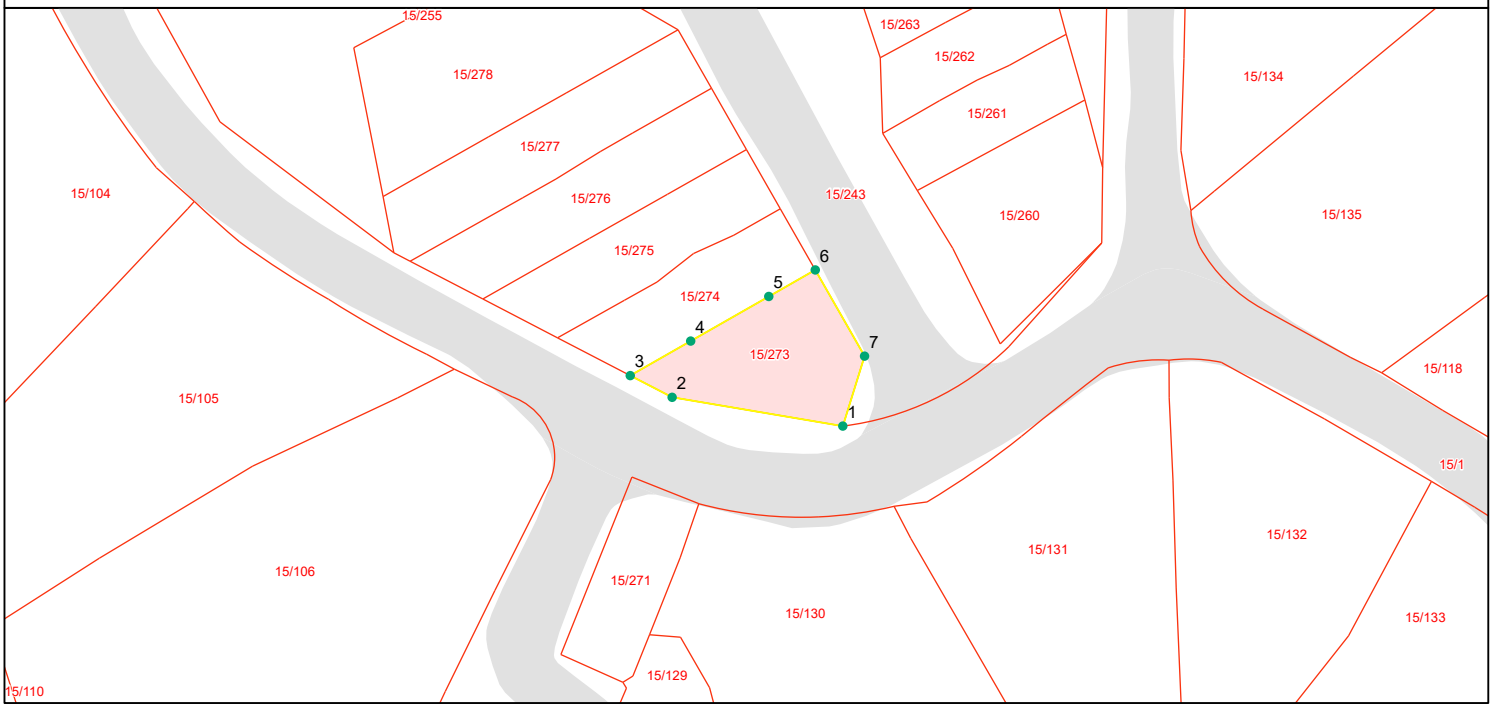
Adresse: **Eigemyrveien 3A, 4629 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/15/273/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 173 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.01.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 173 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6444639.58	438519.89	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	16.19	0
2	6444642.27	438503.96	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	4.41	0
3	6444644.3	438500.05	Fjell	Bolt	Totalstasjon	10	6.51	0
4	6444647.53	438505.69	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	8.42	0
5	6444651.7	438512.98	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	5.01	0
6	6444654.18	438517.32	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	9.3	0
7	6444646.12	438521.92	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	6.86	0

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Eigemyrveien 3A

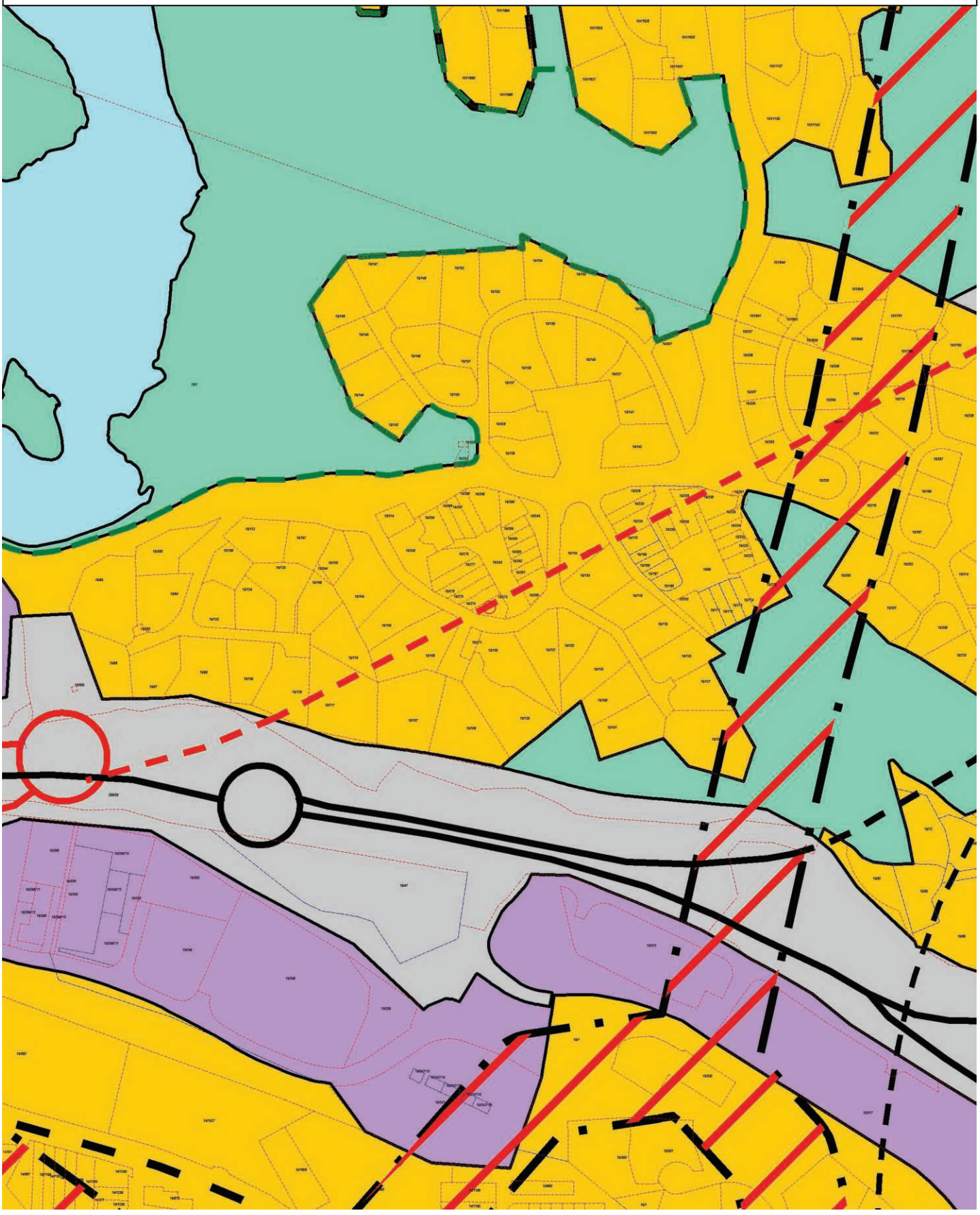
Dato: 20.01.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Fjernveg - framtidig
-  Fjernveg tunnel - nåværende
-  Fjernveg tunnel - framtidig
-  Hovedveg tunnel - nåværende

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: temakart

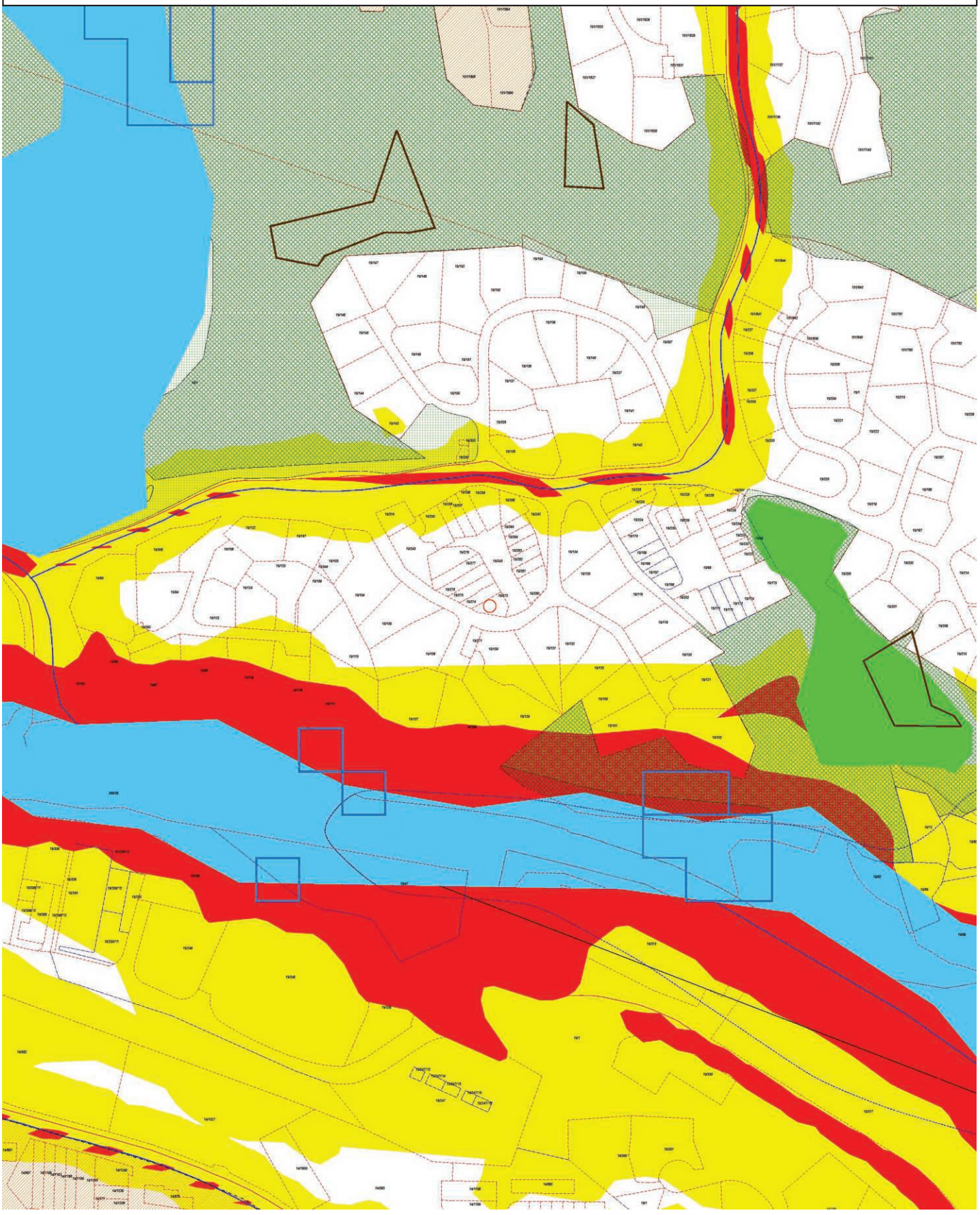
Dato: 20.01.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Lossettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Område: Eigemyrveien 3A

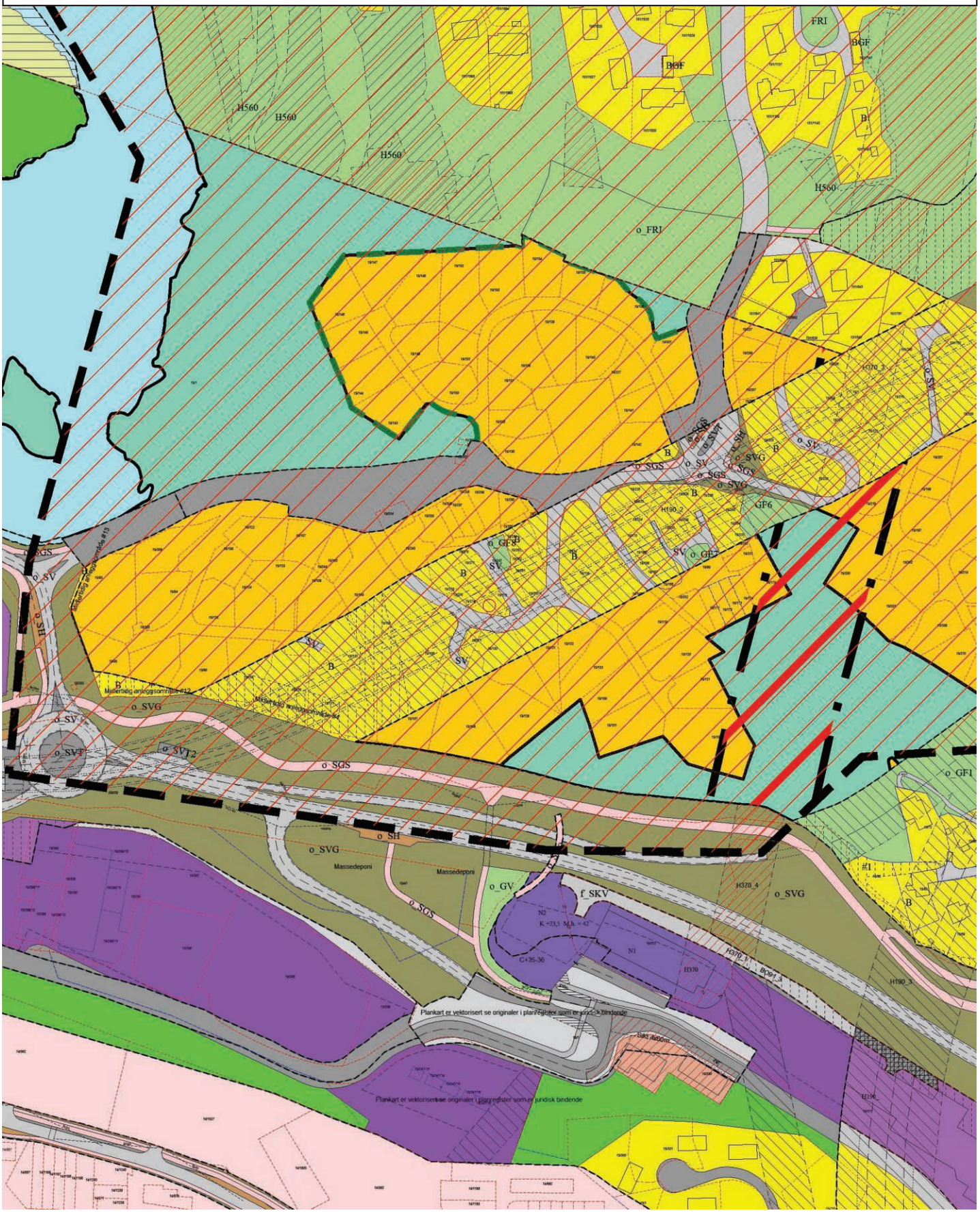
Dato: 20.01.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1380.
Reguleringsbestemmelser for
Detaljregulering
E18/E39 GARTNERLØKKA – MEIERIET.

Mindre endring, datert 30.03.2022

§ 1 - FELLESBESTEMMELSER

§ 1.1 Støy og støyskjerming

a) Støyskjermer framgår av reguleringsplankartene. For eiendommer som får ekvivalent støynivå over 55 dBA utendørs ved bolig, og over 30 dBA inne i oppholdsrom skal skjermingstiltak i henhold til retningslinje T-1442 avklares i forbindelse med byggeplan.

§ 1.2 Luftforurensing

a) Tiltak mot luftforurensning i henhold til retningslinje T-1520 skal avklares i forbindelse med byggeplan.

§ 1.3 Universell utforming

a) Alle nye tiltak innenfor planområdet, inklusiv gang-/sykkelveger og holdeplasser for kollektivtrafikk, skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

§ 1.4 Terrengbehandling og estetikk

a) Anlegget og de enkelte elementene, så som bruer og portaler, fyllinger og skjæringer, støyskjermingstiltak, murer og grøfter skal gis en god terrengbehandling og utforming. Overflatebehandling av støyskjermingstiltak og murer skal vurderes for å få et visuelt godt uttrykk.

§1.5 Miljøkvalitet

a) Det skal utarbeides en plan for å sikre at føringer og krav for det ytre miljøet blir ivaretatt på en systematisk måte i den videre detaljering og prosjektering.

§ 2 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 2.1 Boligbebyggelse

a) Områdene regulert til boligbebyggelse (B) omfatter den del av eksisterende boligeiendommer som ligger innenfor sikringssonene over tunnelene under Hannevikåsen og Duekniben. Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende mønehøyde, utnyttelse, bruk og antall boenheter. Det vises til §§ 5.1 og 5.2. Mindre tilbygg, påbygg og små bygninger kan vurderes tillatt dersom inngrepene innordner

seg i strøkets karakter og nye løsninger stemmer overens med bestående bygg/eiendoms uttrykk og tekniske forutsetninger både i helhet og detalj.

b) For områdene B1-B5 på Duekniben og Bellevue gjelder at alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

§ 2.2 Industri / lager

a) For område BI2 kan det oppføres bygg for ventilasjonsinntak for fjellhallene til nikkelverket. Det tillates oppført et bygg med ca. 60 m^2 grunnflate og maksimal gesimshøyde 6 meter.

b) Områdene BI3 og BI6 skal benyttes til generelle utomhusarealer og midlertidig lagring. Områdene kan ikke bebygges.

c) I området BI3 skal nødveger for nikkelverket ivaretas.

d) Industriområdene i Kolsdalen (BI4 og BI5) kan benyttes til parkeringsplasser og utrykningsveg. Områdene kan ikke bebygges.

e) I området BI8 kan det oppføres bygg for renseanlegg. For øvrig skal området benyttes til generelle utomhusarealer og midlertidig lagring. Det tillates oppført et bygg med ca. 60 m^2 grunnflate og gesimshøyde 6 meter.

§ 2.3 Tjenesteyting

a) Området regulert til tjenesteyting (BOP1) omfatter deler av tomten til Arkivet. Området skal benyttes til generelle utomhusområder og kan ikke bebygges.

b) I området regulert til tjenesteyting (BOP2) er eksisterende bebyggelse (Samsen) regulert med eksisterende mønehøyde, utnyttelse og bruk.

c) Det skal bygges trapp fra Møllevannsveien til utearealene for Samsen kulturhus.

§ 2.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg

a) I området regulert til øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT1) tillates oppført pumpestasjon med 20 m^2 grunnflate og gesimshøyde 3 meter.

b) Området regulert til øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT2) omfatter trafokiosk ved Møllevannsveien. Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende mønehøyde, utnyttelse og bruk.

c) Området BKT3 er regulert til kommunalteknisk anlegg for fjernvarme og trafostasjon. Byggene plasseres under kjøreveg og gang sykkelveg, får synlig fasade mot havna og skal ha driftsatkomst fra havna fra område SHA.

§ 3 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 3.1 Veg

a) Områdene regulert til offentlig veg (SV) omfatter kjørebaner for ny 4-felts E18/E39 med ramper til og fra i kryssområdene, justering av rv. 9, fylkesveger og kommunale veger.
b) Området SV1 gir atkomst til tankanlegg i gnr./bnr. 151/1943 samt servicebiler til varmesentralen i Vestreveien 27B.
c) Avkjørsel i o_SV, i rundkjøring ved Arkivet, er for framtidig inn - og utkjøring til nytt terminal/servicebygg og funksjoner som understøtter terminaldriften i vertikalnivå 3 (over bakken).

§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Områdene regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter deler av Vestre Strandgate (S1) og Banehaven (S2). Innenfor området tillates midlertidig anlegg som skal fjernes ved anleggets ferdigstillelse. Plan for opparbeiding skal godkjennes av kommunen og fylkeskommunen.

§ 3.3 Gang-sykkelveg

a) I område SGS1 tillates teknisk bygg for drifting og atkomst til teknisk infrastruktur under bakken. Bygget kan ha maks 30 m2 grunnflate og gesimshøyde maks 0,5m over gateplan i rundkjøringen.

b) I område SGS2 kan eksisterende trafo for togvarme beholdes.

c) Plan for opparbeiding av SGS1 og SGS2 og SGS4 skal godkjennes av kommunen. Muren rundt Kristiansand kirkegård skal bevares eller erstattes med en ny mur som er tilpasset kulturmiljøet til kirkegården.

§ 3.4 Gatetun

a) Områdene regulert til gatetun omfatter område ved Fritz Jensens gate (SGT1), forlengelsen av Kirkegata (SGT2), og området sør og vest for Samsen (SGT3) Plan for opparbeiding skal godkjennes av kommunen.

b) I planen for SGT2 skal det tilstrebes å legge til rette for en gangforbindelse til Baneheia.

§ 3.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg

a) Områdene regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) omfatter vegarealer avsatt til tekniske innretninger som grøfter, murer, støyskjermer, anlegg for energiforsyning, kommunaltekniske anlegg, stabiliserende tiltak samt trafikkøyer og andre arealer i kryssområder.

b) I området SVT1 tillates det oppført et bygg med ca. 40 m2 grunnflate og gesimshøyde 4 meter.

c) For drifting av tunnelene under Hannevikåsen kan det settes opp tekniske bygg med stopplomme utenfor tunnelen (SVT2-SVT3). Det tillates tekniske bygg med størrelse på inntil 6x17 meter grunnflate og maksimal mønehøyde 5 meter. I tillegg skal det tilrettelegges for tekniske rom i tilknytning til havarinisjer inne i tunnelene.

d) I området SVT5 kan eksisterende trafo for togvarme beholdes.

§ 3.6 Annen veggrunn – grøntareal

a) Områdene regulert til annen veggrunn – grøntareal (SVG) omfatter skjærings- og fyllingsskråninger, støyvoller, grøntarealer i kryssområdene og grøntarealer mellom kjøreveger og gang-/sykkelveger. I områdene kan det settes opp sikringsgjerder/-tiltak, murer, støyskjermer og andre innretninger for bygging og drift av veganlegget.

b) I området SVG1 tillates det oppført heis med grunnflate på ca. 25 m^2.

c) I området SVG2 skal det etableres turveg over tunnelportalen og fram til område GF5.

d) Alle berørte arealer innenfor formålet skal tilpasses tilgrensende arealer på en god måte.

§ 3.7 Jernbane

a) Det skal settes opp gjerde mellom sidespor til nikkelverket (STJ4) og kjøreveg til havneområdet.
b) I området STJ5 tillates beredskapsveg til nikkelverket og leveranser til og fra nikkelverket. Det skal settes opp gjerde og sikringstiltak mellom STJ5 og havneområdet.

§ 3.8 Havn

a) Området regulert til havn (SHA) skal benyttes til ferjehavn, nye jernbanespor og andre havnerelaterte virksomheter. I området tillates oppført mindre bygg, billettboder, toalett, ol, samt bygg for tollklarering. OK gulv skal være min kote 2,0. Nytt bygg for tollklarering/servicebygg kan ha maks BYA på 2000 m^2 og gesimshøyde maks kote 20. Det tillates utvidelse av havnearealet som vist på plankartet. Oppfylling for utvidelsen tillates under vann i tilstøtende område regulert til havneformål i detaljregulering, Hampa (KMV)- fergeterminal, planID 1586.

§ 3.9 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer.

a) Området SKF1 er regulert til samferdselsanlegg kombinert med havn. I området skal det bygges nye jernbanespor, som del av vegprosjektet. Avkjørsel er for nødatkomst, økonomiatkomst (forsyning, service) og inn - og utkjøring til tilbringerareal for Smiths lager.

b) Området SKF2 er regulert til annen veggrunn kombinert med gang-sykkelveg. I området skal det bygges en gang/sykkel forbindelse fra område SGS1 til område SGS8.

I området SKF2 tillates tekniske bygg for drift og atkomst til teknisk infrastruktur under bakken. Bygget i kan ha maks 12 m2 grunnflate og gesimshøyde maks 3,5 m over planert terreng.

a) Området SAA er regulert til samferdselsanlegg kombinert med industri.

§ 4 – GRØNNSTRUKTUR

§ 4.1 Friområde

a) I området GF3 og GF4 skal det opparbeides turveg fra ny Tinnheivei til Nikkelveien («St. Moritz»).

b) I øvrige områder regulert til friområde (GF1-GF2 og GF5-GF6) tillates opparbeidelse av turveger og andre tiltak som er i samsvar med formålet.

c) Terrenginngrep i forbindelse med anleggsarbeidene skal repareres og tilbakeføres i samsvar med formålet.

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

§ 5 - SIKRINGSSONER

§ 5.1 Andre sikringssoner (over/rundt vegtunnel)

a) Det reguleres en sikringssone rundt vegtunnelene (H190) på 20 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene. Arealene over tunnelene kan benyttes som tidligere, men det kan ikke gjøres inngrep dypere enn 3 meter under terrengoverflaten uten Statens vegvesens godkjennelse. Det tillates ikke peling til fjell, sprenging eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller som på annen måte kan gi skade på tunnelene eller tunnelinnredningen.

§ 5.2 Andre sikringssoner (over/rundt jernbanetunnel)

a) Det reguleres en sikringssone rundt jernbanetunnelene (H190) på 12 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene. Arealene over tunnelen kan benyttes som tidligere, men det kan ikke gjøres inngrep dypere enn 3 meter under terrengoverflaten uten Jernbaneverkets godkjennelse. Det tillates ikke peling til fjell, sprenging eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller som på annen måte kan gi skade på tunnelene eller tunnelinnredningen.

§ 6 - FARESONER

§ 6.1 **Høyspenningsanlegg inkl.** høyspentkabler H 370

a) I hensynssone for høyspenningsanlegg (H370) gjelder restriksjonssone for høyspentlinjer. Tiltak i dette området skal godkjennes av linjeeier.

§ 6.2 Faresone, Ytre hensynssone, Brann- /eksplosjonsfare H_350_1

a) Sonen er definert som ytre hensynssone i Cowi Rapport «Kolsdalen Tankanlegg Hensynssoner» datert 15.01.2019, doknr. A078384-not3. Innenfor sonen tillates ikke ført opp sårbare objekter / bygninger med større ansamlinger av publikum. Bruk av allmenne formål herunder samferdselsanlegg og offentlig ferdsel tillates innen ytre hensynssone.

§ 6.3 Faresone, Midtre hensynssone, Brann- /eksplosjonsfare H_350_2

a) Sonen er definert som midtre hensynssone i Cowi Rapport «Kolsdalen Tankanlegg Hensynssoner» datert 15.01.2019, doknr. A078384-not3. Innenfor sonen tillates ikke ført opp sårbare objekter / bygninger med større ansamlinger av publikum. Bruk av allmenne formål herunder samferdselsanlegg og offentlig ferdsel tillates innen midtre hensynssone.

§ 7 – SONE HVOR GJELDENDE REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE

a) For området *Midlertidig anleggsområde #1* skal reguleringsplan for Vestre Strandgate 49, planID 1001-1324 fremdeles gjelde.

§ 8 – BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL § 12-8)

§ 8.1 Midlertidig anleggsområde, riggområde og anleggsveier

a) Områder merket som midlertidig anleggs- og riggområde kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften, herunder bygging av anleggsveger og midlertidig lagring av jord og steinmasser. Etter avsluttet anleggsperiode opphører det midlertidige reguleringsformålet og området skal istandsettes og tilbakeføres til underliggende reguleringsformål.

§ 8.2 Massedeponier

a) Regulering som deponiområder opphører når anlegget er ferdig. Deponiene får da en regulering som vist på plankartet.

b) Det tillates deponering av steinmasser og løsmasser fra E18/E39-utbyggingen på parsellen Gartnerløkka – Meieriet. Vurdering av stabilitet og oppfylling skal skje i samråd med geoteknisk sakkyndig.

c) Når deponeringen er avsluttet, skal områdene revegeteres med stedegen vegetasjon.

§ 9 – REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Beplantning og istandsettingsarbeider.

a) Beplantning og terrengbehandling skal være ferdig sammen med resten av veganlegget eller senest våren etter ferdigstillelse. Massedeponier skal være revegetert og istandsatt senest et år etter ferdigstillelse av veganlegget.

§ 9.2 Støyskjerming

a) Støyskjerming langs kirkegården skal være ferdig samtidig med veganlegget. All øvrig støyskjerming skal være ferdig sammen med resten av veganlegget eller senest et år etter ferdigstillelse av veganlegget.

§ 9.3 Luftforurensing

a) Skjermingstiltak mot luftforurensning innenfor planens begrensning skal være gjennomført/etablert sammen med resten av veganlegget eller senest et år etter ferdigstillelse av veganlegget.

§ 9.4 Sikringsgjerding

a) Sikringsgjerding skal være ferdig sammen med resten av veganlegget eller senest våren etter ferdigstillelse.

§ 9.5 Turveger

a) Turveg fra ny Tinnheivei til Nikkelveien (GF3 og GF4) skal ferdigstilles sammen med veganlegget eller senest våren etter ferdigstillelse.

§ 9.6 Utfylling/terrengbearbeiding

a) Før utfyllinger kan utføres skal det foreligge geotekniske undersøkelser, beregninger og vurderinger utført i regi av kompetent geologisk personell. Alle beregninger og vurderinger skal være utført i henhold til den til enhver tids gjeldende lover, forskrifter og veiledninger. Alle arbeider av slik art skal utføres i samråd med Kristiansand Havn IKS

§ 9.7 Gatetun

a) Gatetun SGT3 skal være ferdig opparbeidet samtidig med veganlegget eller senest våren etter ferdigstillelse.

§ 9.8 Havnespor

a) Før det gis tillatelse til fjerning av spor til Kristiansand havn, skal det foreligge avtale mellom partene om arbeid med nytt havnespor. Det må sikres tilfredsstillende håndtering av gods mellom sjø og bane i hele byggeperioden og i driftsfasen.

b) Jernbanespor til Lagmannsholmen skal beholdes så lenge det er kontainerhavn der. Den del av sporet som blir berørt av nytt veganlegg, samt nytt min. 240 m langt skiftespor skal være omlagt til arealet mellom Havnegata og hovedspor før ny Havnegate blir bygd.

§ 9.9 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/ellerteknisk infrastrukturtraseer.

a) Område SKF1 (kombinert formål samferdsel/ havn) kan benyttes til kjøreveg og gang-sykkelveg inntil det skal etableres nytt havnespor.
b) Område SAA (kombinert formål samferdsel/industri) skal være samferdselsformål inntil E39 er lagt om.

§ 9.10 Jernbanespor til nikkelverket

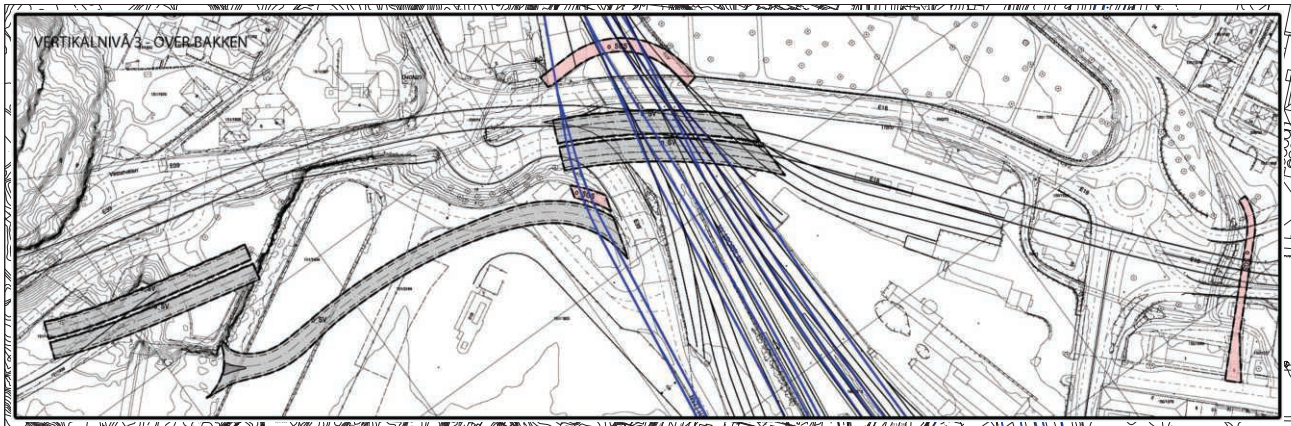
a) Omlagt jernbanespor skal ferdigstilles før ny atkomst til fergeterminalen er ferdigstilt.

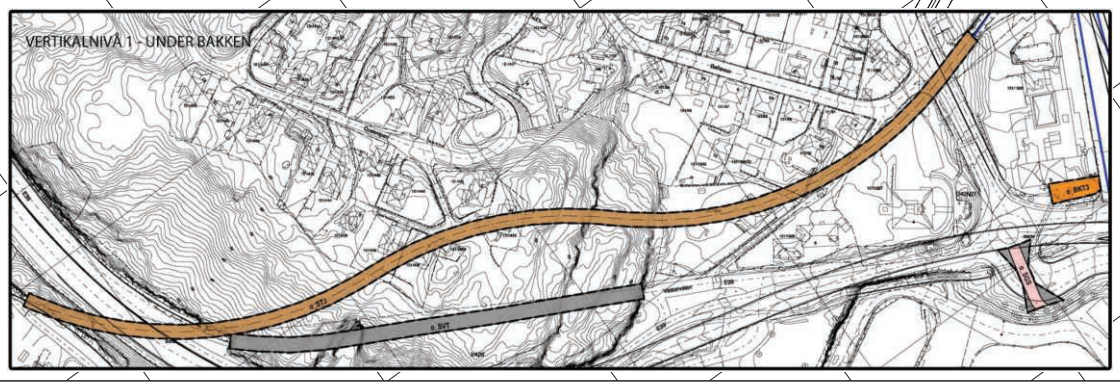
Kristiansand 08.01.2015.

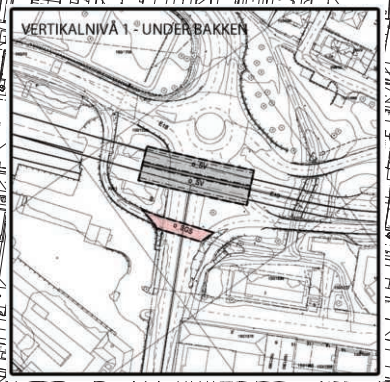
Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 18.02.2015 som sak nr. 27.

Mindre endring godkjent av by og stedsutviklingsutvalget den 28.04.2022 som sak nr. 88/22

Plan- og bygningssjefen.







TEGNFORKLARING

Plandata

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

- B – Boligbebyggelse
- BOP – Tjenesteyting
- BFL – Forsamlingslokale
- BKT – Øvrige kommunaltekniske anlegg

SAMF.ANL.OG TEKN.INF.TR.(PBL §12-5 NR.2)

- S – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (trenger)
- SV – Veg
- SGT – Gatetun
- SGS – Gang/sykkelveg
- SVT – Annen veggrunn - tekniske anlegg
- SVG – Annen veggrunn - grøntareal
- STJ – Trase for jernbane
- SH – Holdeplass/plattform
- SHA – Havn
- SPA – Parkering
- SKE – Kombinert formål samferdsel/havn

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)

- GF – Friområde

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSD.(PBL §12-5 NR.6)

- VHS – Havneområde i sjø

HENSYNSSONER (PBL §12-6)

- Sikringssone - Andre sikringssoner
- Detaljreguleringssone - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

BESTEMMELSEOMRÅDER (PBL §12-7)

- Bestemmelsesområde - Midlertidig anlegg og riggområde

Juridiske linjer og punkt

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Regulert høyde
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Bru
- Tunnel
- Avkjørsel
- Bygninger som forutsettes fjernes

MERKNADER

- Støyskjerm på støteringen profil 250 - 890 på høyre side av E18. Topp skjerm 2 meter over vegkant.
- Støyskjerm for skjerming mot Banehaven. Topp vil ikke 15,0 meter
- Støyskjerm langs Banehaven. Topp skjerm 2,5 meter over vegkant.

Kartopplysninger

Kilde for bosiktet:	Kristiansand kommune	Ekvidistanse: 1	m
Dato for bosiktet:		Kartutfallsnivå: 1:1000	1 Alt.Internet
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89		
Høydegrunnlag:	NN2000		

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Detaljregulering for E18/E39 Gartnerløkka-Meieriet

R1

Kristiansand kommune

Statens vegvesen

Nasjonal koordinat 2D UTM

Plannr.:

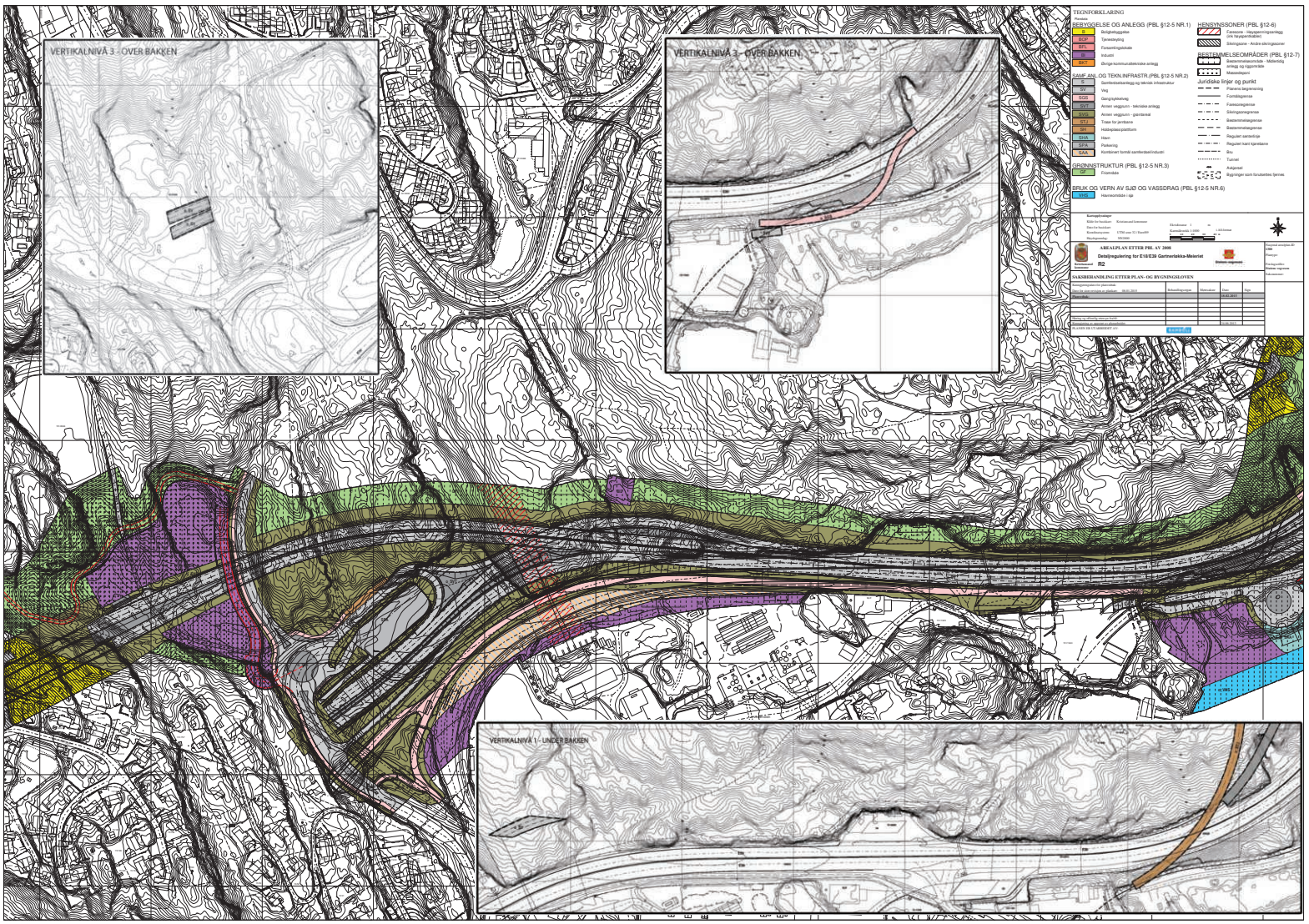
Forslagsstiller: Statens vegvesen

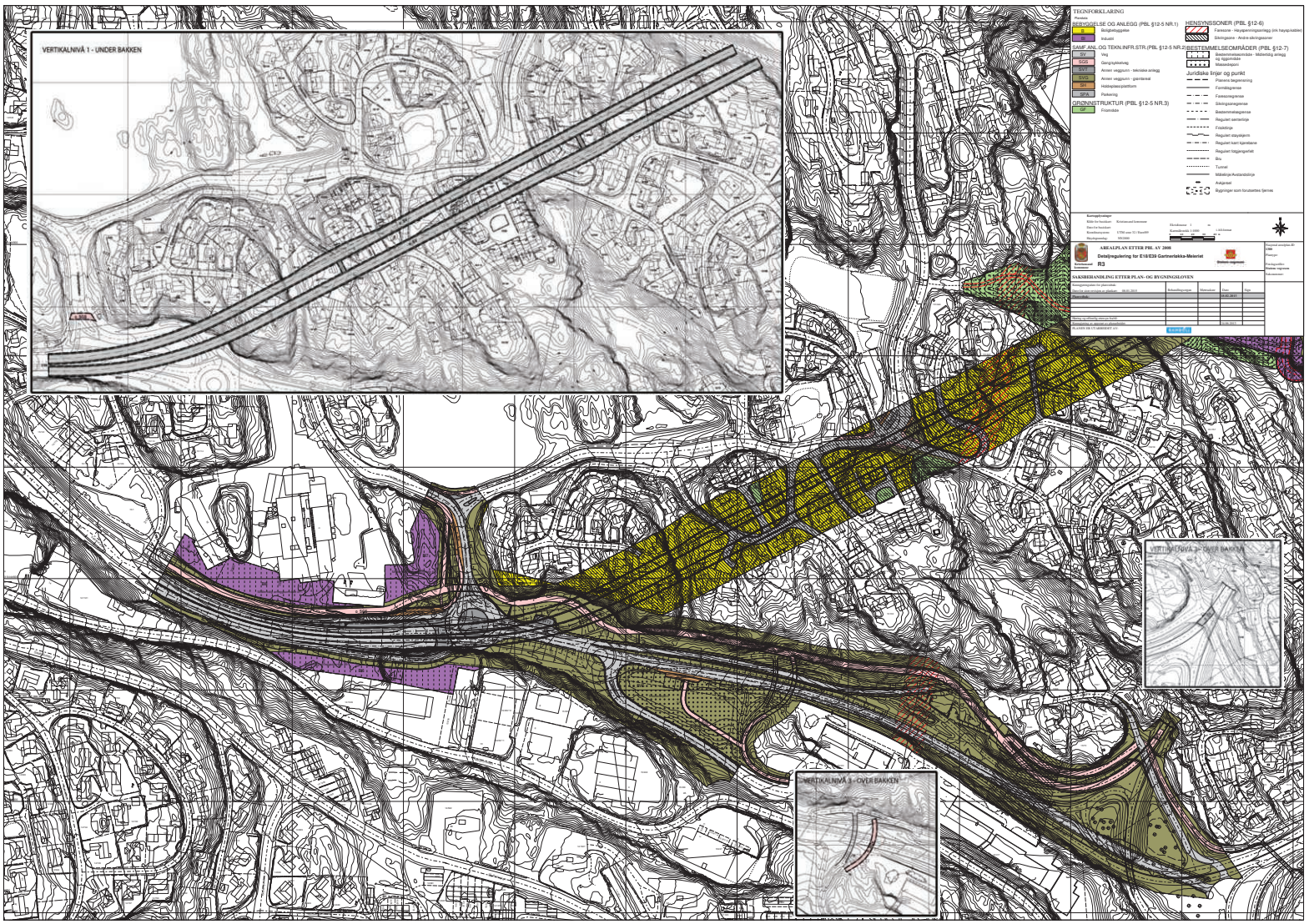
Saksnummer:

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøringsdato for planoppstart:	Behandlingsorgan	Møtedato	Dato	Sign
Dato for siste merknad av plankart: 08.01.2015				
Planutkast:			10.02.2015	
Høring og offentlig ettersyn (kstl)				
Kunngjøring av vedtatt arealplanbehandling			21.06.2015	

PLANEN ER UTARBEIDET AV: RAMBØLL


VERTIKALNIVÅ 3 - OVER BAKKEN
VERTIKALNIVÅ 3 - OVER BAKKEN
VERTIKALNIVÅ 1 - UNDER BAKKEN
TEGNFORKLARING
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)
B Boligbebyggelse
FT Fritidsbebyggelse
BFL Forsamlingslokale
BK Industri
BKT Øvrige kommunaltekniske anlegg
SAMF.ANL.OG TEKN.INFRASTR.(PBL §12-5 NR.2)
S Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
SV Veg
SGS Gang/sykkelveg
SKT Annen veggrunn - tekniske anlegg
SVG Annen veggrunn - grøntareal
STJ Trase for jernbane
SH Holdeplass/plattform
SHA Havn
SPA Parkering
SAA Kombinert formål samferdsel/industri
GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)
GF Friområde
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12-5 NR.6)
VHS Havneområde i sjø
HENSYNSSONER (PBL §12-6)
Frisikssone - Høyspenningsanlegg
Sikringssone - Andre sikringssoner
BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL §12-7)
Bestemmelsesområde - Midlertidig anlegg og riggområde
Massedeponi
Juridiske linjer og punkt
Planens begrensning
Formålsgrense
Faresonegrense
Sikringsonegrense
Bestemmelsegrense
Bestemmelsegrense
Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane
Bru
Tunnel
Avkjørsel
Bygninger som forutsettes fjernes
Kartopplysninger
Målestokk
Ekvidistanse
Koordinatsystem
Høydesystem
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Detaljregulering for E18/E39 Gartnerløkka-Meieriet
R2
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Kartgrunnlag for planområdet
Dato for oppstartsvarsel for planarbeid
Annet/ikke
Dato for offentlig ettersyn kunngjort
Dato for 1. gangs behandling av plan
Dato for 2. gangs behandling av plan
Dato for siste revisjon av plankart
Dato for siste revisjon av bestemmelser
Dato for siste revisjon av planbeskrivelse
Dato for siste revisjon av konsekvensutredning
Dato for siste revisjon av ROS-analyse
Dato for siste revisjon av risiko- og sårbarhetsanalyse
Dato for siste revisjon av annet
Dato for siste revisjon av annet
Dato for siste revisjon av annet


VERTIKALNIVÅ 1 - UNDER BAKKEN
TEGNFORKLARING
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)
BF
Boligbebyggelse
IN
Industri
SAMF.ANLOG TEKN.INFR.STR.(PBL §12-5 NR.2)
SGV
Veg
SGS
Gang/sykkelveg
GVP
Annen veggrunn - tekniske anlegg
SGG
Annen veggrunn - grøntareal
H
Holdeplass/plattform
SPA
Parkering
GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)
TUR
Friområde
HENSYNSSONER (PBL §12-6)
Faresone - Høyspenningsanlegg (inh.høyspl.kabler)
Sikringssone - Andre sikringssoner
BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL §12-7)
Bestemmelsesområde - Midlertidig anlegg og riggområde
Reisemålspunkt
Juridiske linjer og punkt
Planens begrensning
Formålsgrense
Faresonegrense
Sikringsonegrense
Bestemmelsegrense
Reguleri senterlinje
Fakslinje
Reguleri støyskjerm
Reguleri kant kjørebane
Reguleri fotgjengerfelt
Bru
Tunnel
Målelinje/Avstandslinje
Ankerfeet
Bygninger som forutsettes fjernes
Kartopplysninger
Kartgrunnlag for planområde
Ekvidistanse: 1 m
Koordinatsystem: UTM sone 33 / Euref89
Kartdatum: UTM33
Målestokk: 1:5000
1:10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m
Statens vegvesen
REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 2008
Detaljregulering for E18/E39 Gartnerløkka-Meieriet
R3
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Kunngjøring/varsel for planoppstart 08.02.2016
Kommentarer
Dato
Type
Høringsfrist
Offentlig ettersyn av forslag
Kunngjort for 2. gangs offentlig ettersyn
Sist revidert:
Tegnforklaring
Statens vegvesen
Kartkommentar
VERTIKALNIVÅ 2 - OVER BAKKEN
VERTIKALNIVÅ 3 - OVER BAKKEN

Eigemyrveien 3A

Nabolaget Hannevik terrasse/Hanevikåsen - vurdert av 71 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Karl Johans Minne skole (1-7 kl.) 223 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 326 elever, 27 klasser	20 min 1.7 km
Hellemyr skole (1-7 kl.) 393 elever, 23 klasser	24 min 2 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	6 min 2.7 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 klasser	7 min 3.3 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	6 min 2.9 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	9 min 4.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Slettheia Borettslag	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Eigevannskollen Linje 15	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 3.1 km
Kristiansand Kjevik	23 min

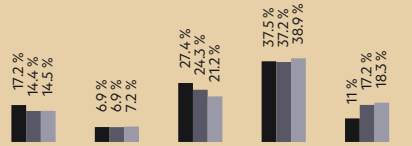
BARNEHAGER

Tinnstua barnehage (0-5 år) 59 barn	15 min 1.2 km
Hellinga barnehage (1-5 år) 73 barn	16 min 1.4 km
Linerla barnehage (1-5 år) 66 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tinnheia	14 min
Joker Tinnheia	16 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hannevik terrasse/Hanevik	724	306
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Porsmyra balløkke	5 min
Hanneviktoppen balløkke	5 min
SKY Fitness Tinnheia	14 min
Trimeriet Rige	19 min

«Nærhet til sentrum, men med store muligheter for tur og fiske. Kjempetrivelig!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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