



Hamreheia 84,  
4631 KRISTIANSAND

Prisantydning: kr 3 490 000,-

 Eiendomsmegler  
Norge



Nærområde.



Garasjen helt til venstre hører til leiligheten. Merk at aksjelaget har forkjøpsrett til garasjen ved salg av boligen, les mer om dette i salgsoppgaven.

# Flott treromsleilighet med panoramautsikt, innglasset balkong, garasje i rekke og tre boder. Flott beliggenhet, må sees!

## Adresse

Hamreheia 84, 4631  
KRISTIANSAND

## Område

HAMREHEIA / LUND

## Prisantydning

kr 3 490 000,-

## Nøkkeltall

BRA-i: 68 m<sup>2</sup>

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

BRA-b: 14 m<sup>2</sup>

BRA Total: 88 m<sup>2</sup>

Boligtype: Aksjeleilighet

Byggeår: 1958

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 4

Eierform bygning: Aksje

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1529.5 m<sup>2</sup>

Fellesgjeld: kr 173 547,-

Omkostninger: kr 9 890,-

Totalpris: kr 3 673 437,-

Fellesutgifter: kr 6 500,- pr.  
mnd.

 Eiendomsmegler  
Norge

**Alexander Olsen**  
Eiendomsmegler MNEF

Tlf.: 47 38 02 60  
alexander.olsen@sormegleren.no

Eiendomsmegler Norge Kristiansand  
Skippergata 10,  
4611 KRISTIANSAND S  
38 02 22 22



## **Hamreheia 84, 4631 KRISTIANSAND**

Velkommen til Hamreheia 84! For første gang på lenge skal en av de ettertraktede utsiktsleilighetene i Hamreheia selges, så her kan vi med rette si at det er en sjelden mulighet!

Leiligheten ligger i fjerde etasje (av fem) og har vidstrakt utsikt med dertilhørende gode solforhold. Fra leiligheten ser du store deler av Lund, Søm, Odderøya og langt ut i horisonten.

Leiligheten holder normalt god standard og det meste av denne er modernisert i 2005 og tiden etter, så her kan du flytte rett inn og ev. oppgradere noen overflater etter hvert. Spisestuen var tidligere innredet som et tredje soverom.

Innhold: Entré, bad, kjøkken, stue med egen spisestuedel og to soverom. Videre har leiligheten innglasset balkong, en bod på loft, to boder i kjeller og garasje i rekke (se side 7 jf. side 62).

Velkommen!

## OM EIENDOMMEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 152, bnr. 409, ideell andel 1/1  
i Kristiansand kommune.

### Innhold

Innhold: Entré, bad, kjøkken, stue med egen spisestuedel og to soverom. Videre har leiligheten innglasset balkong, en bod på loft, to boder i kjeller og garasje i rekke.

### Standard

Leiligheten ble opprinnelig oppført ca. 1958 og er modernisert i flere omganger siden dette. Kjøkken og en del overflater er fra ca. 2005, mens andre deler av leiligheten er modernisert/endret etter dette, som bl.a. baderomsinnredning fra ca. 2017. Badet for øvrig er også oppgradert etter 2005, men det har ikke lyktes selger å finne dokumentasjon på nøyaktig når dette ble gjort. Kledning på garasjerekke ble utbedret i 2024. Se ellers vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av leilighetens tilstand og standard.

### Areal

BRA - i: 68 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 6 m<sup>2</sup>  
BRA - b: 14 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 88 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> 2 boder

4. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup> Gang, soverom, stue, soverom 2, kjøkken, bad.

BRA-b: 14 m<sup>2</sup> Inneglasset balkong

6. etasje

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Lovlighet: Byggetegninger - Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

NB: Garasje har ett gulvareal på 13 m<sup>2</sup>, men iht. NS 3940 er kun 8 m<sup>2</sup> målbart areal.

### Byggemåte og tilstandsrapport

Boligblokk bygd på støpt-plate/grunnmur.

Betongkonstruksjon. Forøvrig vises det til utfyllende opplysninger i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Arild Grundetjern den 05.01.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 17.12.2025. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig: Vinduer og dører er ca. 20 år gamle og har normal slitasje, brannør (B30) er montert ved inngangsdør. Vinduer er aluminiums-kledd på yttersiden noe som er en god løsning. Innglasset balkong har normal slitasje. Innvendig: Bad er av ukjent årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Belegg ligger klemt ned i plastsluket. Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt. Hulltaking ble ikke utført i vegg inn mot bad pga. murvegger. Kjøkkeninnredningen er av ukjent årgang og har normal slitasje. Induksjon-platetopp, komfyr og ventilator er av nyere dato. Gulvhøyder ble kontrollert i 3 rom, mindre avvik ble registrert. Teknisk-anlegg: Sikringssskap med automatsikringer, ingen dokumentasjon på anlegget og vanlig vedlikehold bør beregnes. Rørøpplegget er stort sett av eldre årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i kjøkkenbenken. V.v.-bereder er datostemplet 2018 og er på 101 liter, lekkasjevarsler er montert ved berederen. Loftsbod er ikke måleverdig pga. for lav takhøyde, gulvareal i rommet er 10 m<sup>2</sup>. Garasje er kun lettere vurdert og målt opp. Deler av garasje er ikke måleverdig pga. for lav takhøyde. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG2:

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 12 mm. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, avvik i rommet var 3 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, avvik i rommet var 17 mm. Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelas 5 steder i rommet.

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.

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.

Pipe og ildsted, TG2

Ingen synlige sprekker i pipe, innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Jøtul-peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Rørøppegget er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør, TG2

Avløpsrør er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble ikke oppdaget synlige lekkasjer under befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Elektrisk anlegg, TG2

Sikringsskap med automatsikringer. Kursoversikt og dokumentasjon for mindre utførte el. arbeid i 2007 ligger oppbevart i sikringsskapet.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer

informasjon.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Under følger en kort oppsummering av selgers egenerklæringsskjema. For fullstendige opplysninger vises det til vedlagte egenerklæring.

Har du kjennskap til eiendommen? Nei, Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den: Defekt komfyrvakt. Må byttes av elektriker.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave. Det gjøres oppmerksom på at boligen er rengjort/vasket før visning. Før overtagelse vil leiligheten bli tømt for inventar (med mindre annet følger av avtale), men ikke ytterligere rengjort/vasket (med mindre annet følger av avtale).

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Vaskemaskin på bad kan medfølge etter avtale.

### **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at boligen er rengjort/vasket før visning. Før overtagelse vil leiligheten bli tømt for inventar (med mindre annet følger av avtale), men ikke ytterligere rengjort/vasket (med mindre annet følger av avtale).

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges som ledd i skifte av dødsbo. Arvinger/selger har ikke bebodd eiendommen, og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet, utover det som her fremgår av prospekt, rapport og offentlige opplysninger. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Vaktmester tjenesten ruller mellom beboerne med en ukes varighet. (Styret lager vaktliste for ett år av gangen). Se vedlagt vaktmester instruks i salgsoppgave.

Felles vaskekjeller. Se retningslinjer vedlagt i salgsoppgave.

## TOMT OG OMRÅDE

### Beliggenhet

Leiligheten har god intern beliggenhet i fjerde etasje med nydelig utsikt og gode solforhold.

Blokken har god beliggenhet på Lund med gangavstand til det aller meste, herunder serveringssteder, kollektivtransport, skole, barnehage og turområder. Videre er det gangavstand til sentrum.

### Tomt

1529.5 m<sup>2</sup>, eiet

### Adkomst

Se kart på våre nettsider [www.emnorge.no](http://www.emnorge.no)

### Parkering

Det medfølger garasje i rekke. Tidligere eier har også fått installert elbillader på blokkens fasade, dog er plassen hvor denne står ikke en fast plass for leiligheten.

Merk at aksjelaget og dernest aksjeeiere har forkjøpsrett til garasjen ved salg, se bestemmelser for garasjene som vedlegg på s. 62. Aksjelaget har 14 dagers frist på å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Dersom forkjøpsretten ikke benyttes kan garasjen følge leiligheten. Styreleder opplyser at forkjøpsretten ikke har blitt benyttet ved de siste salgene av leiligheter med garasje.

### Bebyggelsen

Nærområdet består primært av boligbebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagte nabolagsprofil.

## ENERGI

### Oppvarming

Peisovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

### Info strømforbruk

Da leiligheten selges av dødsbo er ikke selger kjent med strømforbruk. Strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

### Energi- og oppvarmingskarakter

Ikke angitt - unknown

Enova sin løsning for energimerking var nede for oppdateringer på markedsføringstidspunktet. Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

## ØKONOMI

### Info formuesverdi

Formuesverdi for boligen er ikke mottatt av Skatteetaten på markedsføringstidspunktet.

### TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/Bredbånd er inkl. i felleskostnadene.

## OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 05.06.1962. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ferdigattest datert 09.10.2011 som gjelder for rehabilitering av våtrom slik det er beskrevet i tillatelse av 27.03.2011.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.06.1962.

### Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk. Eiendommen har septiktank / slamavskiller.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 1407, Hamreheia områderegulering, datert: 12.08.2014 / 02.02.2015 / 09.10.2025. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/152/409:

17.11.1959 - Dokumentnr: 5589 - Best. om vann/ kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

30.03.1955 - Dokumentnr: 669 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

01.01.2020 - Dokumentnr: 961888 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:152 Bnr:409

### Adgang til utleie

Ifølge lagets vedtekter kan fremleie godkjennes i opptil 3 år dersom aksjeeieren har vært bosatt i leiligheten i minst ett av de siste to årene.

Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller dersom brukeren ikke ville blitt godkjent som aksjonær.

#### **Kommentar konsesjon**

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

### **BOENHETEN**

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 500

#### **Felleskostnader inkluderer**

Kommunale avgifter, TV / Bredbånd, renhold fellesareal, utvendig vedlikehold, strøm fellesareal, felles bygningsforsikring, renter og avdrag på fellesgjeld.

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 173 547

Fellesgjeld pr. dato 30.11.2025

#### **Avdrag Fellesgjeld**

Kr 11 200

#### **Rentekost. fellesgjeld**

Kr 9 000

#### **Kommentar fellesgjeld**

Renteutgifter på andel fellesgjeld kan trekkes fra på selvangivelsen som vanlige gjeldsrenter.

#### **Andel fellesformue**

Kr 45 357

Andel fellesformue pr. dato 30.11.2025

### **AKSJELAGET**

#### **Aksjeselskap**

As Hamreheia 84 Orgnr. 932916770

#### **Om aksjeselskapet**

Selskapets navn er A/S Hamreheia 84. Dets formål er å innkjøpe, bebygge og drive matr.nr. Hamreheia 84 i Kristiansand

Forretningsfører: Tor Erling Holte (Holtes regnskapsservice)

Styreleder: Rune Gundersen

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Boligaksjeselskap har ikke anledning til å tegne fellesgjeldforsikring, og i et aksjeselskap hefter alle likt, så i prinsippet hefter man gjennom selskapet for andres mislighold. Men AS Hamreheia har god økonomi, så det har aldri skjedd.

#### **Forkjøpsrett**

Ikke forkjøpsrett i aksjelaget. I henhold til statutter garasjer så er det forkjøpsrett på garasjen for styret og beboere i aksjelaget.

#### **Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter, regnskap, husordensregler, vaktmesterinstruks, statutter for garasje samt instruks for vaskekjeller må leses før budgivning.

#### **Regnskap/budsjett**

Aksjelaget hadde et overskudd på kr 160.578,- i 2024. Det er budsjettet et resultat på kr 77.786,- i 2025.

Styreleder opplyser at det planlegges med utebedring av avløpsrør for to fløyer, men det er ikke satt noe tidshorison for utbedring. Det er antatt at det i løpet av 2026 vil bli tatt stilling til dette, og evt innhentet tilbud på jobben. Det er også planer om oppussing av grunnmur utvending. Avhengig av disse kostnadene, vil dette kunne påvirke fellestugiftene.

Ellers kommer det nok en mer generell justering/økning av fellesutgiftene på nyåret, men vi har ikke hatt fullstendig gjennomgang av regnskapet med forretningsfører ennå, så det er uvisst hvor mye.

Kopi av regnskap, budsjett, protokoll fra generalforsamling, vedtekter, evt. husordensregler og øvrige dokumenter fra borettslaget fås ved henvendelse til megler.

#### **Dyrehold**

Dyrehold skal godkjennes av styret i aksjelaget.

#### **Forretningsfører**

Thor Erling Holte

### **KONTRAKTSGRUNNLAG**

#### **Prisantydning**

Kr 3 490 000

#### **Totalpris**

Kr 3 673 437

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 490 000,00 (Prisantydning)

173 547,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 663 547,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### **Omkostninger**

8 800,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
1 090,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

9 890,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----

3 664 637,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 673 437,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

---

### Overtakelse

Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 700,- til kr 7 500,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### Dødsbo

Eiendommen/leiligheten selges på vegne av dødsbo, og arvingene har derfor begrenset kjennskap til dens stand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke objektet ekstra nøye, gjerne sammen med bygningskyndig.

### Lovanvendelse

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 bygningskyndig 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg

og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag 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 et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. 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 på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

#### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

#### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside [emnorge.no](http://emnorge.no)

#### **Meglernes vederlag**

Meglernes vederlag er avtalt til kr 81 500,-. Direkte utlegg kommer i tillegg til dette.

#### **Forsikring**

Gjensidige  
Polisenummer: 76713603

#### **Selger**

Christoffer Coward  
Nicolai Coward

#### **Oppdragsansvarlig**

Alexander Olsen  
Eiendomsmegler MNEF  
[alexander.olsen@sormegleren.no](mailto:alexander.olsen@sormegleren.no)  
Tlf: 473 80 260

#### **Ansvarlig megler**

Alexander Olsen  
Eiendomsmegler MNEF  
[alexander.olsen@sormegleren.no](mailto:alexander.olsen@sormegleren.no)  
Tlf: 473 80 260

Eiendomsmegler Norge, Kristiansand , Skippergata 10  
4611 KRISTIANSAND S  
Tlf: 380 22 222  
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmeglere og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

#### **Oppdragsnummer**

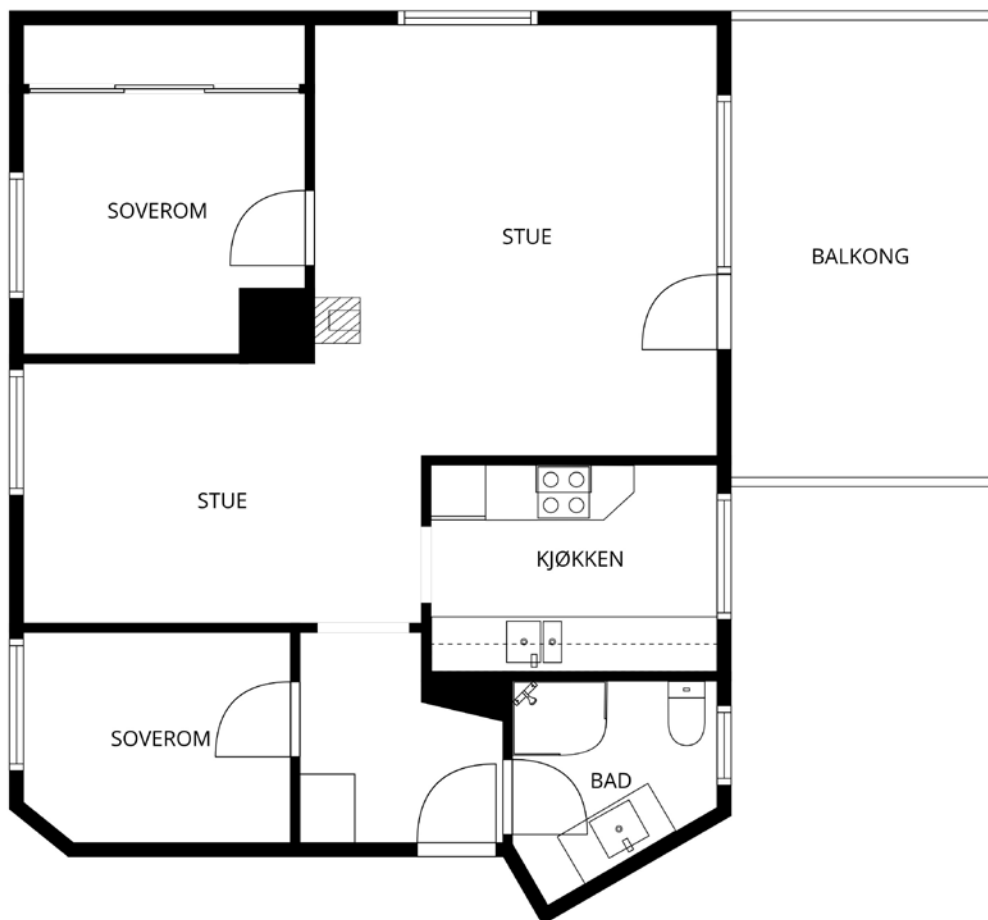
50250321

#### **Salgsoppgavedato**

07.01.2026



# Plantegning



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



Velkommen inn!



Badet er modernisert de senere år.



Opplegg for vaskemaskin på bad. Borettslaget har også fellesvaskeri i kjeller.



Leiligheten har en romslig stue.



Peisovn i stue. Legg merke til at det er flott utsikt i flere retninger.



Stue.



Soverom med skyvedørsgarderobe.



Soverom 2.



Det er nydelig sjøutsikt fra stuen.



Fra stuen er det adgang til romslig innglasset balkong.



Balkongen har flott utsikt i flere retninger og gode solforhold.



Glassene på balkongen kan åpnes helt.



Selve balkongen er ca. 14 kvm.



Balkong.



Utsikt.



Utsikt.



Utsikt.



Utsikt.



Utsikt.



Stue.



Spisestue.



Spisestuen var tidligere innredet som et tredje soverom.



Spisestue.



Pent innredet kjøkken med flott utsikt!



Kjøkken.



Nærområde.



Nærområde.



Fasade.



Nærområde.



Nærområde.



Nærområde.



Husk å melde deg på visning!



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i sagsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Egenerklæring

Hamreheia 84, 4631 KRISTIANSAND S

26 Dec 2025

## Informasjon om eiendommen

| Adresse      | Postadresse  | Enhetsnummer |
|--------------|--------------|--------------|
| Hamreheia 84 | Hamreheia 84 |              |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2008

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

## Informasjon om selger

Selger

Coward, Nicolai

Selger

Coward, Christoffer

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Egenerklæring

---

**A.1** Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Defekt komfyrvakt. Må byttes av elektriker.

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95728182**

# Tilstandsrapport

BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN AS

📍 Hamreheia 84, 4631 KRISTIANSAND S 📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 152, bnr. 409

# Aksjenummer 14

**Sum areal alle bygg: BRA: 96 m<sup>2</sup> BRA-i: 68 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 05.01.2026

Oppdragsnr.: 18128-2293

Referansenummer: FW7950

Foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Takstingenør: Arild Grundetjern



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN AS

**NITO**

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

# Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/Takstmann Arild Grundetjern AS (org.nr. 913 377 613) har siden etableringen i 1995 opparbeidet seg en solid posisjon som en faglig sterk, seriøs og pålitelig aktør innen taksering og byggetekniske vurderinger i Kristiansand og omegn. Virksomheten har gjennom nærmere tre tiår opparbeidet omfattende erfaring og kompetanse, og har utført tilstandsrapporter, verddivurderinger og tekniske vurderinger for flere tusen eiendommer av varierende type, alder og kompleksitet.

Foretaket er bygget på bakgrunn av Mesterbrev, kombinert med spesialisert takstfaglig kompetanse. Denne kombinasjonen gir et bredt og grundig fundament for å foreta presise og objektive vurderinger av bygningsmessig tilstand, konstruksjonsmessige løsninger, materialbruk og tekniske installasjoner. Selskapet legger stor vekt på faglig kvalitet, nøyaktighet og etterprøvnbarhet i sitt arbeid.

Takstmann Arild Grundetjern AS er en foretrukket samarbeidspartner for flere ledende eiendomsaktører.



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern  
Uavhengig Takstingeniør  
post@grundetjern.no  
919 98 000

 NITO



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## 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
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 straktiltak 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

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig: Vinduer og dører er ca. 20 år gamle og har normal slitasje, branndør (B30) er montert ved inngangsdør. Vinduer er aluminiums-kledd på yttersiden noe som er en god løsning. Innglasset balkong har normal slitasje.

Innvendig: Bad er av ukjent årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Belegg ligger klemt ned i plastsluket. Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt. Hulltaking ble ikke utført i vegg inn mot bad pga. murvegger. Kjøkkeninnredningen er av ukjent årgang og har normal slitasje. Induksjon-platetopp, komfyr og ventilator er av nyere dato. Gulvhøyder ble kontrollert i 3 rom, mindre avvik ble registrert.

Teknisk-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer, ingen dokumentasjon på anlegget og vanlig vedlikehold bør beregnes. Rørpropplegget er stort sett av eldre årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i kjøkkenbenken. V.v.-bereder er datostemplet 2018 og er på 101 liter, lekkasjevarsler er montert ved berederen.

Loftsbod er ikke måleverdig pga. for lav takhøyde, gulvareal i rommet er 10 m<sup>2</sup>.

Garasje er kun lettere vurdert og målt opp. Deler av garasje er ikke måleverdig pga. for lav takhøyde.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

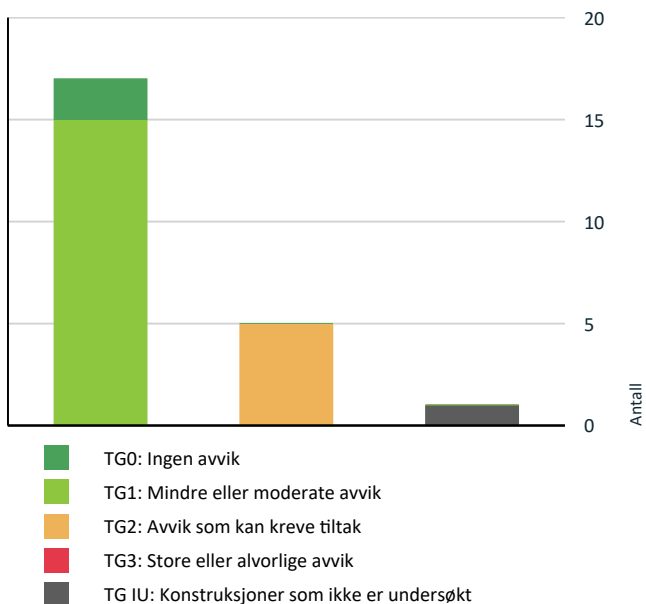
[Gå til side](#)

## Boligblokk

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligblokk

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBLOKK

**Byggeår**  
1958

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

## UTVENDIG

### TO 1 Vinduer

Vinduer er i bra stand og er aluminiums-kledd på yttersiden, dette er en god løsning mht. vedlikehold.

### TO 1 Dører

Inngangsdør er stemplet B 30 (brannjør) og er i bra stand.

Balkongdør er i bra stand.



Godkjenningsskilt for brannjør (B30).

### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong er i bra stand.

Rekkverk/vegger er iht. krav.

## INNENDIG

### TO 1 Overflater

Overflater gulv:

Gang: Belegg.  
Soverom: Parkettgulv.  
Stue: Parkettgulv.  
Soverom: Parkettgulv.  
Innglasset-balkong: Terrassebord.  
Kjøkken: Belegg.  
Bad: Belegg.

Forbehold om feil må tas.

### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 12 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, avvik i rommet var 3 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, avvik i rommet var 17 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

#### 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.

#### 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.

### TO 0 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som kan forekomme i inneluft. For å avdekke forekomst og nivåer av radon i en bolig, må det gjennomføres målinger.

Dersom målingene viser radonkonsentrasjoner over 100 Bq/m<sup>3</sup>, anbefales det å iverksette tiltak for å redusere nivået. Grenseverdien for radon i inneluft er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>, og nivået bør ikke overstige denne verdien.

### TO 2 Pipe og ildsted

Ingen synlige sprekker i pipe, innvendig pipeløp er ikke kontrollert.

Jøtul-peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og malte vegger.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelasere.



## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluket er av plast, ingen synlige feil/mangler ble oppdaget.

Membran/belegg er i bra stand.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i bra stand.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Vegg- og vindusventil er montert.

Luftespalte er etablert under dørbladet.

## 4. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er praktisk mulig på grunn av murvegger som omslutter rommet.

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen antas å være fra 2000-tallet og har normal slitasje.

Fuktsøkt benkeplate og bunnplate i vaskebenk, ingen nevneverdige utslag vist på fuktighetsindikatoren.

Induksjon-plate og komfyr er av nyere dato.

Komfyrvakt er delvis defekt og har ulyd, utbedringer trengs.

TG er satt ut i fra slitasje på kjøkkeninnredningen.

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Røropplegget er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Innvendig stoppekran er montert i kjøkkenbenken.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



Innvendig stoppekran er montert i kjøkkenbenken.

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble ikke oppdaget synlige lekkasjer under befaringen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten.

## TG 1 Varmesentral

Ved og elektrisk til oppvarming.

## TG 1 Varmtvannstank

V.v.-bereder er datostemlet 2018 og er på ca 101 liter. Lekkasjevarsler er montert.



Produktinformasjon til v.v.-bereder.



## TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon er montert.



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden 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.*

Sikringskap med automatsikringer.

Kursoversikt og dokumentasjon for mindre utførte el. arbeid i 2007 ligger oppbevart i sikringsskapet.

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.

# Tilstandsrapport

1958

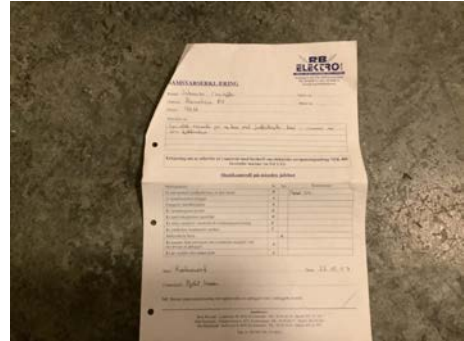
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – 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, brantilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

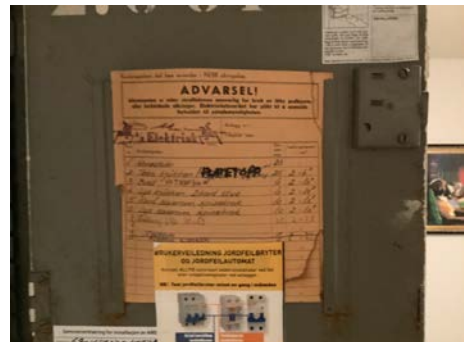
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Da det ikke foreligger noen dokumentasjon bør det elektriske anlegget ha en utvidet elektrisk kontroll.**



Dokumentasjon på utførte el-arbeider.



Sikringskap står plassert i felles trapperom.



Kursoversikt til el-anlegget.

## ! TGO Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert.

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

# Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

## Bygninger på eiendommen

### Garasje i rekke



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

#### Beskrivelse

Garasje i rekke.

Stålplater på tak og stående kledning ved vegger.

Eldre vippeport.

Grus/pukk på bakken.

Del av garasjen er ikke måleverdig pga. for lav takhøyde.

Målbart areal: 8 m<sup>2</sup>

Gulvareal: 13 m<sup>2</sup>

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

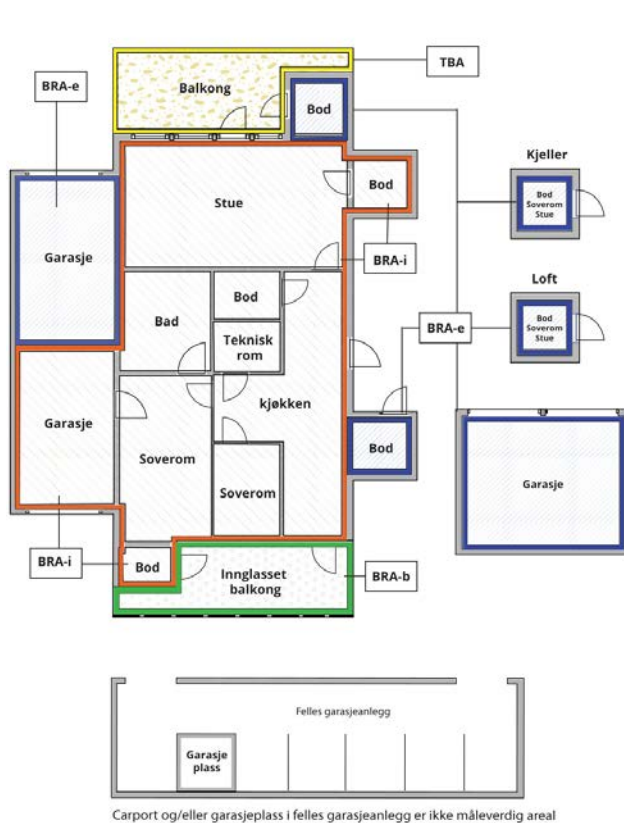
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 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 bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)   |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

## Boligblokk

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Loft           |                               |                             |                            |     |                                 |
| 4. etasje      | 68                            |                             | 14                         | 82  |                                 |
| Kjeller        |                               | 6                           |                            | 6   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>68</b>                     | <b>6</b>                    | <b>14</b>                  |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>88</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Loft      |  | Bod                         |                            |
| 4. etasje | Gang, soverom, stue, soverom 2, kjøkken, bad |                             | Innglasset balkong         |
| Kjeller   |  | Bod, bod 2                  |                            |

## Kommentar

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrukk for utboksing til evt. røropplegg/ventilasjonsanlegg, forbehold må tas da enkelte rom er vanskelig å måle helt nøyaktig:

Gang: 4,5 m<sup>2</sup>  
Soverom: 6,4 m<sup>2</sup>  
Stue: 32 m<sup>2</sup>  
Soverom: 10,3 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 7,2 m<sup>2</sup>  
Bad: 4 m<sup>2</sup>

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e):

Loftsbod: Rommet er ikke måleverdig pga. for lav takhøyde, gulvareal måler 10 m<sup>2</sup>.

Kjellerbod 1: 4 m<sup>2</sup>

Kjellerbod 2: 2 m<sup>2</sup>

Innglasset balkong (BRA-b): 14 m<sup>2</sup>

Vegg mellom leilighet/innglasset balkong, er lagt inn i totalareal for balkongen.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Bod/boder er ikke tilstandsvurdert.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

## Garasje i rekke

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      |                               | 8                           |                            | 8   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>8</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>8</b>                      |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje |                            | Garasje                     |                            |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede                           | Rolle                  |
|------------|-------------------------------------|------------------------|
| 17.12.2025 | Arild Grundetjern<br>Nicolai Coward | Takstingeniør<br>Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 152  | 409  |      | 0    | 1529.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Hamreheia 84

### Hjemmelshaver

As Hamreheia 84

## Aksjeobjekt

| Boligselskap | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|--------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /            | 932916770 |           |                  | Nicolai Coward            |

## Innskudd, pålydende mm

### Aksjenummer

14

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar   | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 05.01.2026 | Egenerklæringen var kun datoført da det er krysset av for dødsbo. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 17.12.2025 | Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger        | 05.01.2026 | Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.                         | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 05.01.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

#### • Vurdering mot byggeregler

Den 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 insiden 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: 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 slitasje:** 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.
- **I en overgangsperiode** skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

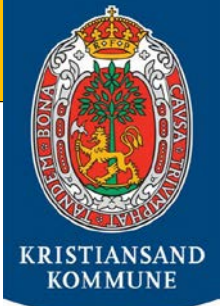
## PERSONVERN

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

Avgrensning av undersøkelsen – Gjelder kun innvendige forhold

Denne rapporten omfatter utelukkende en vurdering av leilighetens innvendige forhold. Det er ikke foretatt noen kontroll eller vurdering av bygningens utvendige bygningsdeler, herunder tak, fasader, balkonger, fellesarealer eller andre konstruksjoner som inngår i sameiets eller borettslagets felles bygningsmasse.

Undersøkelsen er således begrenset til de arealer og installasjoner som er å anse som leilighetens eksklusive bruksenhet. Utvendige forhold faller utenfor rapportens omfang, da vedlikehold og oppfølging av slike elementer typisk anses å være sameiets eller borettslagets felles ansvar og forpliktelse, jf. gjeldende vedtekter og lovgivning.



# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 152 Bnr.: 409 Fnr.: Snr.:

Adresse: Hamreheia 84

Areal i m<sup>2</sup>: 1529,5

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

## Kvalitet eiendomsgrenser:

--- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

--- Usikre eiendomsgrenser

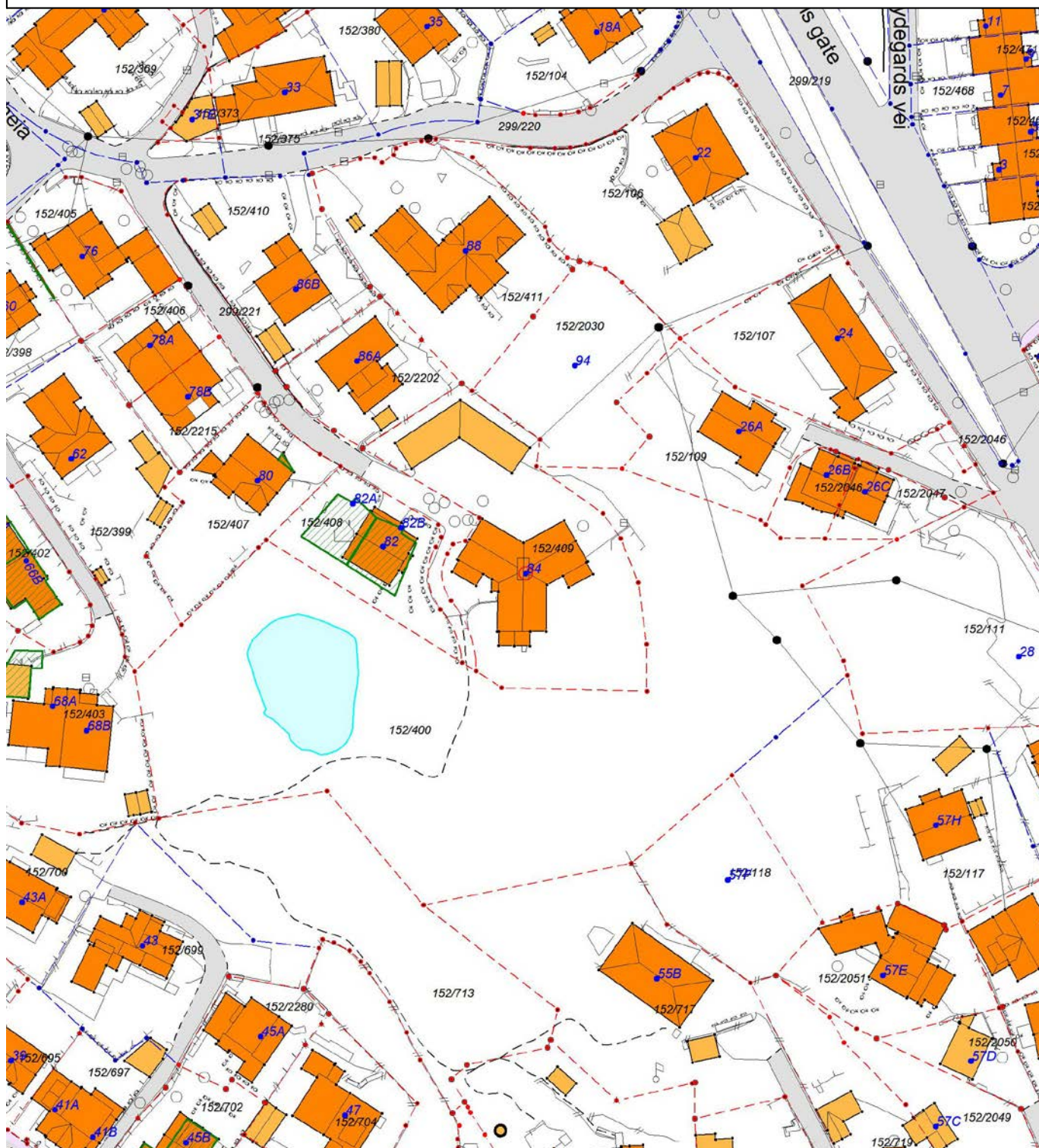
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 19.12.2025

Sign.: Anita Raustøl





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Hamreheia 84

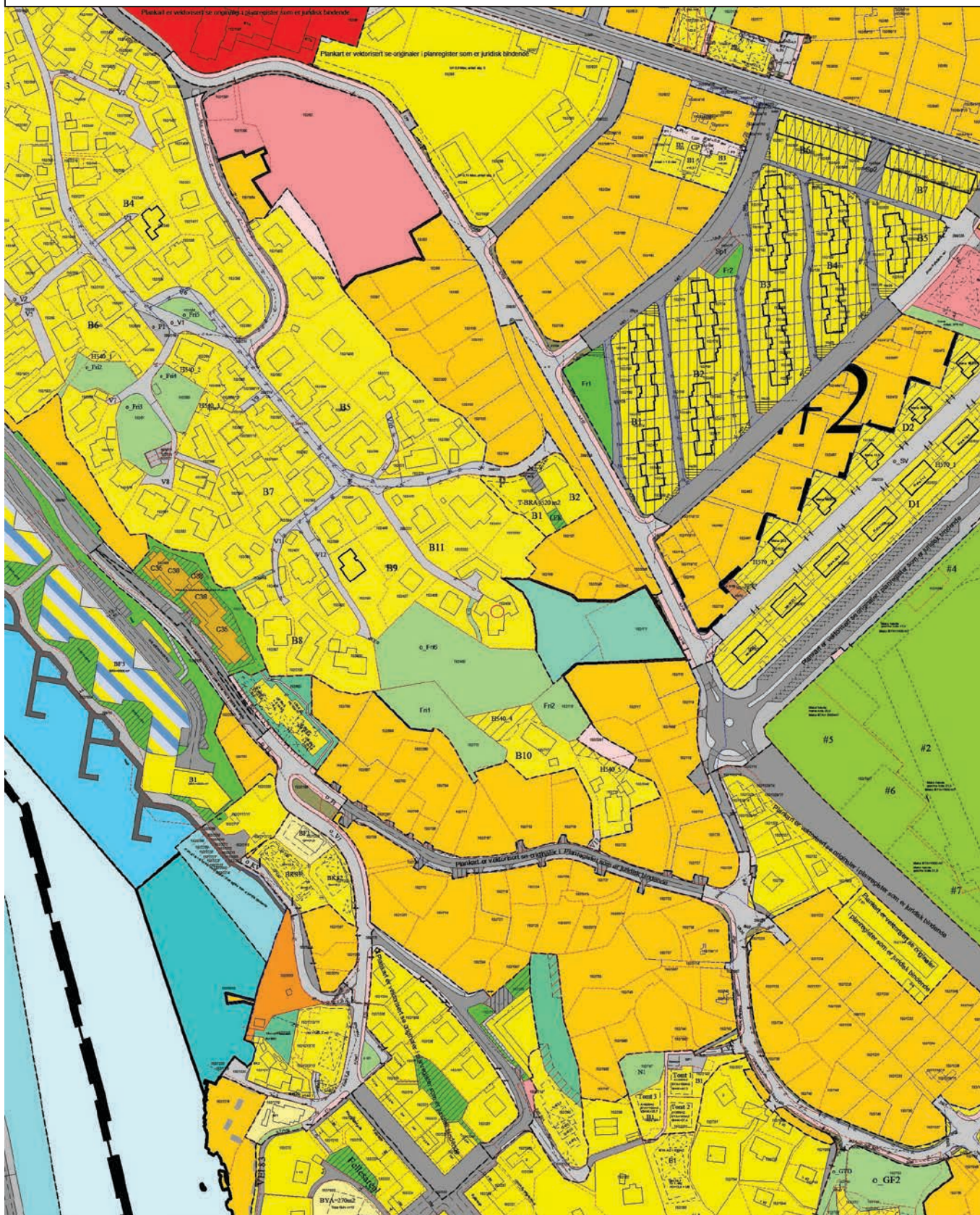
Målestokk: 1:3000

Dato: 19.12.2025



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



# **Hamreheia områderegulering**

## **Bestemmelser.**

### **Plan nr. 1407**

Dato: 12.8.2014 / 02.02.2015 / Rev 09.10.2025

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

## **1. Fellesbestemmelser**

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

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

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

#### 2.1.1. Ubebygde tomter

Det tillates nybygg kun på følgende tomter:

- Gnr. 152 Bnr. 47. Bergstien 6A
- Gnr. 152 Bnr. 348. Hamreheia 13A
- Gnr. 152 Bnr. 406. Hamreheia 78
- Gnr. 152 Bnr. 410. Hamreheia 86

#### 2.1.2. Eksisterende bebyggelse

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

#### 2.1.3. Bevaringsverdig bebyggelse

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

Dette gjelder bygninger:

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

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

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

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

#### 2.1.4. Antall bruksenheter

Det tillates maks to bruksenheter per tomt.

#### 2.1.5. Krav til uteoppholdsareal

For hver ny boenhet skal det avsettes minimum 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal MUA.

Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Minimum 80 % av uteoppholdsareal skal være på terreng.

Maksimum 20 % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/ balkong.

Tomter med stor høydeforskjell skal bevare den naturlige topografien mest mulig.

#### 2.1.6. Garasjer

Garasjer skal ha maks gesimshøyde på 2,8m, maks mønehøyder på 5m og maks BYA = 36 m<sup>2</sup>.

Arker og kvister er ikke tillatt. Frittstående garasjer skal ha samme takform som bolighuset.

Garasjer med port vinkelrett på vei skal plasseres min. 2.0m fra formålsgrensen vei. Garasje med

port parallelt med vei skal plasseres min 5,5m fra formålsgrensen vei. For Hamreheia mellom

Steinkleiva og Bergstien er dette kravet henholdsvis 6.5 og 3.0m.

Ved eventuell riving av eksisterende garasjer skal gjenoppbygging følge bestemmelsene.

#### 2.1.7. Grad av utnyttning

Det tillates følgende maks utnyttelse:

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

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

#### 2.1.8. Plassering

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

#### 2.1.9. Høyder

Bygninger skal ha maks gesimshøyde 7 m og maks mønehøyde 9 m i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger med flatt tak skal ha maks gesimshøyde 7 m i forhold til gjennomsnitt planert terreng.

Gjennomsnitt planert terreng tillates ikke hevet mer enn 1 m i forhold til eksisterende terreng. Der det bygges dobbelt pulttak, er øvre gesims maks 9 m i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Tilbygg skal ikke overstige hovedbygningens høyder.

Følgende tomter skal ha maks 5,5 m gesims- og 8 m mønehøyde.

For bygninger med flatt tak er maks gesimshøyde 7 m.

Steinkleiva 14, 16, 23, 25, 27, 30 og 34.

Hamreheia 5B, 5C, 5D, 15, 31B, 31C, 33 og 35.

Bergstien 6A, 6, 8, 10, 12A, 14A, 14B, 14C og 14D.

Bergstien 6A skal kun ha 1 etasje mot Bergstien.

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

#### 2.1.10. Kotehøyder

Gesimshøyde og mønehøyde for nybygg :

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

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

#### 2.1.11. Takform

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



Doble pulttak

#### 2.1.12. Terrengtilpasninger

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

#### 2.1.13. Forstøtningsmur

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

#### 2.1.14. Estetiske forhold

Materialbruk og farger skal tilpasses omkringliggende boliger.

Volum, materialbruk og takform på tilbygg/påbygg skal tilpasses hovedbygning.

#### 2.1.15. Parkering

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

På offentlige biloppstillingsplasser skal 10 % av p-plassene være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m.

10% av p-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler, og være tilrettelagt for sambruk.

#### 2.1.16. Avkjørsel

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

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

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

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

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

Vei merket o-V1 og o-V2 på plan skal være offentlige.

Vei merket V1 – V12 er private. V4 utgår.

### **4. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr 3)**

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

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

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

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

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

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

#### **4.1. Offentlig friområde**

Friområder merket o-Fri1, o-Fri2, o-Fri3, o-Fri4, o-Fri5 og o-Fri6 skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Friområdene merket Fri1 og Fri2 er private.

I friområdet o-Fri6, rundt dammen skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Adkomst til friområdet er via gangsti o-T2 og o-T3 over Hamreheia 84.

#### **4.2. Turvei**

Det skal opparbeides ny adkomstmulighet til friområdet o\_fri6, merket o\_T2 på plan, i tillegg til den eksisterende o-T3. Den skal opparbeides som en tursti/trapp med bredde på maks 1,5m.

Feltet skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

Tursti o-T1 mellom Hamreheia 55A/B og 70, er offentlig.

### **5. Hensynssoner (pbl § 12-6)**

#### **5.1. Sikringssone – frisikt**

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

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

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

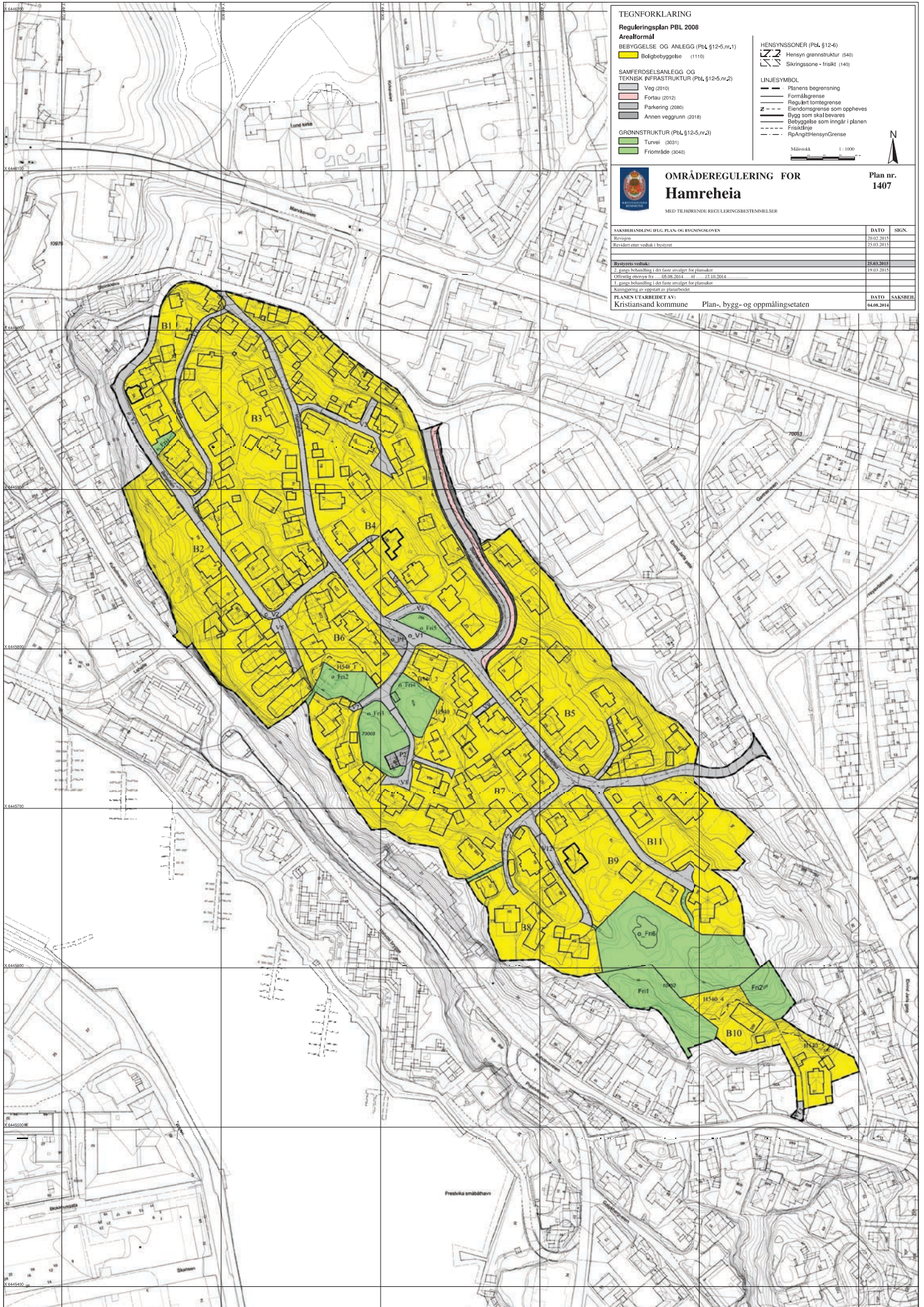
**5.3. Hensynssone – grønnstruktur**

Innenfor hensynssoner H540\_1 til H540\_5 skal terrenget bevares.

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

Plan- og bygningsjefen.

Mindre endring godkjent med delegert myndighet den 12.11.2025



**TEGNFORKLARING**  
**Reguleringsplan PBL 2008**  
**Arealformål**  
 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl §12-5, nr.1)  
 Boligbebyggelse (1110)

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

**GRØNNSTRUKTUR (Pbl §12-5, nr.2)**  
 Tunnel (3031)  
 Frømløse (3040)

**HENSYNSONER (Pbl §12-6)**  
 Hensynsgrannstruktur (540)  
 Sikringszone - friskt (140)

**LINESYMBOL**  
 Planens begrensning  
 Formålsgrense  
 Reguleri formålsgrense  
 Eiendomsgrænse som oppheves  
 Bygg som skal bevares  
 Bebyggelse som inngår i planen  
 Friskilting  
 Rikskjøtt/HensynGrense

Målestokk 1:1000

**OMRÅDEREGULERING FOR Hamreheia**  
 MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

**Plan nr. 1407**

| SAKSBEHANDLING I H.T. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN             | DATE              | SIGN.           |
|--|-------------------|-----------------|
| Revisjon   | 20.02.2015        |                 |
| Revidert etter vedtak i bystyret                         | 25.03.2015        |                 |
| <b>Bystyrets vedtak:</b>                                 | <b>28.03.2015</b> |                 |
| 2. gangs behandling i det fjerde utvalget for planarbeid | 19.03.2015        |                 |
| Offentlig ettersyn fra 05.08.2014 til 17.10.2014         |                   |                 |
| 1. gangs behandling i det fjerde utvalget for planarbeid |                   |                 |
| Konklusjon og oppsett av planarbeidet                    |                   |                 |
| <b>PLANENS UTARBEIDET AV:</b>                            | <b>DATE</b>       | <b>SAKSBEH.</b> |
| Kristiansand kommune                                     | 04.08.2014        |                 |

Plan-, bygg- og oppmålingssetaten

VEDTEKTER  
FOR  
A/S HAMREHEIA 84.

§ 1.

Selskapets navn skal være A/S Hamreheia 84. Dets formål er å innkjøpe, bebygge og drive matr.nr. Hamreheia 84 i Kristiansand. Forretningskontoret skal være i Kristiansand.

§ 2.

Aksjekapitalen skal være kr. 129.500,- fordelt på 14 aksjer fullt innbetalt á kr. 9.250,-, lydene på navn. Aksjekapitalen må ikke oppskrives eller forhøyes. Aksjene kan fritt omsettes til markedspris.

§3.

Styret som bare må bestå av leieboere, skal være på 3 medlemmer med 2 varamenn valgt for 2 år av gangen av den ordinære generalforsamling. Styret velger selv sin formann. Selskapet tegnes av styrets formann og en av de andre styremedlemmer i forening. Styret kan ansette forretningsfører og meddele han prokura. Forretningsfører eller andre selskapet har inngått kontrakt med kan ikke være medlem av styret.

§ 4.

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mars og behandler beretning og regnskap for det foregående kalenderår, valg av styre og godtgjørelse til styre, samt andre saker som måtte bli forelagt generalforsamlingen av styret eller noen annen aksjonær. Det er opp til sittende styre å avgjøre hvorvidt revisjon av inneværende år skal gjennomføres. Eventuell revisor kan ikke være medlem av styret eller fungere som forretningsfører. Han skal være regnskapskyndig.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret bestemmer det eller når det kreves av minst 2 aksjonærer.

Såvel ordinær som ekstraordinær generalforsamling innkalles ved anbefalt brev til hver enkelt aksjonær med 14 dagers varsel, regnet fra brevets avsendelse. Bekjentgjørelser til aksjonærene skjer ikke i offentlige tidender.

A/S Hamreheia 84 skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom leilighetene. Bygningene skal til enhver tid holdes i fullt forsvarlig vedlikeholdt stand.

## § 8.

Disse lover kan ikke forandres av generalforsamlingen uten med 2/3 flertall.  
Statuttene for garasjeanlegget kan endres av generalforsamlingen med vanlig flertall.  
Styret utarbeider og fastsetter andre nødvendige instruksjoner og ordensregler for A/S Hamreheia 84.

-----

*Vedtektene er sist ajourført av generalforsamlingen den 21.03.2013.*

### **Generelle husorden bestemmelser.**

1. *Trappeoppgangen er blokkens eneste naturlige utgang og hovedrømningsvei. Den må ikke brukes som lagerplass. Sykler skal settes i sykkelstallen i garasjeanlegget. Barnevogner, fellesgjenstander som utemøbler, grill osv. kan plasseres i bomberommet. Ting av mer privat karakter skal IKKE settes i bomberommet, men i f. eks. vedkommendes loft/kjellerbod.*
2. *Beboerne i hver etasje vasker trappen ned til etasjen under en gang i uken, eller mer hvis nødvendig. Loftstrappen vaskes av beboerne i 5 etasje en gang i måneden. Gang i 1 etasje vaskes av beboerne der. (Vaktmesteren vasker trappen ned til kjelleren).*
3. *Tepper og annet må IKKE ristes fra balkongene.*
4. *Styret kan tillate dyrehold dersom gode grunner taler for dette og dyreholdet ikke blir til ulempe for de andre beboerne.*
5. *Søppelet kildesorteres og legges i sine respektive dunker. På tømmedag må ikke ny søppel kastes i dunkene før de er rengjort av ukens vaktmester.*
6. *Slokk lyset i fellesarealet når det forlates og kjenn etter at branndørene er godt lukket.*

*Bruk sund fornuft og ta hensyn til dine naboer.*

**Styret i A/S Hamreheia 84  
14.03.2006**

### VAKTMESTER INSTRUKS.

1. *Vaktmester tjenesten rullerer mellom beboerne med en ukes varighet. (Styret lager vaktliste for ett år av gangen)*
2. *Vaktmesteren skal i sin uke vaske kjellertrappen, gangene i kjelleren, gangen til kjellerbodene i 1 etasje, bomberommet samt gangene på loftet.*
3. *Feie eller spyle gårdsplassen en gang i løpet av uken når dette er mulig. Luke og vanne litt i bedene når dette er nødvendig*
4. *Rengjøre søppeldunkene når disse er tomt.*
5. *Skuffe snø fra inngangsdør og sykkelstall til brøytet vei, og strø med sand e.l. når det er nødvendig. Er det fare for ras fra taket skal vaktmesteren sette opp varselskilt, også der det er fare for parkerte biler. (Ved større snøfall og lignende kan vaktmester henvende seg til styret for å få hjelp).*
6. *Sjekke lyspærer i alle fellesarealene og skifte pærer der det er nødvendig. (Lyspærer og sikringer fåes ved henvendelse til en i styret.)*
7. *Oppdages feil eller skader på bygningen skal en i styre underrettes.*

## Retningslinjer for bruk av vaskekjelleren!

### **Vaskerom:**

Alle som skal vaske klær, **må** skrive seg opp på vaskelisten, for en periode av gangen. Når en er ferdig med å bruke vaskemaskin/tørketrommel, settes en strek over navnet. Dette signaliserer at nestemann kan begynne å vaske.

Vasketiden er mandag – lørdag, kl. 07.00 – 22.00

Etter bruk av tørketrommelen, må vanntanken tømmes, lofilterne både i dør og nede under dør rengjøres og bryteren vris til 0 slik at det røde lyset slukkes.

Myntautomaten skal fylles med kronestykker slik at den alltid viser **8** når en er ferdig med å bruke maskinene. Dersom den går tom stopper maskinene automatisk.

Når det går tomt for tørkepapir, grønnsåpe eller klorin, gis beskjed til en i styret, som har lager av dette.

### **Tørkerom:**

Tørkerommet kan brukes uavhengig av vasketidene.

Ovnene startes ved å vri tidsuret mot høyre. **HUSK Å SLÅ AV OVNENE NÅR TØYET ER TØRT VED Å VRI BRYTEREN TILBAKE TIL NULL.**

### **Generelt:**

Etter bruk **skal** rommene rengjøres: Vaske gulv, vaske maskinen utvendig, skylle vasken, tørke støv, tømme søppel osv.

Den elektriske avtrekksviften i ytterveggen på vaskerommet bør startes ved bruk av vaskemaskinen og ved tørking av tøy, dette for å unngå fuktproblemer.

Viften, lys, varmtvann og ovner blir ikke belastet myntautomaten.

STATUTTER FOR GARASJER.

1. Garasjene bekostes oppsatt av de interesserte beboere og senere vedlikehold pålegges den aktuelle eier til enhver tid.  
Garasjene må ikke omsettes for overpris. Fra 29.05.2007 skal prisen på garasjene være henhold til godkjent takst fra nevnte dato. Denne prisen justeres ved senere salg i takt med konsumprisindeksen. Store forbedringer senere legges til takstpris på det aktuelle tidspunkt og er siden med i konsumprisreguleringen. Styret skal føre en garasjeier oversikt med den aktuell omsetningsverdi til enhver tid.
2. Når en garasjeier selger sin leilighet i A/S Hamreheia 84 skal styret varsles og A/S Hamreheia har da forkjøpsrett til garasjen, men ikke forkjøpsplikt i 14 dager.
3. A/S Hamreheia 84 kan nytte sin forkjøpsrett på vegne av en aksjonær eller på vegne av selskapet selv. Når A/S Hamreheia 84 ikke selv vil benytte sin forkjøpsrett skal aksjonærer uten garasje tilbys forkjøpsretten etter ansiennitet prinsippet, dette innenfor tidsrammen nevnt i pkt. 2.
4. For det tilfelle at A/S Hamreheia 84 eller en aksjonær ikke nytter sin forkjøpsrett, kan garasjen selges til ny aksjonær eller utenforstående. Utenforstående må ved skriftlig ønske fra A/S Hamreheia 84 med 3 mnd. varsel, selge garasjen til A/S Hamreheia 84 eller aksjonær i A/S Hamreheia 84 på de vilkår som er nevnt i pkt. 1.  
Utenforstående garasjeier skal betale en tomteleie til A/S Hamreheia 84 like stor som den ville blitt samlet (3/3) under pkt. 5.  
En aksjonær kan kjøpe flere garasjer, men da på samme vilkår som en utenforstående for det antallet garasjer som overstiger 1, dog uten å betale leie til A/S Hamreheia 84.
5. Leier en aksjonær ut sin garasje til utenforstående skal garasjeieren svare en tomteleie til A/S Hamreheia A/S svarende til 1/3 av garasjeierens leieinntekt basert på normaleie, dvs. den i byen normalt oppnådde leie for aktuelle type garasjer. Ved fremleie til annen aksjonær svares ikke tomteleie til A/S Hamreheia 84.
6. Disse statutter kan kun endres av generalforsamlingen av A/S Hamreheia 84.

Vedtektene er sist revidert av generalforsamlingen 31/03-2008

## PROTOKOLL - ORDINÆR GENERALFORSAMLING

*Føring av protokoll på ordinær generalforsamling er hjemlet i aksjeloven § 5-16,*

Torsdag 27. februar kl. 18.00 2025 ble det avholdt Generalforsamling i AS Hamreheia 84, org. nr. 932 916 770.

Sted: Leiligheten til Nils Einar Ljosland (leil.3c)

Dagsorden var som følger:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av ordstyrer
3. Valg av referent og to personer som signerer protokoll
4. Regnskap og økonomi med årsberetning
5. Forslag fra styret
6. Innkomne saker
7. Valg

| Tilstede:                       | Ant. aksjer:                 |
|---------------------------------|------------------------------|
| Turid Elisabeth Kaarbø          | (1)                          |
| Elisabeth Erikssen              | (1)                          |
| Magnus Lie                      | (1)                          |
| Rune Gundersen                  | (1)                          |
| Nils Einar Ljosland             | (1)                          |
| Gro Skaret                      | (1)                          |
| Per Arnold Jensen               | (1)                          |
| Ståle Gjelsten                  | (1)                          |
| Sigrun Bye Vassli               | (1)                          |
| Marianne Johnsen                | (1)                          |
| Merete Nicolaysen               | (1)                          |
| Emil Abrahamsen                 | (1)                          |
| <b>Antall aksjer til stede:</b> | <b>12 av 14 representert</b> |

Forfall, Thomas Heggland og Ellen Anne Staalesen

1. **Godkjenning av innkalling og dagsorden:**  
Ingen av de som deltok hadde anmerkninger til innkalling og dagsorden. Ingen fremla fullmakter for de som ikke var til stede. Generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.
2. **Valg av ordstyrer:**  
Styret hadde forslag på Merete Nicolaysen som ordstyrer. Hun ble valgt ved akklamasjon.
3. **Valg av referent og to personer til å signere protokoll:**  
Styret hadde Sigrun Bye Vassli som forslag på referent, samt Nils Einar Ljosland og Ståle Gjelsten til å signere protokollen. Alle tre ble valgt ved akklamasjon.
4. **Regnskap og økonomi med årsberetning:**  
Styreleder gikk gjennom årsregnskapet og årsberetningen for 2024.

Vi ser økning særlig i kommunale avgifter, forsikring og kabel/bredbånd. Nedgang i strømavgifter. 2024 gikk med overskudd. Styret har besluttet og ikke å øke fellesutgiftene nå. Styret vil ta en ny vurdering av behov for økning av fellesutgifter i august, da vet vi mer om hvordan utgiftene har utviklet seg.

**5. Forslag fra styret:**

Ingen forslag fra styret.

**6. Innkommende saker:**

Det var ingen innkomne saker.

**7. Valg:**

Det var et verv som styremedlem på valg i år, og Thomas Emil Heggland tok ikke gjenvalg. Det kom forslag på Per Arnold Jensen, og han ble valgt ved akklamasjon.

**Styret i AS Hamreheia for den kommende perioden består av:**

Rune Gundersen  
Sigrun Bye Vassli  
Per Arnold Jensen

Det nye styret konstituerer seg selv i første styremøte.

Generalforsamlingen ble hevet 18:51  
Sigrun Bye Vassli, referent



Nils Einar Ljosland



Ståle Gjelsten

## AS HAMREHEIA 84

### RESULTATREGNSKAP 01.01.-31.12.2024

|  | Note  | 2024             | 2023            |
|--|-------|------------------|-----------------|
| Felleskostnader                            |       | 1 020 735        | 929 600         |
| Strøm refusjon                             |       | 1 898            | 3 948           |
| Vaskeautomat                               |       | 1 769            | 0               |
| Tilskudd fra Kr sand kommune (lader)       |       | 0                | 11 250          |
| Diverse inntekter                          |       | 9 698            | 8 744           |
| <b>Sum driftsinntekt</b>                   |       | <b>1 034 100</b> | <b>953 542</b>  |
| Driftskostnader                            | 3, 10 | -563 808         | -569 240        |
| <b>Sum driftskostnad</b>                   |       | <b>-563 808</b>  | <b>-569 240</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                      |       | <b>470 292</b>   | <b>384 302</b>  |
| Avskrivning                                | 5     | -156 744         | -156 744        |
| Renteinntekter                             |       | 13 036           | 0               |
| Rentekostnader                             |       | -166 006         | -149 772        |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b> |       | <b>160 578</b>   | <b>77 786</b>   |
| Skattekostnad på ordinært resultat         |       | 0                | 0               |
| <b>Ordinært resultat</b>                   |       | <b>160 578</b>   | <b>77 786</b>   |
| Ekstraordinær inntekt                      |       | 0                | 0               |
| Ekstraordinær kostnad                      |       | 0                | 0               |
| <b>Årsresultat</b>                         |       | <b>160 578</b>   | <b>77 786</b>   |
| <b>Opplysninger om:</b>                    |       |                  |                 |
| Dekket inn under fri egenkapital           |       |                  | 0               |
| Udekket tap                                |       | 0                | 0               |
| Avsatt til fri egenkapital                 |       | 160 578          | 77 786          |

17.02.2025 16:12

## AS HAMREHEIA 84

### BALANSE PR. 31.12.2024

| EIENDELER                               | Note | 2024             | 2023             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                    |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>           |      |                  |                  |
| Utsatt skattefordel                     |      | 0                | 0                |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>       |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Varige driftsmidler</b>              |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 5    | 2 954 843        | 3 111 587        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>          |      | <b>2 954 843</b> | <b>3 111 587</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>        |      |                  |                  |
| Obligasjoner og andre fordringer        |      | 0                | 0                |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>    |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                |      | <b>2 954 843</b> | <b>3 111 587</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                     |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                            |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Fordringer</b>                       |      |                  |                  |
| Husleierestanser                        | 6    | 6 100            | 2 200            |
| Kundefordringer                         |      | 0                | 0                |
| Forskuddsbetaling til leverandører      | 9    | 44 437           | 24 406           |
| <b>Sum fordringer</b>                   |      | <b>50 537</b>    | <b>26 606</b>    |
| <b>Investeringer</b>                    |      |                  |                  |
| Andre finansielle instrumenter          |      | 0                | 0                |
| <b>Sum investeringer</b>                |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>     |      | <b>751 048</b>   | <b>619 801</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                 |      | <b>801 585</b>   | <b>646 406</b>   |
| <b>Sum eiendeler</b>                    |      | <b>3 756 428</b> | <b>3 757 994</b> |


# AS HAMREHEIA 84


BALANSE PR. 31.12.2024

| EGENKAPITAL OG GJELD                     | Note | 2024             | 2023             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                  |                  |
| Aksjekapital 14 aksjer à kr 9,250)       | 8    | 129 500          | 129 500          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>129 500</b>   | <b>129 500</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                  |                  |
| Fond for vurderingsforskjeller           |      | 0                | 0                |
| Udekket tap                              |      | 0                | 0                |
| Annen egenkapital                        |      | 1 038 540        | 877 962          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>1 038 540</b> | <b>877 962</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>1 168 040</b> | <b>1 007 462</b> |
| <b>GJELD</b>                             |      |                  |                  |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>       |      |                  |                  |
| Andre avsetninger for forpliktelser      |      | 0                | 0                |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 6,7  | 2 586 396        | 2 743 140        |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 0                | 0                |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>2 586 396</b> | <b>2 743 140</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                  |                  |
| Skyldige offentlige avgifter             |      | 1 992            | 2 692            |
| Leverandørgjeld                          | 9    | 0                | 4 700            |
| Forskuddsbetalte husleier                |      |                  | 0                |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>1 992</b>     | <b>7 392</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>2 588 388</b> | <b>2 750 532</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>          |      | <b>3 756 428</b> | <b>3 757 994</b> |

Kristiansand, 25. januar 2025

  
Rune Gundersen,  
styrets leder

  
Sigrun Bye Vassli,  
styremedlem

  
Tomas E. N. Heggland,  
styremedlem

17.02.202516:12

# AS HAMREHEIA 84

## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET PR 31.12.2024

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster hvor det foreligger slik valgadgang.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives med beløp tilsvarende avdrag på gjeld knyttet til anskaffelsen.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Sammenlignbare tall

Sammenligningstallene er som tidligere år og er ikke endret.

### Note 2      Endringer av regnskapsprinsipp

Det er ikke innført nye regnskapsprinsipper. Det er således ingen egenkapital effekt og resultat effekt.

### Note 3      Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

| Lønnskostnader   | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Renholder        | 33.600        | 32.900        |
| Forretningsfører | 15.000        | 15.000        |
| Styrehonorar     | 18.000        | 12.000        |
| Arbeidsgiveravg. | 9.381         | 8.297         |
| Andre ytelser    |               |               |
| <b>Sum</b>       | <b>75.981</b> | <b>68.197</b> |

### Note 4      Godtgjørelse til revisor

Selskapet har fra 2013 fravalgt revisor jamfør revisorloven §2-1.

**Note 5 Driftsmidler**

|                      |              |
|----------------------|--------------|
|                      | Hamreheia 84 |
| Ansk.kost 01.01      | 3.111.587    |
| Årets tilgang        | 0            |
| Årets avskrivning    | 156.744      |
| Bokført verdi 31.12. | 2.954.843    |

Avskrivning er årets nedbetaling av lån.

**Note 6 Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser**

| <b>Fordringer</b>      | <b>Totalsum</b> | <b>Forfaller etter 31.12.2025</b> |
|------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| Fordring på aksjonærer | 6.100           | 0                                 |

| <b>Gjeld</b>          | <b>Forfaller etter 31.12.2030</b> |           |
|-----------------------|-----------------------------------|-----------|
| Langsiktig gjeld bank | 2.586.396                         | 1.645.932 |

Garantiforpliktelser, avsetninger 0

**Note 7 Pantstillelser, garantier**

| <b>Det foreligger følgende pantstillelser:</b>                         | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|--|-------------|-------------|
| Selskapets bokførte gjeld er sikret ved pant                           | 2.586.396   | 2.743.140   |
| Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for denne gjelden er: |             |             |
| Hamreheia 84   | 2.960.943   | 3.113.787   |

**Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2024 består av 1 aksjeklasse:

|                              | <b>Antall</b>        | <b>Pålydende</b> | <b>Balanseført</b> |
|------------------------------|----------------------|------------------|--------------------|
| Aksjer                       | 14                   | Kr 9.250,00      | 129.500,00         |
| Eierstruktur                 |                      |                  |                    |
| <b>Eiere</b>                 | <b>Antall aksjer</b> | <b>Eierandel</b> | <b>Stemmeandel</b> |
| Gjelsten, Ståle              | 1                    | 7,14%            | 7,14%              |
| Gundersen, Rune              | 1                    | 7,14%            | 7,14%              |
| Nicolaysen, Merete           | 1                    | 7,14%            | 7,14%              |
| Kaarbø, Turid                | 1                    | 7,14%            | 7,14%              |
| Ljosland, Nils Einar         | 1                    | 7,14%            | 7,14%              |
| Vassli, Sigrun Bye           | 1                    | 7,14%            | 7,14%              |
| Erikssen, Elisabeth          | 1                    | 7,14%            | 7,14%              |
| Staalesen, Ellen Anne        | 1                    | 7,14%            | 7,14%              |
| Johnsen, Marianne            | 1                    | 7,14%            | 7,14%              |
| Jensen, Per Arnold           | 1                    | 7,14%            | 7,14%              |
| Heggland, Tomas Emil Nodenes | 1                    | 7,14%            | 7,14%              |
| Abrahamsen, Emil             | 1                    | 7,14%            | 7,14%              |
| Lie, Magnus                  | 1                    | 7,14%            | 7,14%              |
| Skaret, Gro                  | 1                    | 7,14%            | 7,14%              |

**Note 9**

Forskuddsbetaling til leverandører er faktura til Telia for perioden januar-mars 2025, som er betalt i desember 2024, og forskuddsbetaling for regnskapsfører honorar med utbetaling i 2025.

**Note 10****Driftskostnader**

|                                    | <b>2024</b>    | <b>2023</b> |
|------------------------------------|----------------|-------------|
| Kommunale avgifter                 | <b>219.392</b> | (193.363)   |
| Strøm                              | <b>16.746</b>  | ( 28.247)   |
| Forsikring                         | <b>99.037</b>  | ( 88.811)   |
| KabelTV/bredbånd                   | <b>97.623</b>  | ( 93.207)   |
| Renhold                            |                | ( 1.383)    |
| Hage                               | <b>4.512</b>   | ( 1.731)    |
| Vedlikehold /utlegg:               |                |             |
| Låssenteret                        | 25.541         |             |
| Jegersberg gård                    | 5.937          |             |
| Utlegg garasje                     | 7.156          |             |
| Agder Gulv og Maling               | 1.500          |             |
| Vest Graving                       | 2.185          |             |
| Div. vedlikehold                   | 2.011          |             |
|                                    | <b>44.330</b>  | ( 88.995)   |
| Småutlegg, diverse,<br>bankgebyrer | <b>6.186</b>   | ( 5.306)    |
| <b>Sum</b>                         | <b>487.826</b> | (501.043)   |

**ÅRSBERETNING 2024  
FOR AS HAMREHEIA 84**

Selskapets virksomhet er drift av boligbygg og er lokalisert i Kristiansand.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balansen med tilhørende noter fyldestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelsen av selskapet.

Selskapet har 14 aksjonærer, og alle aksjonærene eier 1 aksje hver.

Virksomhetens bransje medfører verken forurensing eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Selskapet har fravalgt revisor i 2013, da det ikke lenger har behov for lovpliktig revisjon.

Styret består av 2 menn og 1 kvinne.

Fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årets resultat, overskudd på kr 160.578 (kr 77.786) avsettes til selskapets frie egenkapital.

Kristiansand, 25. januar 2025


I styret for AS Hamreheia 84



Rune Gundersen,  
styrets leder



Sigrun Bye Vassli,  
styremedlem



Tomas E.N. Heggland,  
styremedlem

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: 8 800Kr

Selveierleilighet/rekkehus: 12 600Kr

Ene-/tomannsbolig, tomt: 18 000Kr

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rett skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjennomføring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglere.

# Budskjema



## Eiendom:

Hamreheia 84, 4631 KRISTIANSAND S. Gnr. 152, bnr. 409, aksjenr. 14 i As Hamreheia 84 med orgnr. 932916770 i Kristiansand kommune

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

|        |                |
|--------|----------------|
| Siffer | Blokkbokstaver |
|--------|----------------|

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

|                    |      |             |                         |
|--------------------|------|-------------|-------------------------|
| Budet gjelder til: | Dato | Klokkeslett | Ønsket overtagelsesdato |
| Evt. forbehold:    |      |             |                         |

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Långiver bank           | Lånefinansiering kr. |
| Navn saksbehandler bank | Egenandel kr.        |
| Telefonnummer           | Sum totalt kr.       |

## Budgiver 1

|                           |
|---------------------------|
| Navn                      |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse                   |
| Postnr/-sted              |
| Telefonnummer             |
| E-post                    |

## Budgiver 2

|                           |
|---------------------------|
| Navn                      |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse                   |
| Postnr/-sted              |
| Telefonnummer             |
| 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

