

LUND/HAMREHEIA

HAMREHEIA 82, 4631 KRISTIANSAND S

Fantastisk utsiktseiendom med rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig



Prisantydning: 9 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Unik mulighet på Hamreheia!

Frittliggende enebolig med attraktiv beliggenhet på Hamreheia med sol fra morgen til kveld og fantastisk panoramautsikt over sjøen og byen.

Eiendommen ligger sentrumsnært med kort vei til gamle Lundsbrua som fører en direkte til sentrum. Kort vei til barnehager, skoler, butikker og buss. I området finnes flotte turmuligheter og badeplasser som for eksempel populære Bertesbukta.

Eiendommen grenser til fantastisk friareal med en idyllisk dam som innbyr til rekreasjon. Her kan du fange salamendere om sommeren og stå på skøyter om vinteren.

Det foreligger godkjenning på riving og oppføring av tomannsbolig over tre etasjer. Mulighet for hybel/praktikantdel.

Godkjenning med tegninger er vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Adresse	Hamreheia 82
Prisantydning	9 990 000,- + omk.
Omkostning	265 540,-
Totalpris	10 255 540,-
BRA-i/BRA Total	164/185 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1958
Tomt	553.8 kvm
Soverom	4

Kontaktperson i Exbo

Erik Johan Mathisen
Eiendomsmegler
Telefon: 911 41 182
Mail: ejm@exbo.no



INNHold



Exbo Kristiansand avd. Vågsbygd
Vågsbygdveien 19
4621 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
31	Plantegning
35	Egenerklæring
40	Tilstandsrapport
93	Energiattest
98	Nabolagsprofil
103	Boligkjøperforsikring
106	Budskjema

OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 164 kvm
 BRA - e: 21 kvm
 BRA totalt: 185 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
 Underetasje
 BRA-i: 43 kvm.
 BRA-e: 21 kvm. 1. etasje
 BRA-i: 71 kvm.
 2. etasje
 BRA-i: 50 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

553.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Solrik tomt med gressplen og diverse beplantning samt en del naturtomt. Tomten grenser til friområde.

Beliggenhet

Meget attraktiv beliggenhet på Hamreheia/Lund med fantastisk panoramautsikt over sjøen og byen. Eiendommen ligger sentrumsnært med kort vei til gamle Lundsbrua som fører en direkte til sentrum. Kort vei til barnehager, skoler, butikker og bussforbindelse. I området finnes flotte tur og rekreasjonsområder samt badeplasser som for eksempel populære Bertesbukta.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Jan Arild Tallaksen

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Per Øgrey Brandsdal
 Marlene Nordgaard Brandsdal

Innhold

Underetasje:
 Entré, vindfang, toalettrom, gang, vaskerom, bod, kjølerom. Garasje

1.etasje:
 Gang, stue 1, stue 2, kjøkken

Loft:
 Soverom 1, soverom 2, gang, bad, soverom 3

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Utvendig:
 Taktekkingen er av tegltakstein.
 Takrenner, nedløp og beslag av metall.
 Avvik på beslag kan gjøre at vann og fukt kommer inn i bygget.
 Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
 Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
 Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass/enkle glass.
 Bygningen har ytterdør i tre og malte balkongdører i tre.
 Balkong med utgang fra soverom. Dekke av asfaltbelegg.
 Rekkverk av metall.

Innvendig:
 Innvendig er det gulv av parkett/laminat og belegg/betong.
 Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
 Garasjen var ikke tilgjengelig for kontroll og er ikke videre vurdert.
 Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
 Boligen har mursteinspipe og vedovn.
 Boligen har lakkert tretrapp.
 Innvendig har boligen fyllingsdører av tre.

Våtrom:

Bad:

Badet inneholder dusj, toalett og baderomsinnredning med servant.

Gulv har overflater av fliser. Vegger har overflater av malt våtromstapet. Himling er utført med malte plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vaskerom:

Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin.

Gulv har overflater av belegg. Vegger har overflater av malt våtromstapet. Himling er utført med malte plater. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom:

Toalettrom med håndvask og toalett.

På gulvet er det fliser, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

Kjølerom med plassbygde hyller i tre.

På gulvet er det belegg. Vegger og tak med overflater av panel.

Kjøleaggregat fra byggeår.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon i henhold til byggeskikk og regelverk på oppføringstidspunktet.

Naturlig ventilasjon forutsetter jevnlig lufting for å opprettholde tilfredsstillende luftutskifting og redusere risiko for kondensdannelse i kalde perioder.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Tomteforhold:

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ingen synlig utvendig fuktsikring på de deler av bygget som ligger under terrenget.

Bygningen har betonggrunnmur.

Boligen er oppført i skrått terreng.

Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via

private stikkledninger.

Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

Garasje. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Forsikringselskap

Frende

Polisenummer

680622

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til

seg, må det tas forbehold om dette i budet.

I forbindelse med søknad om riving av eksisterende enebolig og oppføring av tomannsbolig er følgende avtale er inngått mellom Hamreheia 80 og 82:

- Etablere hekk i grense mot nabo i nr. 80 (ikke tuja).

Dersom hekk går over grensen til nabo på Hamreheia 80 forplikter ikke eier av Hamreheia 82 seg til å vedlikeholde denne på naboeiendommen. nabo på Hamreheia 80 kan selv klippe denne delen av hekken for å ivareta egne interesser.

- Beholder fjellknausen på grensen mellom Hamreheia 82 og salamenderdammen. (Dersom det skulle være bygningsmessige årsaker til at det må gjøres mindre justeringer, så skal terrenget tilbakeføres til lik høyde). Denne avtalen er sendt Kartverket og vil tinglyses på Hamreheia 82. Avtalen er vedlagt i salgsoppgaven.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Strøm og ved

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter

G

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A-G. Det foreligger energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 990 000

Kommunale avgifter

Kr 18 332

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt utgjør kr. 18 332,- pr. år.

Renovasjon kommer i tillegg og utgjør kr. 5 873,-. Dette beløpet varierer etter forbruk. Det er 4 terminer i året.

Eiendomsskatt

Kr 6 835

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 072 248

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 288 992

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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

endelig fastsettelse i skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Søgne og Greipstad sparebank. Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 408 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/152/408:

10.11.1959 - Dokumentnr: 5370 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

30.03.1955 - Dokumentnr: 668 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 04.03.1959

Det foreligger rammetillatelse for riving av eksisterende enebolig og oppføring av ny tomannsbolig.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et regulert område samt under kommuneplanen.

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.

Reguleringsplan:

Hamreheia områderegulering

Formål: Bolig

Bestemmelser

Plan 1407

Dato: 12.08.2014 / 02.02.2015 / Rev 09.10.2025

Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035

Kristiansand kommune

Bestemmelser og retningslinjer

Sist revidert 28.02.2024

mindre endringer vedtatt 12.11.2025

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt

brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene

skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

249 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 990 000,00))

265 540,- (Omkostninger totalt)

10 255 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 265 540

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før

budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 0,7 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr kr. 17 900,-, oppgjørsgjebyr kr. 5 500,- og markedsføring kt. 16 900,-.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 124 252,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Erik Johan Mathisen

Eiendomsmegler

ejm@exbo.no

Tlf: 911 41 182

Exbo Kristiansand avd. Vågsbygd, Vågsbygdveien 19

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

15.05.2026











































exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Vågsbygd	
Oppdragsnr.	
1005260018	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marlene Nordgaard Brandsdal	Per Øgrey Brandsdal
Gateadresse	
Hamreheia 82	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalenr.	680622

Document reference: 1005260018

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vaskerom og bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kran under benk på vaskerom (til utekran) har hatt lekkasje, men denne ble fikset i 2025. Kjølerom: Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. Rom er ikke bygd som et rom i rommet. (Hentet fra rapport som forelå fra forrige eier)

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

- 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

Beskrivelse

Pipa har en mindre skade. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

- 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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger rammetillatelse for riving av eksisterende enebolig (Hamreheia 82) og oppføring av ny tomannsbolig. (Hamreheia 82 A og Hamreheia 82 B).

- 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

Beskrivelse

1. Det foreligger en erklæring vedrørende godkjenning av bolig og garasje nærmere nabogrense enn 4 meter til nabo i Hamreheia 80. 2. Det foreligger en privat avtale mellom Hamreheia 82 og Hamreheia 80 som gjelder etablering av hekk i nabogrense mellom Hamreheia 82 og Hamreheia 80, samt beholde fjellknaus mellom Hamreheia 82 og salamanderdammen.

Document reference: 1005260018

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marlene Nordgaard Brandsdal	66a2412d5b94b257b4f30 6a1e3792abe82c9bdaa	10.03.2026 15:05:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Øgrey Brandsdal	9843bee948a1efbaec34e f299699ccb5c42d83ba	08.03.2026 13:40:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1005260018

- 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



Enebolig



Hamreheia 82, 4631 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 152, bnr. 408

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 06.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 20924-2773

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: UT1358

Foretak: JATBygg AS

Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



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 lovighet (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Følgende tiltak er godkjent:

1. Riving av eksisterende enebolig.
2. Oppføring av ny bolig i 3 etasjer, med totalt 2 boenheter.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Avvik på beslag kan gjøre at vann og fukt kommer inn i bygget.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass/enkle glass.
Bygningen har ytterdør i tre og malte balkongdører i tre.
Balkong med utgang fra soverom. Dekke av asfaltbelegg. Rekkverk av metall.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett/laminat og belegg/betong.
Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Garasjen var ikke tilgjengelig for kontroll og er ikke videre vurdert.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet inneholder dusj, toalett og baderomsinnredning med servant.
Gulv har overflater av fliser. Vegger har overflater av malt våtromstapet. Himling er utført med malte plater.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vaskerom

Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin.
Gulv har overflater av belegg. Vegger har overflater av malt våtromstapet. Himling er utført med malte plater.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

Kjølerom med plassbygde hyller i tre.
På gulvet er det belegg. Vegger og tak med overflater av panel.

Kjøleaggregat fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen er oppført med naturlig ventilasjon i henhold til byggeskikk og regelverk på oppføringstidspunktet. Naturlig ventilasjon forutsetter jevnlig lufting for å opprettholde tilfredsstillende luftutskifting og redusere risiko for kondensdannelse i kalde perioder.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ingen synlig utvendig fuksikring på de deler av bygget som ligger under terrenget.
Bygningen har betonggrunnmur.
Boligen er oppført i skrått terreng.
Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

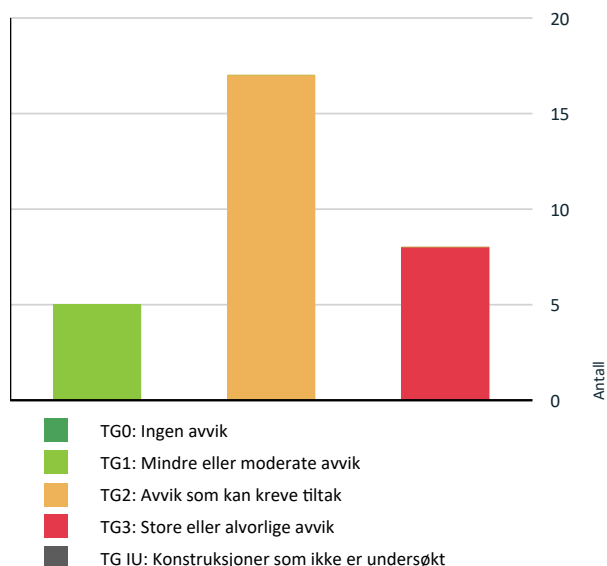
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Boligen er godkjent revet.

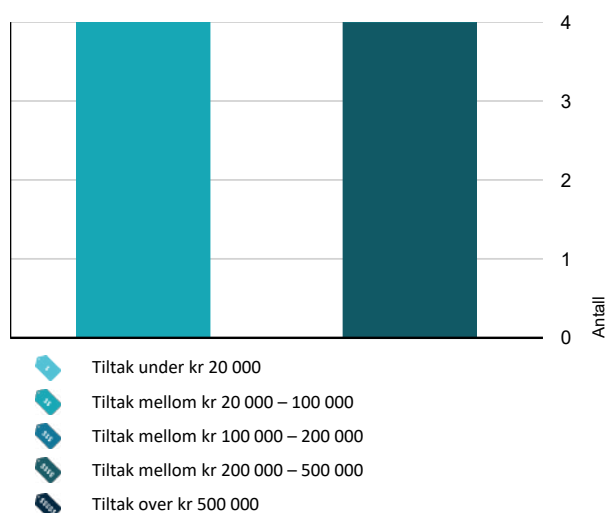
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [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](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1959

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er flere fuktmerker i undertaket. Fuktmerker er normalt på eldre bygg, det er ikke unormalt at det ved mye nedbør eller snø kommer vann inn på undertaket.

Årlig kontroll av takflater anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

Bytte takstein ved behov da det ved knekte stein er fare for vann på undertaket og fukt/råte i underliggende konstruksjoner.

Bytte takstein ved behov da det ved knekte stein er fare for vann på undertaket og fukt/råte i underliggende konstruksjoner.

Det er fuktmerker i undertaket. Fuktmerker er normalt på eldre bygg, det er ikke unormalt at det ved mye nedbør eller snø kommer vann inn på undertaket.

Eldre taktekking og undertak krever jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør påregnes utskiftning av undertak og taktekking på sikt som følge av alder og naturlig slitasje. Systematisk vedlikehold og utbedring av skader ved behov kan forlenge takets gjenværende levetid.

Kostnad er satt for ny tekking.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Flere løse stein.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Avvik på beslag kan gjøre at vann og fukt kommer inn i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfångere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Årlig kontroll av beslag anbefales, mindre lekkasjer vil først være synlige på utsiden derfor bør pipebeslag kontrolleres 2-3 ganger årlig. I hht Tek 17 skal byggverket sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Stigerinn og plattform for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Utettheter i beslag vil på sikt kunne resultere i råte i undertak og/eller vann i underliggende konstruksjoner.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det er utført en grundig vurdering av kledningen på bygningen. Under inspeksjonen er det sett etter skader, sprekker og tegn på råteskade.

Det er videre vurdert om det er tilstrekkelig lufting, samt identifisert eventuelle synlige konstruksjonsfeil som kan påvirke bygningens tilstand.

Det er utført stikktaking på typiske tilfeldig utvalgte skadesteder, inkludert nedkanten på deler av panelet og områdene rundt vinduene, for å avdekke om det foreligger skjulte skader.

Videre er det sett på vedlikeholdsnivået, og vurdert om disse faktorene kan resultere i en forkortet levetid for kledningen

Vurdering av avvik:

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

I hht FDV fra leverandør av kledning:

Kledningen skal ha minst 30 cm avstand til terreng for å unngå vannsprut opp på kledningen fra bakken. På steder der det er liten fare for vannsprut kan denne avstanden reduseres noe, men ikke under 10 cm. På stående kledning skal avslutningen være skråskåret med en vinkel på ca. 15° slik at vann drypper av i forkant.

• Mangler noe musetetting på deler av bygget, fare for skadedyr inn i bygget. Det må gjøres nærmere undersøkelser og bør tettes for mus slik at skader ikke oppstår.

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert flere mindre flekk i undertaket med høyt fuktinnhold, målingen viser 18 og høyere. Dette kan være uttetheter i tekkingen eller kondensproblemer i konstruksjonen.

Det er registrert lite lufting og stedvis ingen isolasjon i de deler av bygget som har skråtak på loftet, dette er ikke unormalt på eldre bygg men bør holdes under oppsikt og dersom det kommer fuktmerker i taket på loftet bør luftingen økes slik at ikke ytterligere skader oppstår.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Mangelfull eller utilstrekkelig ventilasjon av kaldtloft og skråtak kan medføre oppbygging av fukt i takkonstruksjonen. Ved temperaturforskjeller, særlig vår og høst, kan varm og fuktig luft fra boligen eller luftlekkasjer gjennom konstruksjonen føre til kondensdannelse på kalde overflater.

Dersom kaldtloftet ventileres sammen med lufting bak ytterkledning, kan fuktig luft transporteres inn i loftsrommet og bidra til økt fuktbelastning. Over tid kan dette redusere konstruksjonens uttørkingsevne og øke risikoen for muggvekst, råteskader og nedbrytning av undertak og bærende trekonstruksjoner.

Kostnad må sees i sammenheng med tekking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



18,9 vektprosent



33,3 vektprosent (fritt vann)



17,7 vektprosent

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass/enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Flere vinduer har råteskader og enkelte vinduer har kondensering mellom glassene.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Tilstandsrapport

Kostnad er satt for nye vinduer i bygget.

Vinduer av eldre dato er mer utsatt for vanninntrenging og kald trekk. Fare for punktering da isolerglass har oppnådd hele sin levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Råteskader i karmene.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har ytterdør i tre og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Eldre tredører har redusert teknisk og funksjonell standard som følge av alder og normal slitasje. Over tid kan dette medføre svekket tetthet, deformasjoner i dørblad/karmer, redusert isolasjonsevne og økt luftlekkasje. Slitasje i overflatebehandling kan også gi økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av treverket dersom vedlikehold ikke følges opp.

Forholdet representerer et aldersrelatert avvik, og ytterligere forringelse må påregnes.

Det anbefales jevnlig vedlikehold, herunder overflatebehandling, kontroll av tetningslister, justering av hengsler og beslag samt utbedring av eventuelle lokale skader. Utskiftning må påregnes på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra soverom. Dekke av asfaltbelegg. Rekkverk av metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett/laminat og belegg/betong. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Garasjen var ikke tilgjengelig for kontroll og er ikke videre vurdert.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår i normalt stand i forhold til alder med forventet bruksslitasje, oppgraderinger bør påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Med bruksslitasje menes at det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger av overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tynge gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

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.

Målingene som er utført er kun punktvís på gulvene i enkelte rom.

Årsaken til dette kan være variasjoner i byggematerialer, installasjonsprosesser, eller naturlige bevegelser i strukturen.

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.

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsrapport

- Det er merket etter "renning" under feieluke på loft. Dette indikerer at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Eldre pipeløp har økt risiko for slitasje i innvendig foring, fuger og overganger. Over tid kan dette medføre redusert tetthet, svekket trekk eller behov for rehabilitering. Selv om det ikke er registrert tegn til akutt funksjonssvikt ved befaring, må aldersrelatert nedbrytning og økt vedlikeholdsbehov påregnes. Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging i henhold til kommunal feiing og tilsyn. Ved tegn til dårlig trekk, sprekkdannelser eller lekkasje bør nærmere undersøkelser foretas. Rehabilitering eller innvendig rørforing kan bli aktuelt på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av boligens bakside ligger under terrenget. Rommene som vender mot terrenget er boder, garasje og delvis vaskerom. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er synlige fuktmerker på overflatene i underetasjen, ved søk etter fukt er det økende fuktighet mot gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Anbefaler tiltak på dreneringen da høy fuktighet på sikt vil kunne resultere i mugg/råte i de deler av underetasjen som ligger mot terrenget. Det er nå ingen tegn på skader, men det kan ikke utelukkes skader som ikke er registrert overflatene på badet ikke er mulig å kontrollere.



Svært fuktig

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger.

Badet inneholder dusj, toalett og baderomsinnredning med servant.
Gulv har overflater av fliser. Vegger har overflater av malt våtromstapet. Himling er utført med malte plater.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vindu i våtsone.



Eldre sluk uten synlig membran.

LOFT > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i skap på soverommet bak våtsone for dusjen måling utført i bunnsvill. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er synlig vannmerker inne i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger.

Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin.

Gulv har overflater av beleg. Vegger har overflater av malt våtromstapet. Himling er utført med malte plater.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Det er ved måling i kott under trappen vått i bunnsvill og flere fuktmerker på overflatene. Vannet kan komme fra varmtvannsbereder eller lekkasje i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må rives og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettet renner hele tiden.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Toalettet bør skiftes, kondensering på avløpene vil forekomme.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom med plassbygde hyller i tre.
På gulvet er det belegget. Vegger og tak med overflater av panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Konsekvens/tiltak

- Skader i rommet må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjøleaggregat fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Anlegget er ikke påslått på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre rør har med fare for lekkasjer, anbefales utskiftet før skader skjer. Vann som lekker fra rør kan gjøre store skader i bygget før det blir synlig.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsinstallasjoner skal ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Eldre rør har med fare for lekkasjer, anbefales utskiftet før skader skjer. Vann som lekker fra rør kan gjøre store skader i bygget før det blir synlig.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon i henhold til byggeskikk og regelverk på oppføringstidspunktet. Naturlig ventilasjon forutsetter jevnlig lufting for å opprettholde tilfredsstillende luftutskifting og redusere risiko for kondensdannelse i kalde perioder.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.

Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)



Løst deksel.

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent, sikringene er byttet etter byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ukjent

5. 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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

8. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Ja

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

Ja Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon.

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget. Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll.

Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.

En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget:

Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer.

Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann.

En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen synlig utvendig fuktsikring på de deler av bygget som ligger under terrenget.

Tilstandsrapport

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

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.

Svikt i drenering og tettesjikt kan medføre vedvarende fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette øker risikoen for oppfukning av vegger og gulv i rom under terreng, muggvekst, saltutslag, avskalling av puss samt nedbrytning av organiske materialer i kontakt med mur.

Manglende eller utilstrekkelig utvendig isolering av grunnmur kan i tillegg medføre lav overflatetemperatur på innvendig side av veggene, noe som øker risikoen for kondens og ytterligere fuktproblematikk.

Over tid kan forholdet føre til betydelige bygningsmessige skader og omfattende utbedringskostnader dersom tiltak ikke gjennomføres.

Det anbefales utskiftning av drenering og utvendig fuktsikring rundt berørte deler av bygningen.

Ved etablering av ny drenering bør det samtidig etableres moderne tettesjikt og utvendig isolasjon av grunnmur i henhold til dagens anbefalte prinsipper. Dette vil redusere fuktbelastning og minimere risiko for kondens på innvendig side av konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ny puss bør etableres, vann kan trenge inn i murene og gjøre skader i form av frostspreng og lede vann og fukt inn i bygget.



Flere sprekker i overflatene.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er oppført i skrått terreng. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av fukt i underetasjen og synlige deler av eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fare for fukt i underetasjen, høy alder på drenering og utvendig fuktsikring tilsier tiltak. Det bør da også etableres fall bort fra bygget.

Anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra vegg.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder med fare for vannskader.

Tilstandsrapport

Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Dette gir økt risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Eldre metall- og soilrør har økt sannsynlighet for plutselige lekkasjer eller brudd. Skader på stikkledninger kan medføre omfattende gravearbeider og betydelige kostnader.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på anleggets alder og vurdere tilstandskontroll (f.eks. rørinspeksjon) ved mistanke om funksjonssvikt. Utskiftning må påregnes på sikt som følge av alder.

Manglende lokalisering kan medføre forsinket avstenging ved lekkasje.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

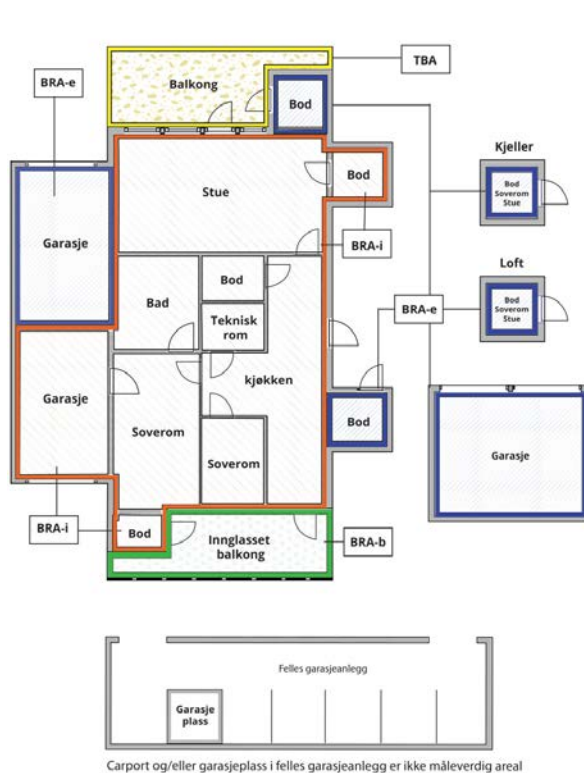
Hva er måleverdig areal?

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.



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).

Arealet 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 branncelleinnndeling

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	50			50	
1. etasje	71			71	
Underetasje	43	21		64	
SUM	164	21			
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1, soverom 2, gang, bad, soverom 3		
1. etasje	Gang, stue 1, stue 2, kjøkken		
Underetasje	Entré, vindfang, toalettrom, gang, vaskerom, bod, kjølerom	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er godkjent revet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
06.3.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	408		0	553.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hamreheia 82

Hjemmelshaver

Brandsdal Marlene Nordgaard, Brandsdal Per
Øgrey

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	05.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	09.03.2026		Gjennomgått	42	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	13.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• 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 bygningssakkyndige 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 dampsperrer 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 branntekniske 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

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](#)

Befaringen er utført 6.3.2026 Klokka 10.00

Det var skyer og 2 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Oppdraget omfatter kun boligen.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført

fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.



Kristiansand
kommune

Erklæring

1. Bakgrunn

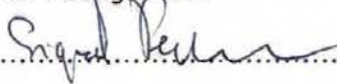
Eier av Hamreheia 82 har søkt om å oppføre en tomannsbolig på eiendommen gnr. 152, bnr. 408 i tråd med godkjent byggesøknad datert 22.10.2025. Tomannsboligen er planlagt plassert nærmere nabogrense enn de ordinære 4 meter.

2. Formål

Partene ønsker herved å etablere en gjensidig, tinglyst rett slik at dersom tomannsbolig oppføres i henhold til de godkjente tegninger, skal også eier av gnr. 152 bnr. 407 Hamreheia 80 få rett til å bygge nærmere nabogrense i tilsvarende omfang.

Erklæring gjelder godkjenning av Bolig og garasje nærmere nabogrense enn 4 meter.

Erklæringen gjøres gjeldende der hvor ikke de reguleringsmessige forhold ivaretar avstandsforholdet til nabogrense.

Undertegnede..........

som eier av gnr. 152 bnr. 407

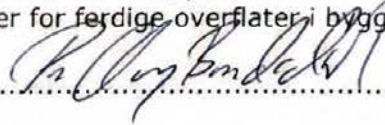
gir herved..... Per Øgrey Brandsdal

som eier av gnr. 152 bnr. 408

rett til å bygge inntil.....^{1,5}meter fra vår felles grense, jf. plan- og bygningsloven §29-4a.

Møne 1 meter fra felles grense skal ikke være høyere enn kote 40. Mønet 2 meter fra felles grense skal ikke være høyere enn kote 41,6.

Planhetstoleranser for ferdige overflater i bygg settes til ± 10 cm.

Undertegnede..........

som eier av gnr. 152 bnr. 408

gir herved..... Sigurd Listaul Pedersen

som eier av gnr. 152 bnr. 407

rett til å bygge inntil.....^{1,5}meter fra vår felles grense, jf. plan- og bygningsloven §29-4a.

Mønehøyder skal ikke være høyere enn hva som er vist på omsøkte tegninger for Hamreheia 82, A30-01 Snitt A datert 26.09.25.

Det er tegningene som er godkjent i vedtak datert 22.10.25 som ligger til grunn for denne avtalen.

Planhetstoleranser for ferdige overflater i bygg settes til ± 10 cm.

Betingelse og varighet

a) Rettigheten trer i kraft og gjelder overfor både nåværende og framtidige eiere av de respektive eiendommer dersom eier av Hamreheia 82 igangsetter oppføring av tomannsbolig i samsvar med de godkjente tegninger innen tre (3) år fra vedtaksdato 22.10.2025.

b) Dersom igangsetting av bygging (definert som konkret oppstart av byggearbeider etter plan- og bygningslovens regler) ikke har funnet sted innen tre (3) år fra vedtaksdato, faller denne erklæring bort og rettighetene opphører uten videre varsel.

Til opplysning:

Bygninger til beboelse skal ha en avstand på 8 meter med mindre brannhemmende tiltak er ivaretatt. (TEK 17 § 11-6). Gjelder også ikke søknadspliktige tilbygg (maks 15 m²) etter plan- og bygningsloven § 20-5, jf. SAK 10 § 4-1 første ledd bokstav b.

Ikke søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-5, jf. SAK 10 § 4-1 første ledd bokstav a - frittliggende mindre bygning som bod-/lager- /garasjeformål, maks 50 m² BRA/BYA, skal ha en avstand på 1 meter fra nabogrense og 2 meter mellom bygninger med mindre brannhemmende tiltak er ivaretatt (TEK 17 § 11-6).

Brannsikring utføres på gnr. 152 bnr. 408

Sted/dato: Kr. sand 16/3-26

Eier av gnr. 152 bnr. 408:

Navn: PER ØGREY BRANDSDAL

Fødsels-/org.nr. 100982 46 709

Eier av gnr. 152 bnr. 407:

Navn: SIGURD LISTAUL PEDERSEN

Fødsels-/org.nr. 270975 30934

Vedlegg: Godkjente tegninger datert 26.09.2025



Kristiansand
kommune

Avtale

Avtalen gjelder punkter nevnt under i forbindelse med godkjenning av tomannsbolig på Hamreheia 82.

Hamreheia 82:

- Etablerer hekk i grensen mot nabo på Hamreheia 80 (ikke tuja)
Dersom hekk går over grensen til nabo på Hamreheia 80 forplikter ikke eier av Hamreheia 82 seg til å vedlikeholde denne på naboelendommen. Nabo på Hamreheia 80 kan selv klippe denne delen av hekken for å ivareta egne interesser.
- Hamreheia 82 tar tinglysningskostnader for avtalen.
- Beholder fjellknausen på grensen mellom Hamreheia 82 og salamanderdammen. (Dersom det skulle være bygningsmessige årsaker til at det må gjøres mindre justeringer, så skal terrenget tilbakeføres til lik høyde)

Sted W. Sand Dato 7/3-25

Signatur

eier av gnr. 152 bnr. 407

Hamreheia 80

Sigrid Palum

eier av gnr. 152 bnr. 408

Hamreheia 82

Peter O. Bratli



Kristiansand
kommune

BRAGD EIENDOM AS
Markens gate 11
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-25/02499-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
22.10.2025

Hamreheia 82A og 82B - 152/408 - Rammetillatelse for riving av eksisterende enebolig og oppføring av ny tomannsbolig

Eiendom (gnr/bnr): 152/408
Ansvarlig søker: BRAGD EIENDOM AS
Tiltakshaver: Per Øgrey Brandsdal

Vedtak

Vi viser til søknad om rammetillatelse for riving av eksisterende enebolig og oppføring av ny bolig, med 2 boenheter, som vi mottok 02.09.2025.

Søknaden er godkjent.

Det er vedlagte tegninger og situasjonskart som er godkjent.

Følgende tiltak er godkjent

1. Riving av eksisterende enebolig.
2. Oppføring av ny bolig i 3 etasjer, med totalt 2 boenheter.

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

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Rørleggerarbeid skal være søkt om og godkjent av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, før arbeidet settes i gang.
3. Ansvarlig søker må sende inn søknad om igangsettingstillatelse og denne må være godkjent før tiltaket igangsettes. Søknaden må inneholde
 - Tegninger.
 - Dokumentasjon på ivaretagelse av eventuelle vilkår.
 - Oppdatert gjennomføringsplan.
 - Opplysninger om tiltakets plassering, helst i digital form.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
47605535

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no
Org. nummer NO985713529

4. Tillatelsen gjelder i tre år. Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes og godkjennes i god tid før denne fristen. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
5. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
6. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.
7. Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan og miljøkartleggingsrapport. Før igangsettingstillatelse må dette foreligge i tråd med TEK17. §§ 9-6 og 9-7.

Varsling (ved riving)

Det forutsettes at eventuelle leieboere er varslet om rivingen. De som har pengeheftelser i eiendommen, skal også være varslet.

Det forutsettes videre at alle aktuelle kabelenheter (tele-, energi, veimyndighet etc.) er varslet.

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

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

Bygningssmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Vi mottok søknad om rammetillatelse for riving av bolig og oppføring av tomannsbolig, den 02.09.2025. Reviderte tegninger i saken er mottatt 20.10.2025.

Det er avholdt forhåndskonferanse angående tiltaket.

Søknaden omfatter riving av eksisterende enebolig og gjenoppføring av nytt boligbygg i 3 etasjer, med totalt 2 boenheter.

Opplysninger til matrikkelføring

Eksisterende enebolig med bygningsnr: 168257724 rives.

Ny bygning

Bygningstype: 121 – Tomannsbolig, vertikaldelt.

Leilighet Hamreheia 82 A

Etasje	BRA nytt	BYA nytt
H01	80,2	
H02	66,8	
H03	57	
Sum	204	90

Etasje	Rom	Bad	WC	Kjøkken
H01	2	1	1	0
H02	3	1	1	1
H03	3	1	1	0
Sum	8	3	3	1

Leilighet Hamreheia 82 B

Etasje	BRA nytt	BYA nytt
H01	88,2	
H02	81,3	
H03	66,5	
Sum	236	97,5

Etasje	Rom	Bad	WC	Kjøkken
H01	2	1	1	0
H02	3	1	1	1
H03	2	1	1	0
Sum	7	3	3	1

Samlet BYA for hele bygget: 187,5 m²

Samlet BRA for hele bygget:

1 etg: 168,4 m².

2 etg: 148,1 m².

3 etg: 123,5 m².

Sum: 440,0 m².

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg (boligformål) i gjeldende kommuneplan.

Eiendommen er regulert til byggeområde for boligbebyggelse, i reguleringsplan for Hamreheia, med plan-id: 4204_1407, vedtatt 25.03.2025.

Spesielle forhold

Tiltaket er innenfor konsesjonsgrense for fjernvarme. Å energi opplyser i sin uttalelse at tiltakets energibehov og plassering ift. fjernvarmeinfrastruktur gjør at det ikke er regningssvarende å knytte til fjernvarme.

Adresse

Kommunens avdeling for geografisk informasjon har tildelt følgende adresser: Hamreheia 82A og Hamreheia 82B. Ny adresse vil gjelde fra 17.10.2025.

Uttalelser/vedtak fra andre myndigheter

Saken har vært oversendt til Ingeniørvesenet, vei for vurdering av utvidet bruk av avkjørsel. I deres uttalelse datert 04.03.2025 er det gitt tilbakemelding om at Ingeniørvesenet ikke har merknader til utvidelse til 2 boenheter.

Tiltaket er nabovarslet

Ansvarlig søker oppgir at det foreligger merknad fra en nabo.

Det foreligger avstandserklæring, som gir rett til plassering av omsøkte tiltak 2,7 meter fra felles grense mot GB 299/221.

Det foreligger avstandserklæring, som gir rett til plassering av omsøkte tiltak 1,0 meter fra felles grense mot GB 152/407.

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til nabovarslet fra sameiet, AS Hamreheia 84 – gnr. 152, bnr. 409. Da gårdsnummer 152, bruksnummer 409 er tilgrensende til sti som går mellom tiltakseiendommen og merknadshaveres eiendom, mener bygningsmyndigheten at tiltaket kan berøre merknadshavers interesser.

I merknaden pekes det på reguleringsplanens utnyttingsgrad og antall boenheter som tillates. Videre påpekes det at infrastrukturen i området vurderes å være maks utnyttet og at parkeringsforholdene vil bli utfordrende. Det pekes også på utfordringer med søppeltømming, adkomst for nødetatene, samt lagring av snø vinterstid. Det gjøres klart at en løsning med snuareal på sameiets eiendom ikke aksepteres. Det uttrykkes bekymring for grønnstruktur og hensynssoner, da spesielt med tanke på salamanderdammen i fellesområdet.

Merknaden kan leses i sin helhet i saken.

Tiltakshavers kommentarer til merknader

Tiltakshaver/søker har kommentert merknad fra As Hamreheia 84.

I kommentaren vises det til at prosjektet er utformet i tråd med reguleringsplanen med tanke på utnyttingsgrad og antallet boenheter. Prosjektet er revidert slik at avstand til bygget i Hamreheia 84 er 8 meter. Parkeringsdekningen er i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser. Det vises også til kommuneplanen hvor det er satt maks grense for parkering.

Med hensyn til natur og grøntområder opplyser søker følgende:

«Vi er fullt klar over den sårbare salamanderdammen. All utførelse vil bli prosjektert og utført av ansvarlige foretak som skal følge gjeldende regler og forskrifter i byggeperioden. Det vil foretas tiltak for å bevare og verne dette området i byggeperioden. Vi vil følge opp med nødvendige konsekvensutredninger, og sørge for at prosjektet ivaretar hensyn til det biologiske mangfoldet».

Det opplyses avslutningsvis at det vil bli montert rystelsesmålere ved sprengning for å dokumentere at eksisterende bebyggelse ikke påføres for store påkjenninger.

Kommentarene kan leses i sin helhet i saken.

Krav til plassering av tiltaket

Høydeplasseringen er angitt som topp gulv første etasje fastsettes til kote +35,8 og topp møne fastsettes til kote + 46,5 med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter.

Tiltaket er opplyst til ikke å skulle plasseres i nærheten eller over strømførende kabel, og ei heller i konflikt med vann og avløpsledninger.

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

Oppmålingsteknisk prosjektering skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, noe som vil si kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Når plasseringen er kontrollert (hjørner innmålt) ber vi om at koordinatene for disse sendes til kommunen, og da helst i digital form, for oppdatering av kartet.

Dersom det ved kontrollen av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og eventuelt søknad om endring av tillatelse. Dersom eventuelle avvik medfører endring av tillatelsen, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

Avkjørsel

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

Parkering og uteareal

Det er krav om 3 parkeringsplasser. Disse er vist på tegning/ situasjonskart, og skal opparbeides slik de er vist – 2 plasser i garasje og 1 på terreng.

Det er krav om 160 m² uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal er vist på situasjonsplan og skal opparbeides som vist. Bygningsmyndigheten legger situasjonskart til grunn og konkluderer med at det er tilstrekkelig med gode uteoppholdsarealer igjen på eiendommen etter gjennomføring av tiltak.

Tilkobling til vann- og avløpsanlegg

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

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

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

Avfallshåndtering

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

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

Ansvar

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett

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

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

Bruk av underleverandører

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av

underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av saksforskriften SAK10 tredje del.

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tekniske krav

Det er ikke opplyst i søknaden at tiltaket ikke tilfredsstiller teknisk krav, og det er dermed en forutsetning for vedtaket at dette er ivaretatt.

Tiltakshaver må håndtere overvann og overflater

Overvann og drens vann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalanse i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene. Vi anbefaler at dere benytter mest mulig permeable overflater på eiendommen, for å unngå problemer med overvann.

Permeable overflater trekker til seg fuktighet, og bidrar til at overvann håndteres på egen eiendom. Eksempler på slike flater er gress og grus.

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

Privatrettslige forhold

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

Hvordan berører tiltaket naturmangfold

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området, bortsett fra salamanderdammen som er påpekt av naboer. Da tiltakshaver/søker har bekreftet at de er kjent med dette og at de vil ta spesielle hensyn ved gjennomføring av tiltaket ansees dette for å være ivaretatt. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Visuelle kvaliteter

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

Omsøkte tiltak vurderes å ha en utforming som samsvarer med Øvrig bebyggelse i området. Gjeldende reguleringsplan åpner for fortetting og området bærer preg av å være under endring. Det er tydelig at de eiendommene som tidligere er utbygd har fått bygninger, med et mer moderne uttrykk, enn den eldre bebyggelsen.

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

Vår vurdering av nabomerknader

Bygningsmyndigheten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra tiltakshaver og andre

myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering. Vi har gjort følgende vurderinger av merknadene:

Omsøkte tiltak er prosjektert i samsvar med gjeldende plan og vi kan vanskelig se at dette tiltaket påfører naboeiendommen ulemper utover det som må forventes i sentrumsnære områder, når boligområder fortettes. Omsøkte tiltak tilfredsstiller reguleringsplanens krav til parkering og uteoppholdsareal og vi kan vanskelig se at situasjonen rundt disse forholdene forverres som følge av tiltaket. Det må også bemerkes at tiltaket er justert noe i prosessen, for å imøtekomme naboenes merknader. På bakgrunn av vurderingen er kommunen kommet til at naboenes merknader ikke kan tillegges vesentlig vekt, tiltaket kan etter dette godkjennes.

Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket

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

Klage på vedtaket

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

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssatser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Behandlingsgebyr riving av bolig	5087	12 000,-
Behandlingsgebyr bygg med en boenhet	5033	31 000,-
Behandlingsgebyr boenhet nr. 2	5034	9 500,-
Kartavgift	5032	1 000,-
<u>Totalt å betale</u>		53 500,-

Faktura ettersendes tiltakshaver:

Per Øgrey Brandsdal,
Måltrostveien 16,
4626 Kristiansand S.

Gyldighet

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

Med hilsen

Jan Inghard Thorsen
Byggesaksbehandler

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Hamreheia 82 -Fasade
Hamreheia 82 - Perspektiv
Hamreheia 82 - Snitt

Hamreheia 82 - Utomhusplan
Hamreheia 82A og 82B
Plantegning 2 og 3 etg. Hamreheia
Hamreheia 82 - Plan u.etgpdf
Hamreheia 82 - Reguleringsplan
Hamreheia 82 - Situasjonsskart

Kopi til:
Per Øgrey Brandsdal
AS HAMREHEIA 84

Du kan klage på vedtaket

Frist for klage

Fristen for å klage er tre uker fra man mottar vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

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

Klageadgang

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

Slik klager man

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

Vilkår for å reise sak mot kommunen

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

Klagen sendes

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

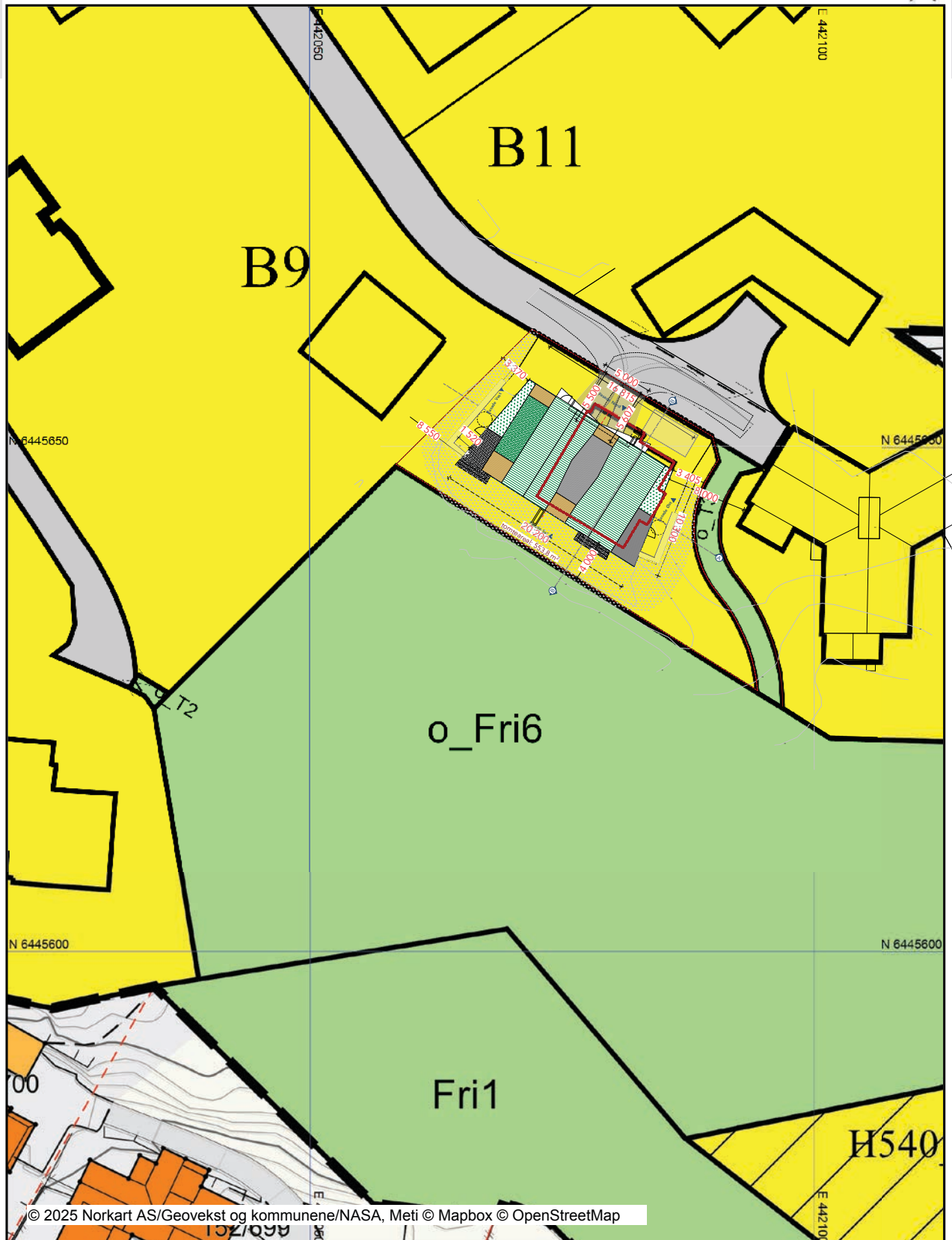


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.04.2025

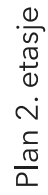
Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N

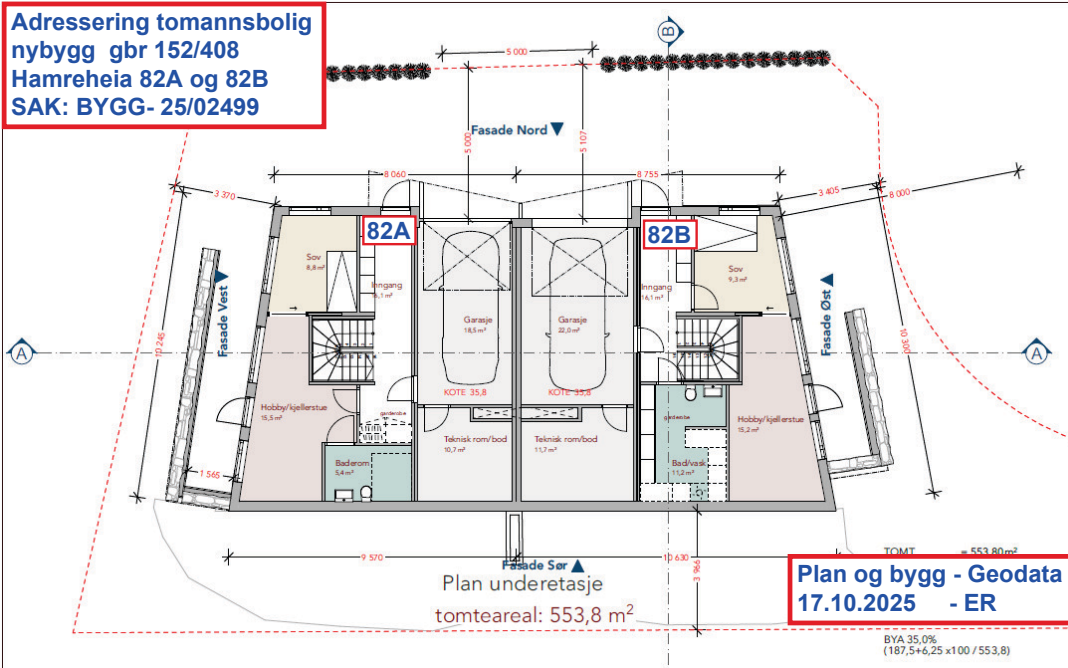


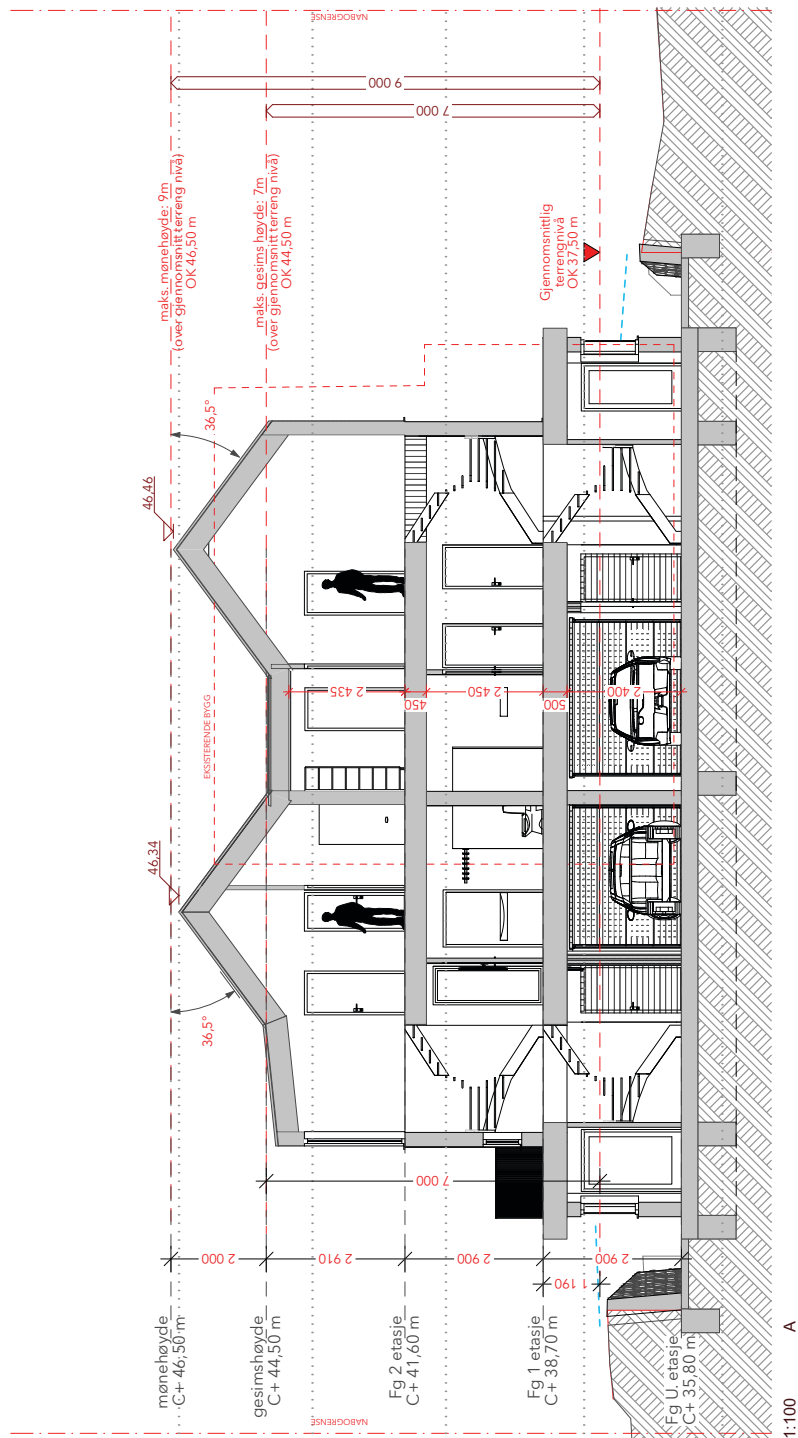
© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

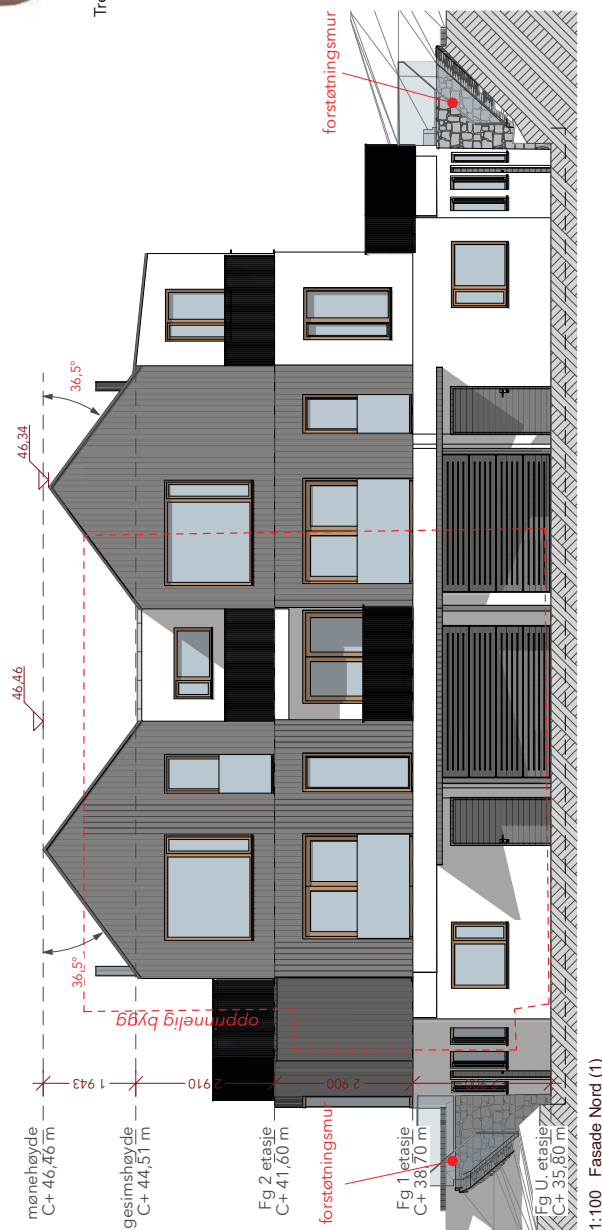
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

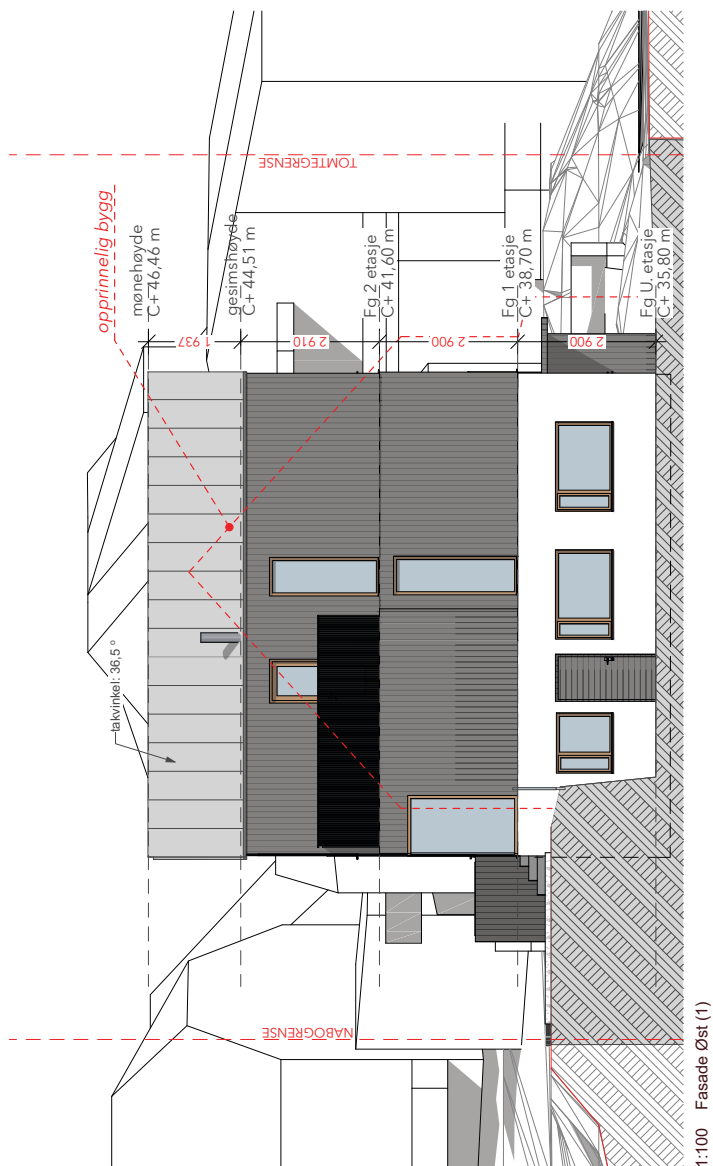


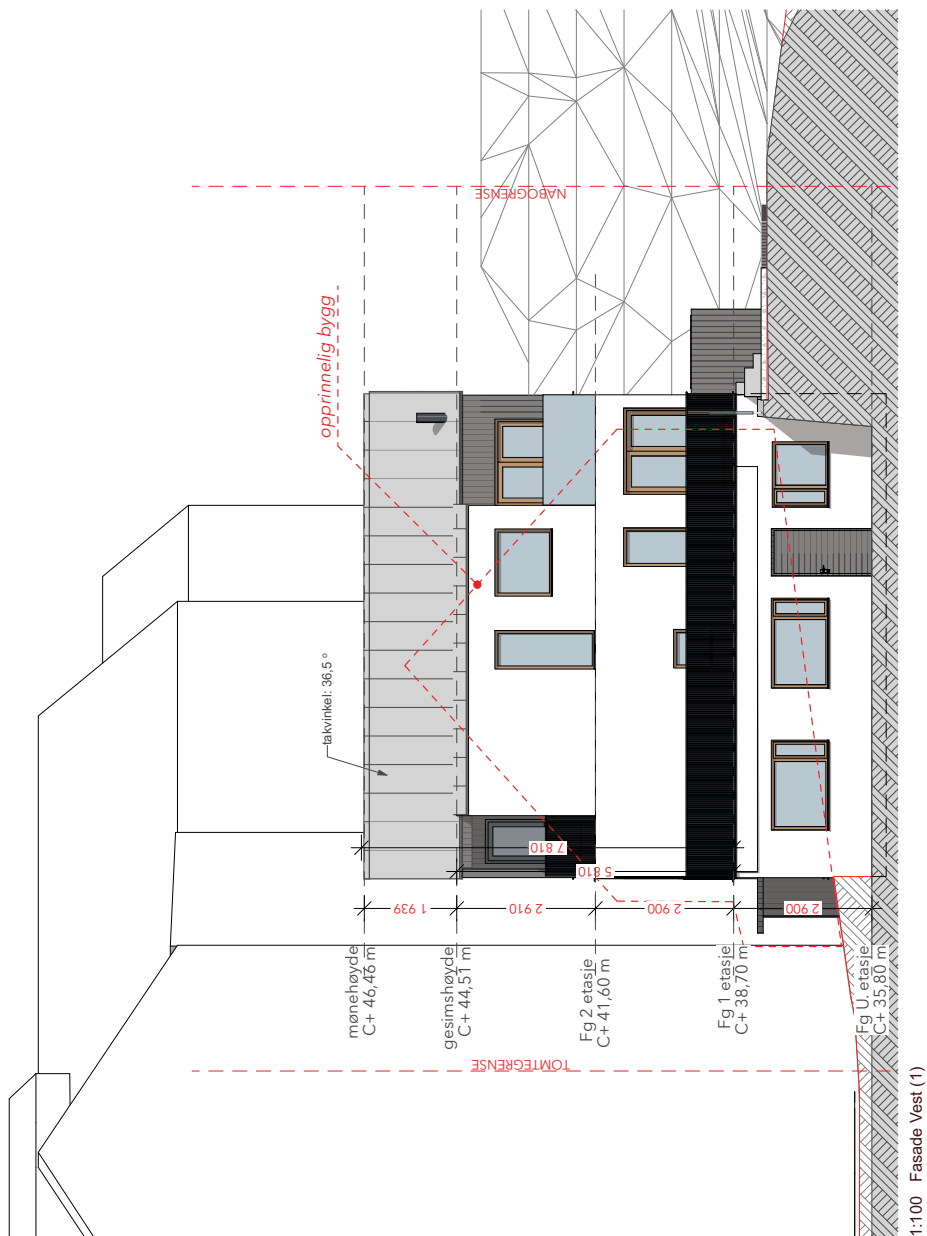
Adressering tomannsbolig
nybygg gbr 152/408
Hamreheia 82A og 82B
SAK: BYGG- 25/02499



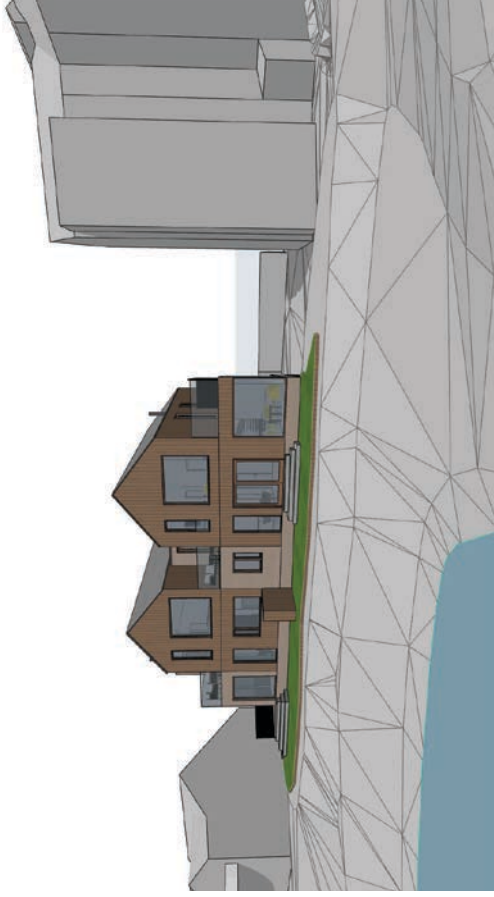
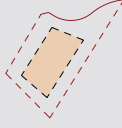












Sør



Nord-vest



Sør-øst



Sør-Vest

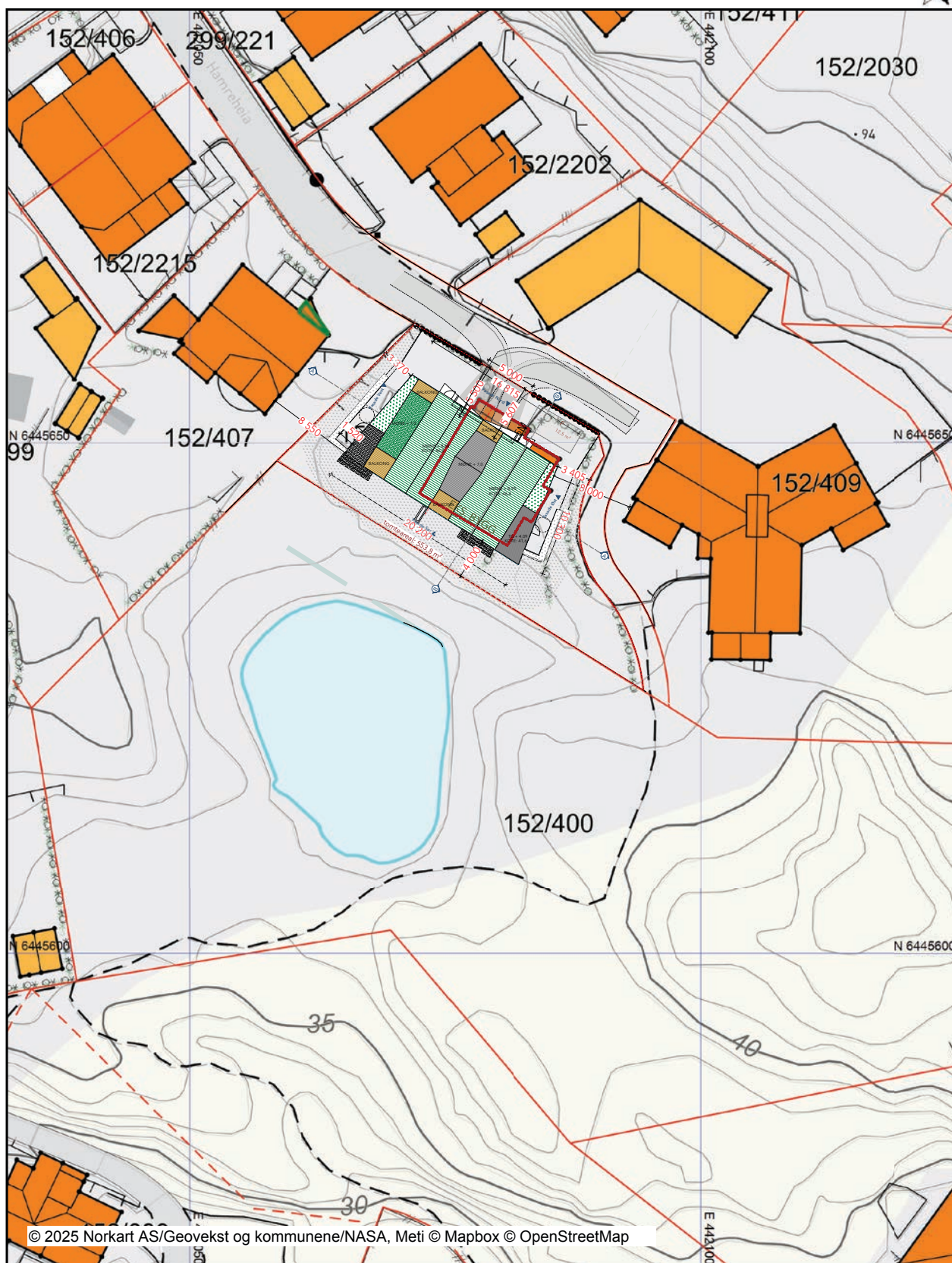


Hamreheia 82

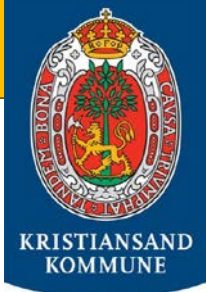
Dato: 02.04.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 152 Bnr.: 408 Fnr.: Snr.:

Adresse: Hamreheia 82

Areal i m²: 553,8

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

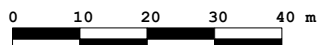
Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

----- Usikre eiendomsgrenser

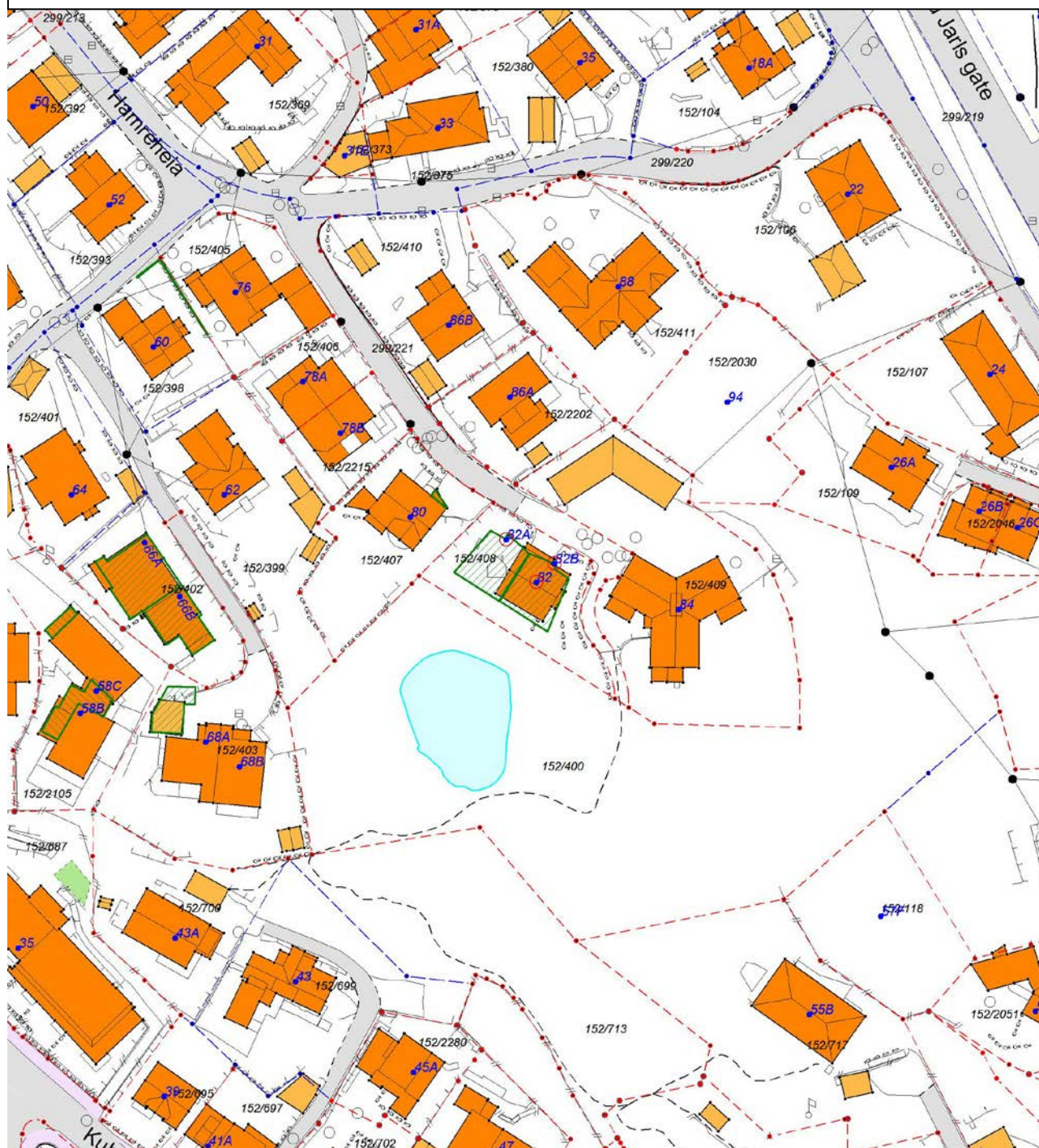
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 05.03.2026

Sign.: Anita Raustøl





Adresse

Hamreheia 82A, 4631 KRISTIANSAND S

Dato for energimerking

07.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-267267

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

301551059

Gårdsnummer

152

Bruksnummer

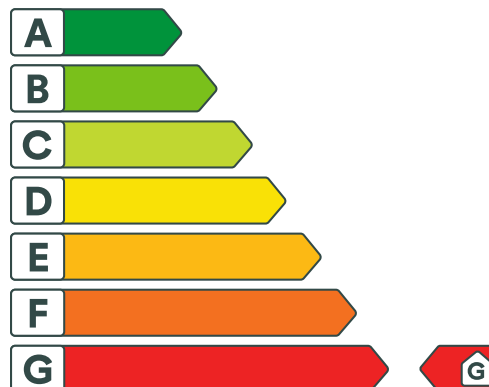
408

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1958

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

164,0 m²

Oppvarmet bruksareal

100,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

422,28 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

346,09 kWh/m²

Totalt levert pr. år

34 609 kWh



Hamreheia 82A, 4631 KRISTIANSAND S



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hamreheia 82A, 4631 KRISTIANSAND S



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperra etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Hamreheia 82 - Nabolaget Hamreheia - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Galgeberg Linje 13	5 min 0.4 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	20 min 1.8 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	22 min 1.9 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 2.5 km
Kongshavn brygge Linje 91	15 min 11.9 km

Skoler

Wilds Minne skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	9 min 0.9 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 199 elever, 11 klasser	13 min 1.2 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	17 min 1.5 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	15 min 1.3 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	13 min 1.1 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	14 min 1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

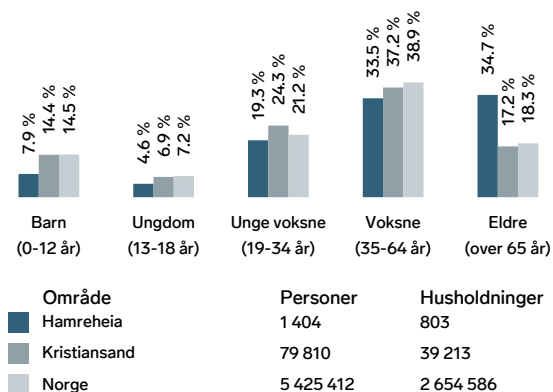
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	6 min 0.6 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	8 min 0.7 km
Roligheden Gård barnehage (0-6 år) 196 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Spar Lund Torv	8 min
Coop Prix St. Olavsvei	9 min

Primære transportmidler

-  1. Sykkel
-  2. Egen bil
-  3. Gående



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



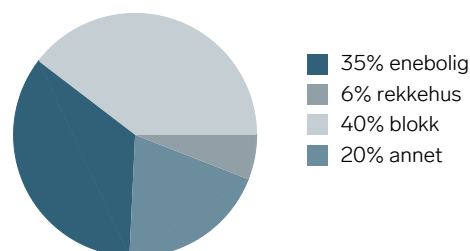
Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100

Sport

	Hamreheia kunstgressløkke	4 min 
	Ballspill	0.3 km
	Kristiansand stadion	5 min 
	Fotball, friidrett, tennis	0.5 km
	Fresh Fitness Lund	11 min 
	CrossFit Kristiansand	12 min 

Boligmasse



«Det er flott velholdt område»

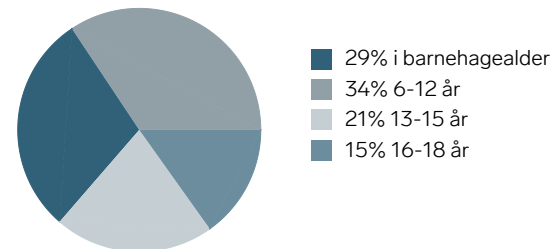
Sitat fra en lokalkjent



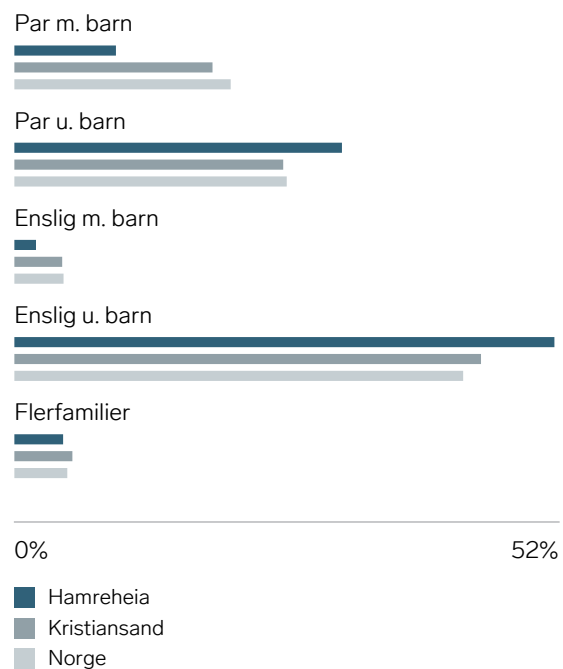
Varer/Tjenester

	Sandens Kjøpesenter	21 min 
	Vitusapotek Lund	10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

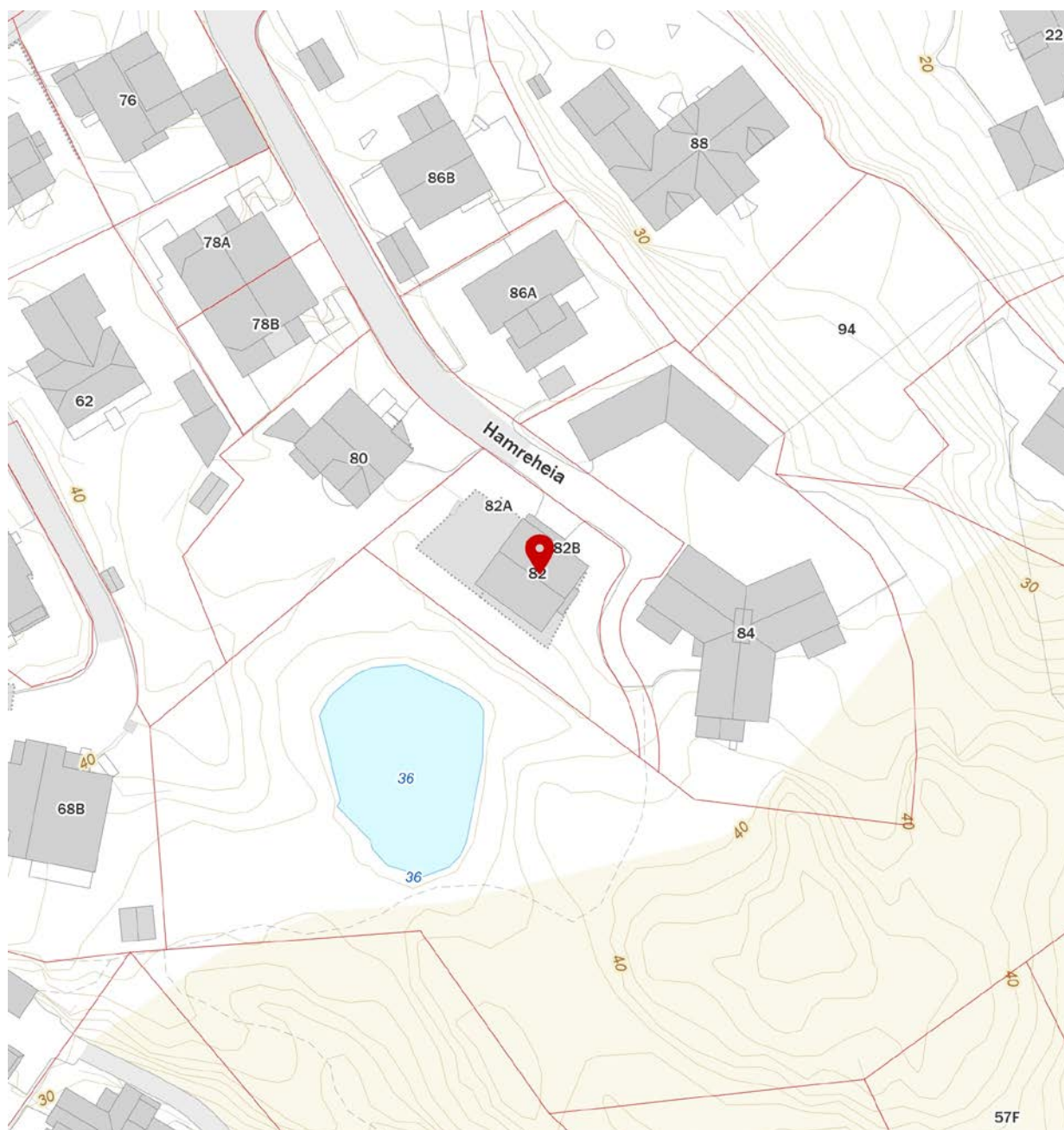
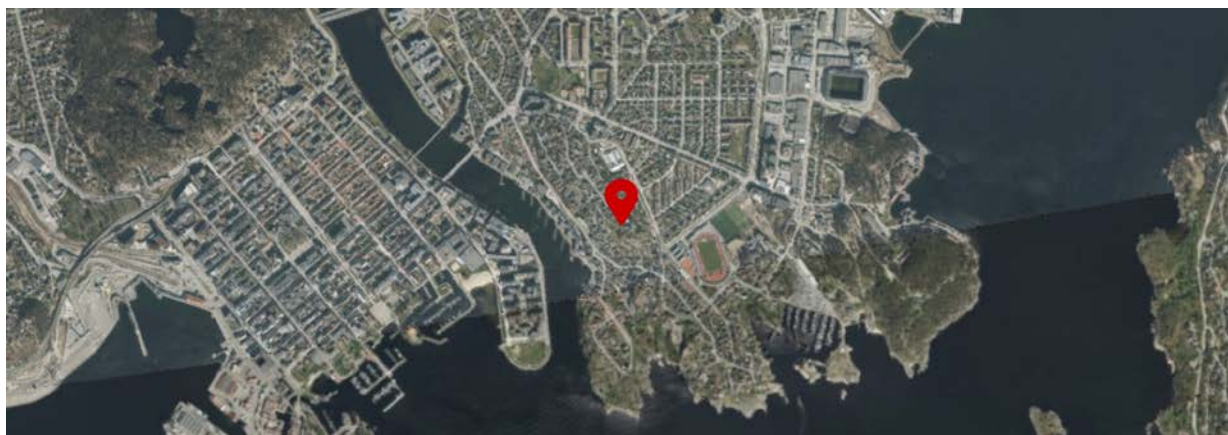


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



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 eiendom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

NOTATER

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GFJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Erik Johan Mathisen

T: 911 41 182

ejm@exbo.no

Følg oss på 

