





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 990 000,-
Omkostn.: Kr 201 100,-
Total ink omk.: Kr 8 191 100,-
Selger: Odrun Margrethe
Kleggetveit

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 201/201 kvm
Tomtstr.: 314.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 152, bnr. 50
Oppdragsnr.: 1411250416

Solrik enebolig med fantastisk utsikt over byen - Garasje - Rolig og barnevennlig område

Eiendommen ligger i et svært attraktivt og veletablert boligområde som er populært blant familier. Dette er en romslig enebolig med høy kvalitet og en gjennomtenkt planløsning, ideell for familieliv. Boligen er enkel å vedlikeholde og gir et positivt førsteinntrykk. Området er rolig, barnevennlig og har lite trafikk. Det er kort avstand til lekeplasser, turstier og naturskjønne områder.

Verdt å merke seg:

- Solrik eiendom med fantastisk utsikt
- Garasje
- Flere uteplasser
- 2 badrom
- Vaskerom

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	67
Energiattest	82
Nabolagsprofil	131
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 201 m²

BRA totalt: 201 m²

TBA: 79 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m² Hall m/trapp, bad, bod, vaskerom og 2 soverom

2. etasje

BRA-i: 86 m² Trapperom, kjøkken/spisestue, stue, soverom og toalettrom

3. etasje

BRA-i: 43 m² Bad, stue og soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m²

2. etasje

35 m²

3. etasje

5 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Garasje ikke medtatt i areal eller vurdert, 15 kvm. Ca areal terrasser.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

1 etg: samsvarer med dagens løsning men et soverom er utvidet noe.

2 etg: samsvarer ikke med dagens løsning. Flere endringer i plassering av rom mm.
Loft samsvarer med dagens løsning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

314.6 m²

Tomtebeskrivelse

Meget pent opparbeidet solrik tomt med steinlagt innkjørsel og hage rundt huset. Flott opparbeidet uteplass med plen, terrasse og beplantning. Terrassen på bakkeplan er overbygd og er tett for regn. Ved mye regn og vind kan det imidlertid på noen steder dryppe litt vann fra terrassen over.

Boligen foran denne (mot Otra) er nylig solgt til privatperson, og eier planlegger på sikt riving og bygging av ny bolig (evt 2 boliger). Dette vil forskjønne område, da boligen som er der i dag, trenger kjærlighet.

Beliggenhet

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet i et veletablert og ettertraktet boligområde på Lund. Her bor du i et rolig, barnevennlig og trafikkstille nabolag med kort avstand til lekeplasser, fine turområder og gode muligheter for friluftsliv.

I nærområdet finner du flere dagligvarebutikker som Rema 1000, Kiwi og Coop Mega. Marvika Torv ligger rett i nærheten og tilbyr blant annet treningssenter, apotek, frisør og andre servicetilbud.

Det er gangavstand til populære badeplasser som Bertesbukta og Blomsbukta. I tillegg ligger Kristiansand sentrum kun en kort spasertur unna, med alt av byens fasiliteter som Tangen, Bystranda, Kilden, Markens gate, Sandens og Fiskebrygga. Her får du det beste fra både byliv og naturnære omgivelser.

Nabolaget er kjent for sitt gode bomiljø med lekeplasser, ballbinge og hyggelige naboskap, inkludert sosiale arrangementer som nabofester. Området er spesielt populært blant barnefamilier.

For et enda bredere servicetilbud ligger Sørlandsparken kun en kort kjøretur unna, med et stort utvalg butikker, klesforretninger, apotek, bakeri, blomsterbutikk, restauranter, vinmonopol og møbelforretninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig bygget 1988. Etablert område med mange gode kvaliteter. Gåavstand sentrum, like ved butikk, offentlig transport mm.

Boligen fremstår vedlikeholdt. Endel moderniseringer kjøkken mm rundt 2009, kledning, det meste av terrasse, endel vinduer 2019, et av bad 2015 mm. Mye av boligen er nylig malt opp og fremstår i lyse moderne farger. Samtidig eldre bygningsdeler som medføre avvik/merknader i rapport.

Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert. Garasjer/boder med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard.

Lovlighet - Enebolig

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

1 etg: samsvarer med dagens løsning men et soverom er utvidet noe.

2 etg: samsvarer ikke med dagens løsning. Flere endringer i plassering av rom mm.

Loft samsvarer med dagens løsning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 1996

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- Storebrand/4210118

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

- Bad 3. etg.: 2012: Sparsomt vann ved 1 enkelt anledning fra badet til rommet under, som aldri ble funnet noen forklaring på. Ingen tegn til fuktskader. Badet ble totalrestaurert i 2015. Des. 2022: Dusjbatteri frøs, og det sprutet vann fra batteriet inne i dusjhjørnet, rant ned i silen. Noe damp i baderommet forøvrig, på vegger og speil, som raskt ble tørket opp. Dusjbatteri skiftet av rørlegger.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. 1996: Totalrestaurering av bad i 1. etg. Interiørarkitekt (husker ikke navn) var prosjektleder. Alt arbeid utført av faglærte. Ca. 2014: Totalrestaurering av vaskerom (Byggmester Grødum). 2015: Totalrestaurering av bad i 3. etg. og gjestettoalett i 2. etg. (Olto VVS). 2025: Skiftet servant bad 1. etg. (rørlegger, Fosseli VVS). 2025/ 2026: Egeninnsats. Fjernet gammel baderomsinnredning. Satt opp ny tapet over gammel tapet. Malt alle vegger, gulv og fliser over badekar med Jotun Lady Aqua maling. Hengt opp nye taklister.

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

- Ja, kun av faglært. 2018: Lekkasje fra avløp kjøkken. 2018: Lekkasje fra varmtvannstank. Forsikringssak med skifte av varmtvannstank og tørking av tilstøtende vegg. Des. 2022: 3. etg., bad. Dusjbatteri frøs. Skiftet dusjbatteri av rørlegger.

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

- Overbygd terrasse på bakkeplan: tak mot terrasse i 1. etg. er tett. Det kan likevel ved kraftig regn og samtidig spesielle vindforhold enkelte ganger dryppe på ett spesielt sted (ca. 3 m innenfor rekkverk mot vest).

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

- Vertikal sprekk i murvegg mot øst.

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

- Mus i boder 3. etg.: Nokas Skadedyrkontroll kontaktet pga. museekskrementer i 2017. Sapp opp musefeller, men ingen mus tatt. Lagt opp musebånd under utvendig panel. 2021: Noe usikkerhet om mus pga. lyd, men ingen funn av mus eller sikre ekskrementer. Satt opp hjørnebord mellom vegg nord og vegg øst, som var blitt uteglemt ved skifte av utvendig panel 2019. Felt greiner av trær inntil hus. Ingen tegn til mus i ettertid. Sølvkre bad 1. etg.: Kan en sjelden gang observeres hvis høy luftfuktighet. Munkelus/ skruketroll, 1. etg.: Kan forekomme, sjelden. Små maur: Våren 2025 observert noen få, små maur ved inngangsdør i garderobe. Påvist et lite hull/ inngangsport nederst ved dørlisten mot gulvet. Hullet er tettet med mursparkel. I ettertid ikke observert maur.

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

- Ja, kun av faglært. 1. Fra ca. 2009-ca. 2014: Skiftet sikringskap (2009) (Hærås). Skiftet alt elektrisk på kjøkken, stuer, gang 2. etg., loftsstue, 3 soverom, entre 1. etg., garderobe 1. etg., vaskerom. 2. 2012: Skiftet takspotter bad 1. etg. (KEAS) 3. 2014: Lagt inn LED-spotter, kjøkken, entre 1. etg. (Lund Elektro) 4. 2015: Skiftet alt elektrisk på bad i 3. etg. i fbm. totalrestaurering (underleverandør av Olto) 5. 2022: Kristiansand Elektro: ny kurs for varmepumpe. 6. 2025: Oppsatt utvendig stikk-kontakt for markise, 2. etg.(Elektroxperten)

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

- Ja, kun av faglært. 1. 2018/ 2019: Skifte av kledning + etterisolering 5 cm på vegg mot øst og sør, 2. + 3. etg. Skifte av alle vinduer og terassedører på samme vegger. Nye terrasser 3. etg. + 2. etg. mot øst og sør (Byggmester Grødum). 2. 2024: Skiftet enkelte råtne bord/ kledning + vannbord på vegg mot nord/ vest og kvist mot nord (Byggmester Grødum). 3. 2024: Skiftet punktert vindu i trappeoppgang, mellom 2. og 3.

etg. (Byggmester Grødum). 4. 2025: Tatt ut vindu soverom 1. etg. Satt inn dobbel terrassedør (Snekker Brandal).

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

- 2025: Bruksendring for loftsetasje fra tidligere tilleggsdel til hoveddel. Godkjent til varig opphold med bad, loftsstue og soverom.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Godkjent ferdigstilt 05.06.25.

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

- Bergstien 6 er nylig solgt til privatperson. Antar det planlegges riving av gammelt hus / bygging av nytt hus.

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

- 1. Induksjonstopp/ komfyrtopt: tilkommet en skade på høyre side i kanten. Angår ikke stekeplatene, som er helt intakte. 2. Garasjeport: fjernkontroll fungerer noe tilfeldig. Porten åpnes uproblematisk manuelt med nøkkel, som starter elektrisk åpning av porten. 3. Kjøleskap/ fryseskap: dispensere for vann/ isbiter fungerer ikke. 4. Dør fra kjøkken til terrasse: er noe skjev og henger litt. 5. Gulv kjøkken: mindre vannskade, ved søppelskap/ oppvaskmaskin + i krok mot sør/ øst. Litt knirk i gulv. 6. Under fryseskap: noe misfarging av gulv. 7. Noen merker på gulv under tredemølle. 8. Stue: noen vannmerker på gulv under blomsterpotter. 9. Plassbygd nederste hylle til venstre for fryseskap: noe defekt/ spriker. 10. Merker under gulvtepper pga. falming. 11. Det er tinglyst rett til adkomst til Bergstien 9 over Bergstien 7 sin eiendom. Parkering av egen bil foran hovedinngangen her har vært praktisert siden boligen ble kjøpt i 1996. Det var eierskifte av Bergstien 7 i juni -25, og det ble i den forbindelse opplyst i salgsoppgave om følgende: " I følge selger har Bergstien 9 bruksrett til 1 p-plass ved eget inngangsparti ".

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Hall m/trapp, bad, bod, vaskerom og 2 soverom

2. etasje: Trapperom, kjøkken/spisestue, stue, soverom og toalettrom

Loft: Bad, stue og soverom

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendige > Utvendige trapper

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendige > Innvendige trapper

Innvendige > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk

Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i garasje, foran garasje og hovedinngang.

Solforhold

Eiendommen byr på meget gode solforhold fra soloppgang til solnedgang.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

4210118

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet og vedfyring.

Info strømforbruk

Selger har ikke opplyst om strømforbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 990 000

Kommunale avgifter

Kr 25 278

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann-og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

Renovasjon kommer i tillegg.

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 11 472,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 504 515

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 018 059

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 50 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/152/50:

04.07.1974 - Dokumentnr: 7204 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1975 - Dokumentnr: 10613 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:48

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:334

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:336

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:337

07.10.1975 - Dokumentnr: 10614 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:50

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:54

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1975 - Dokumentnr: 10616 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:54

18.04.1986 - Dokumentnr: 5868 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

21.08.1973 - Dokumentnr: 7636 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:152 Bnr:48

01.01.2020 - Dokumentnr: 10750 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:152 Bnr:50

31.08.1973 - Dokumentnr: 8028 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:48

07.10.1975 - Dokumentnr: 10614 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:48
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:50
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:54
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.07.1985.
Det foreligger ferdigattest for oppsetting av levegg datert 29.05.2025.
Det foreligger tillatelse til bruksendring av uinnredet loft til soverom, loftstue og
baderom datert 05.06.2025.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
1 etg: samsvarer med dagens løsning men et soverom er utvidet noe.
2 etg: samsvarer ikke med dagens løsning. Ett soverom har blitt til to. Loft samsvarer
med dagens løsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.07.1985.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål av plan nr. 1407 for Hamreheia.

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt
utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige
radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent
for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra
kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også
være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen
risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke

gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

199 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

201 100 (Omkostninger totalt)

217 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

219 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 191 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 207 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 209 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 201 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistås av

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

12.09.2025







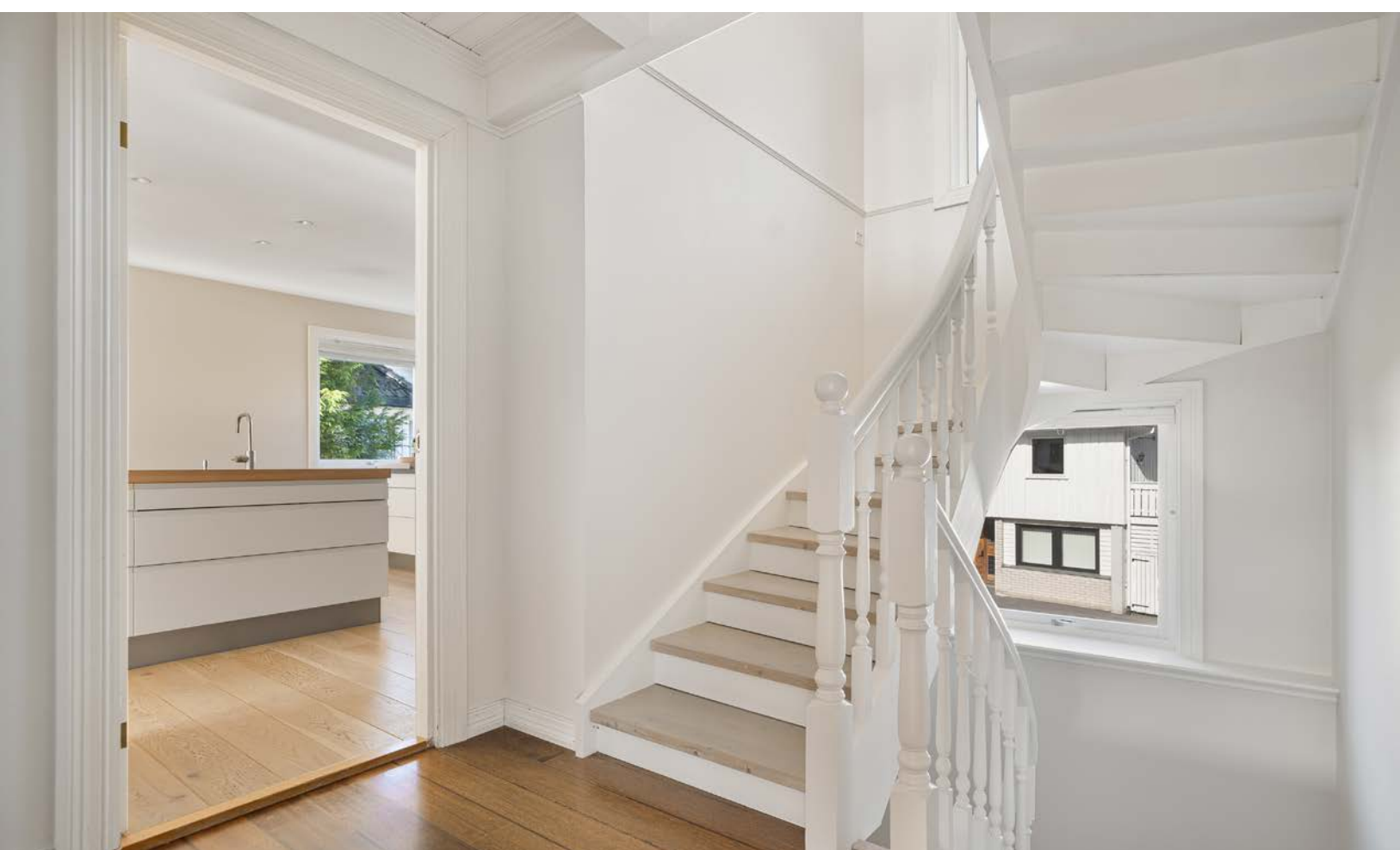












































Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Bergstien 9, 4631 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 11.09.2025

Rapportdato: 11.09.2025

Oppdragsnr.: 13333-2507

Referansenummer: HA1441

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



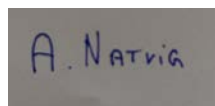
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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



Rapportansvarlig



Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget 1988. Etablert område med mange gode kvaliteter. Gåavstand sentrum, like ved butikk, offentlig transport mm.

Boligen fremstår vedlikeholdt. Endel moderniseringer kjøkken mm rundt 2009, kledning, det meste av terrasse, endel vinduer 2019, et av bad 2015 mm. Mye av boligen er nylig malt opp og fremstår i lyse moderne farger. Samtidig eldre bygningsdeler som medføre avvik/merknader i rapport.

Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert. Garasjer/boder med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

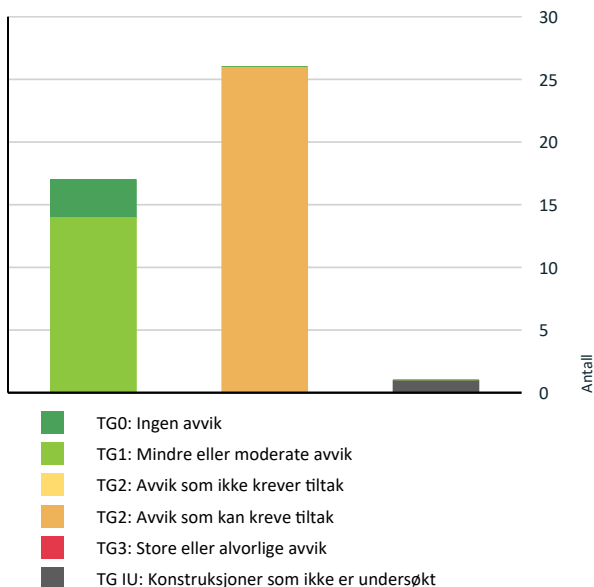
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
1 etg: samsvarer med dagens løsning men et soverom er utvidet noe.
2 etg: samsvarer ikke med dagens løsning. Flere endringer i plassering av rom mm.
Loft samsvarer med dagens løsning.

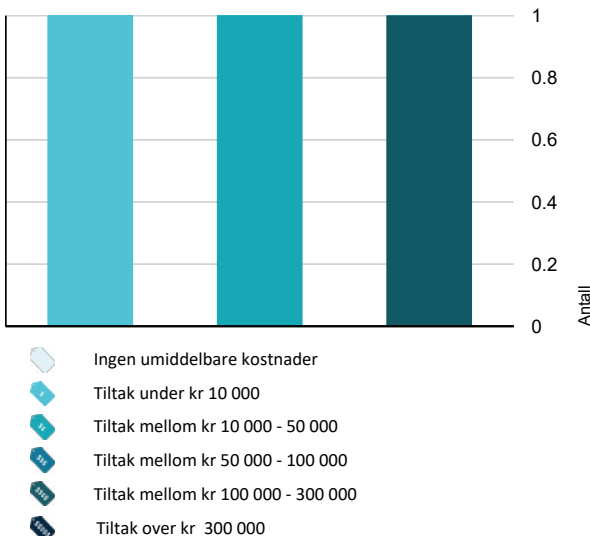
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert.

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og brukstslitasje.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1988

Anvendelse

Eiers bolig

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertekking trolig asfaltpapp, hvertfall observert stikkmessig sted. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av ytterteking, dette er ikke utført.

Ytterteking av glaserte teglstein. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Vannbord og vindski av tre.

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.

Vurdering av avvik:

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

Varierende årgang på beslagsløsninger. Noe er byttet sammen med kledning.

Snøfangere i front, men ikke bakside mot inngang. med glasserte takstein så glir snøen fort av, men man vil kunne bremse den evt.

Taknedløp kan med fordel ledes bort fra bolig.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfangere bør vurderes.



TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning. Malt 3 sider i 2024 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning to av vegger er ny. På de to andre er det eldre kledning med varierende alder og værslitasje.

Det er noe påbegynnende dårlige bord her i og der som må forventes byttet om noe år ca.

Man kan nok bytte noen bord her og der på eldre kledning, men bytte hele vegger med tiden.

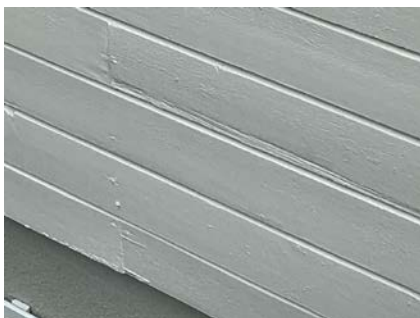
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger ihht behov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Liten kontrollmulighet men det ble utført stikk observasjon i knekott. Det er observert asfaltplater over isolasjon som tyder på at det er en luftespalte mellom undertak og isolasjon. Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.

! TG 2 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vindue loft: et fra 2019 på bad. 2018 front loftstue, ellers byggeår.
Vinduer 2 etasje: eldre mot bakside, ellers fra 2019.
Vinduer 1 etasje: eldre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mange vinduer er byttet rundt 2019, men også endel fra byggeår igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre modernisering.



! TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- balkongdør loft, tredør med isolerglass, fra 2016. Funksjon OK.
- balkongdør stue, tredør med isolerglass, fra 2019. Funksjon OK.
- balkongdør spisestue, tredør med isolerglass, fra byggeår.
- inngangsdører, tredører, fra byggeår. Den ene tar litt i karm, vurdere justering.
- balkongdør soverom, tredør med isolerglass, nylig montert. Funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjelheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør spisestue er eldre og henger i dørsvill når den skal åpnes. Aldersslitasje utv side på alle eldre dører, noen mer enn andre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre modernisering /vedlikehold eldre dører.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord, skiferstein og beleggningsstein.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje, endel av det nyere. Mindre mose mellom skifer.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

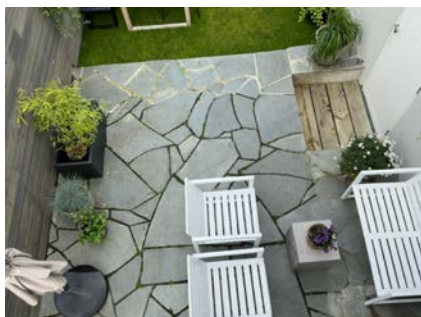
Enkelte ujevnheter beleggningsstein.

Konsekvens/tiltak

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

Noe vedlikehold vurderes utfra merknader.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Steintrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun rekkverk en side på steintrapp og stor avstand mellom spiler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper/mellomrom vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

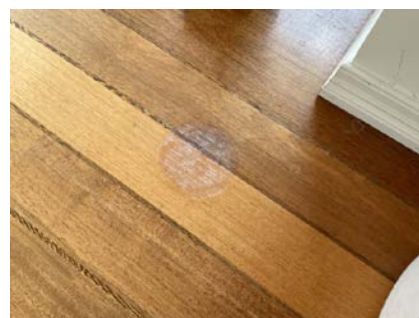
TG 1 Overflater

Overflater fremstår hovedsaklig med normal bruks og aldersslitasje, men stedvis merker.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.



Mindre fuktmerker.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille i tre.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell, ingen vesentlige/unnormale avvik avdekket. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre normale nivåforskjeller må forventes. Stedvis knirk gulvflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn. Kan vurderes utbedret ved fremtidig bytte av gulvflater.

! TG 2 Radon

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales generelt å gjennomføre radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med pusset overflate. Peisinsats kjøkken/spisestue, ubrennbar flate er tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

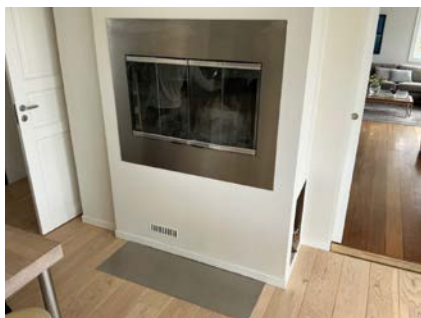
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn utfra alder.



! TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

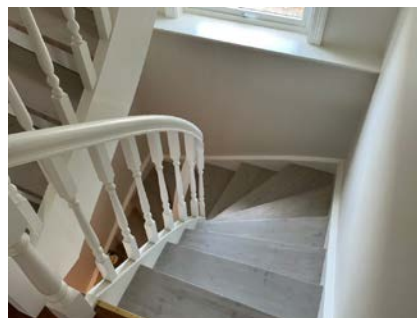
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kun en side.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper begge sider anbefales.



! TG 2 Innvendige dører

Tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Endel av dem tar i svill/karm og kan med fordel justeres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/vedlikehold.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malte slette vegger og tak. Fremstår normalt.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Lite fall mot sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membranløsning i sluk. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med utslagsvask og opplegg vaskemaskin. Kan med fordel fuges mellom benkeplate og vegg, eleirs normal bruksslitasje.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen lufteventil i rommet, men lufting via vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

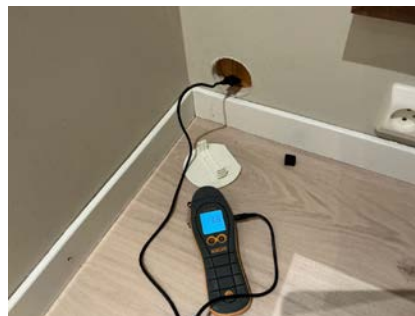
Fungerer med avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra gang.



1 ETASJE > BAD

Generell



1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på det meste av vegger, noe malt strie.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør står relativt nærme dusjsone og det er fuktsvelling på dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte dør. Oppsyn ved bruk.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun sluk innenfor dusjsone og tett sokkel inn dit, ved lekkasje eller vannsøl utenfor dusj så vil ikke vann ledes enkleste vei til sluken.

Sprekke i enkelte fliser i dusjsone. Stedvis misfarging silikonfug.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere modernisering.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg som membranløsning under fliser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere modernisering.



1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badekar, vegghegt wc, innredning og dusjgarnityr. Innredning, dusjgarnityr og blandeblender noe nyere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig drenerings-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult systerne i vegg. Eldre byggeskikk tilsier at man ikke kan garantere at det er tette fuktsikringsløsning i innboksing, slik at det er mulig at drenerings-spalte ikke vil ha ønsket funksjon. Med dette menes det at selv om det lages dreneringshull under wc så er det ikke sikkert at løsningen bak fliser er riktig bygget og at vann vil ledes ut av dette dreneringshullet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man kan for ordens skyld lage dreneringspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni systerne slik at vann ikke ledes annen vei enn ut dreneringshull.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales tilluft.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra gang bak dusj.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i vegg fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



LOFT > BAD

Generell

.Renovert 2015.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokalt fall i dusj, men mindre vann kan ligge igjen etter dusjing. Utenfor dusjsone er det ingen sluk og det er tett sokkel inn til dusj, ved lekkasje utenfor dusj så vil ikke vann ledes enkleste vei til sluken.

Mindre kalkutslag fug.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk. Vurdere dusjkabinett uten tett sokkel slik at man har tilgang sluk i hele rommet.



LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning, dusjvegg/garnityr og vegghegt wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Det er synlig drensspalte under wc som muliggjør å se lekkasje fra sistene om riktig bygget i innboksing.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luft sirkulasjon. Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

I knekott bak dusj er det åpent inn til treverk, fuktmåling utført med normalt utslag.

Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning fra 2009 ca med trefiberfronter og benkeplate av heltre overflate og steinkompositt. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Noe mindre skade induksjosntopp, ellers normal bruksslitasje.

Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Oppvaskmaskin er ifølge eier ca 4-5 år gammel.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.



2 ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen lys i vifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man kan forsøke å bytte pærer om mulig, ellers ytterligere vedlikehold.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv, malte slette vegger og trepanel tak. Baderomsvask og vegghengt wc, funksjon OK. Vifte ut av vegg og tilluft under dør, OK.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Fordelerskap rør i rør plassert i kott loft og har drenerør inn til baderom. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert i bod.

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.

Gjelder eldre kobber rør.

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



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

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 Varmepumpe

Varmepumpe i stue. Funksjon OK.

Ukjent årgang. Estimert levetid er 10-15 år. Fra ca 2022 ifølge eier.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år. Vurderer service med sjekk av gass mm.



Gulvvarme

Bad oppe.
Stue 1 etasje

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i bod og fra 2018. Estimert levetid på bereider er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fastkoble alle varmtvannsbereidere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap plassert i hall nede og har automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Med årene ved oppussing.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Herås elektro og KEAS.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Generell anbefaling at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger.

TG 10 Drenering

Ingen kjeller i boligen som er spesielt utsatt for dreneringsutfordringer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur. Ikke observert åpenbare sprekker som ansees unormalt utfra alder. Malt 2025.

TG 0 Terrengforhold

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Hovedsaklig fall/lavere terreng rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trolig vann og avløpsrør fra byggeår mellom bolig og kommunalt nett.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

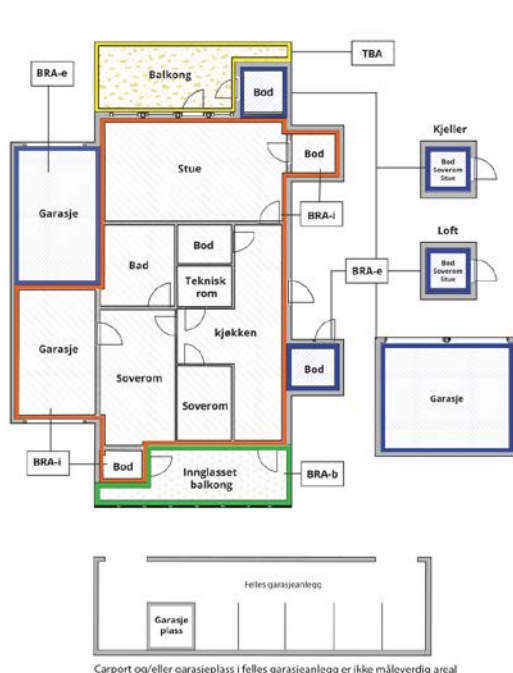
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	72			72	39
2 etasje	86			86	35
Loft	43			43	5
SUM	201				79
SUM BRA	201				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bod, Vaskerom, Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Bad		
2 etasje	Kjøkken/spisestue, Stue, Stue 2, Trapperom, Toalettrom		
Loft	Soverom, Stue, Bad		

Kommentar

Garasje ikke medtatt i areal eller vurdert, 15 kvm. Ca areal terrasser.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1 etg: samsvarer med dagens løsning men et soverom er utvidet noe.
2 etg: samsvarer ikke med dagens løsning. Flere endringer i plassering av rom mm.
Loft samsvarer med dagens løsning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bytte kledning og endel vinduer, malt opp mm. Fremlagt kvittering bankoverføring. Eier har ellers grei dokumentasjon/faktura på eldre arbeid.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ca 2,15m høyde 1 etasje.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	191	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Odrun Margrethe Kleggetveit	Kunde
23.6.2023	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	50		0	314.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bergstien 9

Hjemmelshaver

Kleggetveit Odrun Margrethe

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	11.09.2025		Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	10.09.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2023	
2	11.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HA1441>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250416	

Selger 1 navn
Odrun Margrethe Kleggetveit

Gateadresse	
Bergstien 9	

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1996

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

29

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalnr.

4210118

Document reference: 1411250416

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bad 3. etg.: 2012: Sparsomt vann ved 1 enkelt anledning fra badet til rommet under, som aldri ble funnet noen forklaring på. Ingen tegn til fuktskader. Badet ble totalrestaurert i 2015. Des. 2022: Dusjbatteri frøs, og det sprutet vann fra batteriet inne i dusjhjørnet, rant ned i silen. Noe damp i baderommet forøvrig, på vegger og speil, som raskt ble tørket opp. Dusjbatteri skiftet av rørlegger.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

1996: Totalrestaurering av bad i 1. etg. Interiørarkitekt (husker ikke navn) var prosjektleder. Alt arbeid utført av faglærte. Ca. 2014: Totalrestaurering av vaskerom (Byggmester Grødum). 2015: Totalrestaurering av bad i 3. etg. og gjestettoalett i 2. etg. (Olto VVS). 2025: Skiftet servant bad 1. etg. (rørlegger, Fosseli VVS). 2025/ 2026: Egeninnsats. Fjernet gammel baderomsinnredning. Satt opp ny tapet over gammel tapet. Malt alle vegger, gulv og fliser over badekar med Jotun Lady Aqua maling. Hengt opp nye taklister.

Arbeid utført av

Olto VVS. Byggmester Grødum. Rørlegger Fosseli.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt helt nytt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2018: Lekkasje fra avløp kjøkken. 2018: Lekkasje fra varmtvannstank. Forsikringssak med skifte av varmtvannstank og tørking av tilstøtende vegg. Des. 2022: 3. etg., bad. Dusjbatteri frøs. Skiftet dusjbatteri av rørlegger.

Arbeid utført av

Egeland rør. Lund VVS.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Overbygd terrasse på bakkeplan: tak mot terrasse i 1. etg. er tett. Det kan likevel ved kraftig regn og samtidig spesielle vindforhold enkelte ganger dryppe på ett spesielt sted (ca. 3 m innenfor rekkverk mot vest).

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vertikal sprekk i murvegg mot øst.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus i boder 3. etg.: Nokas Skadedyrkontroll kontaktet pga. museekskremer i 2017. Sapp opp musefeller, men ingen mus tatt. Lagt opp musebånd under utvendig panel. 2021: Noe usikkerhet om mus pga. lyd, men ingen funn av mus eller sikre ekskrementer. Satt opp hjørnebord mellom vegg nord og vegg øst, som var blitt uteglemt ved skifte av utvendig panel 2019. Felt greiner av trær inntil hus. Ingen tegn til mus i ettertid. Sølvkre bad 1. etg.: Kan en sjelden gang observeres hvis høy luftfuktighet. Munkelus/ skrukke troll, 1. etg.: Kan forekomme, sjelden. Små maur: Våren 2025 observert noen få, små maur ved inngangsdør i garderobe. Påvist et lite hull/ inngangsport nederst ved dørlisten mot gulvet. Hullet er tettet med mursparkel. I ettertid ikke observert maur.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1. Fra ca. 2009-ca. 2014: Skiftet sikringskap (2009) (Hærås). Skiftet alt elektrisk på kjøkken, stuer, gang 2. etg., loftsstue, 3 soverom, entre 1. etg., garderobe 1. etg., vaskerom. 2. 2012: Skiftet takspotter bad 1. etg. (KEAS) 3. 2014: Lagt inn LED-spotter, kjøkken, entre 1. etg. (Lund Elektro) 4. 2015: Skiftet alt elektrisk på bad i 3. etg. i fbm. totalrestaurering (underleverandør av Olto) 5. 2022: Kristiansand Elektro: ny kurs for varmepumpe. 6. 2025: Oppsatt utvendig stikk-kontakt for markise, 2. etg.(Elektroxperten)
Arbeid utført av	Hærås Elektro. KEAS Kristiansand Elektro. Lund Elektro. Elektroxperten.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1. 2018/ 2019: Skifte av kledning + etterisolering 5 cm på vegg mot øst og sør, 2. + 3. etg. Skifte av alle vinduer og terrasjedører på samme vegger. Nye terrasser 3. etg. + 2. etg. mot øst og sør (Byggmester Grødum). 2. 2024: Skiftet enkelte råtne bord/ kledning + vannbord på vegg mot nord/ vest og kvist mot nord (Byggmester Grødum). 3. 2024: Skiftet punktert vindu i trappeoppgang, mellom 2. og 3. etg. (Byggmester Grødum). 4. 2025: Tatt ut vindu soverom 1. etg. Satt inn dobbel terrasjedør (Snekker Brandal).
Arbeid utført av	Byggmester Grødum. Snekker Brandal.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	2025: Bruksendring for loftsetasje fra tidligere tilleggsdel til hoveddel. Godkjent til varig opphold med bad, loftsstue og soverom.
-------------	--

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Godkjent ferdigstilt 05.06.25.
-------------	--------------------------------

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bergstien 6 er nylig solgt til privatperson. Antar det planlegges riving av gammelt hus / bygging av nytt hus.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

1. Induksjonstopp/ komfyrtopt: tilkommet en skade på høyre side i kanten. Angår ikke stekeplatene, som er helt intakte. 2. Garasjeport: fjernkontroll fungerer noe tilfeldig. Porten åpnes uproblematisk manuelt med nøkkel, som starter elektrisk åpning av porten. 3. Kjøleskap/ fryseskap: dispensere for vann/ isbiter fungerer ikke. 4. Dør fra kjøkken til terrasse: er noe skjev og henger litt. 5. Gulv kjøkken: mindre vannskade, ved søppelskap/ oppvaskmaskin + i krok mot sør/ øst. Litt knirk i gulv. 6. Under fryseskap: noe misfarging av gulv. 7. Noen merker på gulv under tredemølle. 8. Stue: noen vannmerker på gulv under blomsterpotter. 9. Plassbygd nederste hylle til venstre for fryseskap: noe defekt/ spriker. 10. Merker under gulvtepper pga. falming. 11. Det er tinglyst rett til adkomst til Bergstien 9 over Bergstien 7 sin eiendom. Parkering av egen bil foran hovedinngangen her har vært praktisert siden boligen ble kjøpt i 1996. Det var eierskifte av Bergstien 7 i juni -25, og det ble i den forbindelse opplyst i salgsoppgave om følgende: " I følge selger har Bergstien 9 bruksrett til 1 p-plass ved eget inngangsparti ".

Document reference: 1411250416

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250416

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odrun Margrethe Kleggetveit	29d90e81e411c14d0af9a8 91ed90b851fb3dde9a	10.09.2025 05:14:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250416

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Kristiansand
kommune

KLEGGETVEIT ODRUN M
BERGSTIEN 9
4631 KRISTIANSAND S

Eiendom 152/50/0/0/1 - BERGSTIEN 9
Eier KLEGGETVEIT ODRUN M

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500781503
Kundenr. 4002129
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04002129500000192
Fakturabeløp NOK 6237,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.24-31.03.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010124	310324	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	245	m2	8,90	1	010124	310324	545,13	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010124	310324	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	245	m2	19,58	1	010124	310324	1199,28	25%
EIENDOMSSKATT	5543300	kr	2,07	1	010124	310324	2868,50	
Netto							5563,91	
MVA							673,85	
Øreavrunding							-0,76	
Å betale NOK							6237,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2695,41, MVA: 673,85

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04002129 AvtaleGiroreferanse 04002129500000192



Kristiansand
kommune

KLEGGETVEIT ODRUN M
BERGSTIEN 9
4631 KRISTIANSAND S

Eiendom 152/50/0/0/1 - BERGSTIEN 9
Eier KLEGGETVEIT ODRUN M

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500830250
Kundenr. 4002129
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04002129500000218
Fakturabeløp NOK 6237,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010424	300624	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	245	m2	8,90	1	010424	300624	545,13	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010424	300624	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	245	m2	19,58	1	010424	300624	1199,28	25%
EIENDOMSSKATT	5543300	kr	2,07	1	010424	300624	2868,50	
Netto							5563,91	
MVA							673,85	
Øreavrunding							-0,76	
Å betale NOK							6237,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2695,41, MVA: 673,85

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04002129 AvtaleGiroreferanse

04002129500000218



Kristiansand
kommune

KLEGGETVEIT ODRUN M
BERGSTIEN 9
4631 KRISTIANSAND S

Eiendom 152/50/0/0/1 - BERGSTIEN 9
Eier KLEGGETVEIT ODRUN M

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500878949
Kundenr. 4002129
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04002129500000234
Fakturabeløp NOK 6237,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010724	300924	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	245	m2	8,90	1	010724	300924	545,13	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010724	300924	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	245	m2	19,58	1	010724	300924	1199,28	25%
EIENDOMSSKATT	5543300	kr	2,07	1	010724	300924	2868,50	
Netto							5563,91	
MVA							673,85	
Øreavrunding							-0,76	
Å betale NOK							6237,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2695,41, MVA: 673,85

Kontroll/tilsyn private avløpsanlegg: tlf 90 50 93 75
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04002129 AvtaleGiroreferanse 04002129500000234



Kristiansand
kommune

KLEGGETVEIT ODRUN M
BERGSTIEN 9
4631 KRISTIANSAND S

Eiendom 152/50/0/0/1 - BERGSTIEN 9
Eier KLEGGETVEIT ODRUN M

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500927703
Kundenr. 4002129
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04002129500000259
Fakturabeløp NOK 6567,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 25.10.24-24.11.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011024-311024		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011124-301124		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011224-311224		110,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	181,71	1/1	011024-311024		181,71	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	181,71	1/1	011124-301124		181,71	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	181,71	1/1	011224-311224		181,71	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011024-311024		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011124-301124		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011224-311224		206,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	399,76	1/1	011024-311024		399,76	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	399,76	1/1	011124-301124		399,76	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	399,76	1/1	011224-311224		399,76	25%
EIENDOMSSKATT	5543300,00	kr	2,07	1/1	011024-311224		2868,50	

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04002129

AvtaleGiroreferanse

04002129500000259



Kristiansand
kommune

KLEGGETVEIT ODRUN M
BERGSTIEN 9
4631 KRISTIANSAND S

Eiendom 152/50/0/0/1 - BERGSTIEN 9
Eier KLEGGETVEIT ODRUN M

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500927703
Kundenr. 4002129
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04002129500000259
Fakturabeløp NOK 6567,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 25.10.24-24.11.24

GEBYRTYPE
FEIE -OG TILSYNSGEBYR

GRUNNLAG ENH. PRIS ANDEL FRA-TIL DATO
1,00 stk 330,00 1/1 010124-311224

TERMINBELØP MVA
330,00

Grunnlag MVA høy sats: 2695,41, MVA: 673,86

Netto 5893,91
MVA 673,86
Øreavrunding -0,77
Å betale NOK 6567,00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04002129 AvtaleGiroreferanse

04002129500000259

*Septm. kr. 40,- kassert 40,- 15 av
kr. saved byutt*

KRISTIANSAND BYRETT
DE 10614 07.1075

ERKLÆRING

Før reguleringsendringen av 26.juni 1973 ble det avtalt mellom matr.nr. 7 og 11 B, Bergstien, at fellesadkomsten/-avkjørselen for matr.nr. 4, 6 og 6 A, Hamreheia og matr.nr. 7, 9 og 11 B, Bergstien - veiprosjekt datert 10.nov.1972 (revidert 12.april 1973) - ikke skulle bygges på matr.nr. 11 B, Bergstien, men være bygget i sin helhet på matr.nr. 7, Bergstien, langs grensen til matr.nr. 11 B, Bergstien.

Grensejustering ble likeledes avtalt, og grensen fastlagt ved kart- og oppmålingsforretning 27.juli 1973.

Fellesadkomstens veikant langs grensen til Bergstien 11 B er fastlagt ved veiens opparbeidelse høsten 1973 og finnes ved foten av fjellskjæring og forstøtningsmuren ved annekset. Matr.nr. 11 B, Bergstien, har rett til å beholde vegetasjonen og bevare store trær langs fellesadkomsten/grensen mot matr. nr. 7 og 9, Bergstien.

Matr.nr. 11 B, Bergstien, har godtatt at parsellen Bergstien 9 utskilles fra Bergstien 7 og bebygges med enebolig. På sin side har eier av Bergstien 7 og 9 ingen innvending mot at eier av matr.nr. 11 B, Bergstien har tilsvarende rettigheter.

Matr.nr. 11 B, Bergstien har hatt adkomstrett langs gammel gårdsvei over matr.nr. 7, Bergstien og skal etter delingen fortsatt ha denne rett. I og med Reguleringsendringen av 26.juni 1973 bortfaller veirett for eier av matr.nr. 7, Bergstien, over matr.nr. 11 B, Bergstien, sammen med andre foreldede bestemmelser.

For grensejusteringen og slettelsen av foreldede heftelser på Bergstien 11 B erlegger matr.nr. 11 B, Bergstien kr. 3.000,-, kronertretusen⁰⁰/00. Etter tinglysning av denne erklæring betales beløpet til herr Eilif Joa (eier av Bergstien 7), adresse: Høllen i Søgne.

Inge Kjell Torkildsen Kristiansand S, *6/10 1975*

Inge-Kjell Torkildsen, Eier av Bergstien 11B.

3/10-75 Eilif Joa
Endre Joa
Eier av Bergstien 9.

Eilif Joa
Eilif Joa
Eier av Bergstien 7

Jeg bekrefter herved at Endre Joa har underskrevet/godkjent underskriften - i ~~vårt~~/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Kristiansand S, *3/10 1975*

Samu Opdal, formann i folket

Jeg bekrefter herved at Eilif Joa har underskrevet/godkjent underskriften - i mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Kristiansand S, *6/10 1975*

Samu Opdal

Jeg bekrefter herved at .. Inge-Kjell Torkildsen

har underskrevet i mitt påsyn

*Herman Torkildsen
hovedskriver*

har underskrevet/godkjent underskriften - i mitt nærvær,
og at underskriveren er over 20 år.

Kristiansand,.....

4. juli 1974

E R K L Ä R I N G

Aveskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 7204 74
Kristiansand byrett

Undertegnede eiere av mat.nr. 6 Hamreheia, mat.nr. 6 a Hamreheia og mat. nr. 9 Bergstien erklærer herved at ettersyn og vedlikehold av vann- og kloakkledning med kummer som er lagt fra Bergstien til Hamreheia 6 påhviler de tre eiendommer i fellesskap.

Undertegnede eiere av Hamreheia 6 og Hamreheia 6a er kjent med og aksepterer at ovennevnte vann- og kloakkledning med kummer er lagt og for ettertiden vil ligge delvis over Hamreheia 6 og Hamreheia 6a s grunn.

Skade og ulempe som måtte oppstå på eiendommene ved ettersyn og vedlikehold av ledningene erstattes etter avtale eller skjønn.

Denne erklæring tinglyses som vedkommende eiendommene og kan ikke avlyses uten Kristiansand ingeniørvesens samtykke.

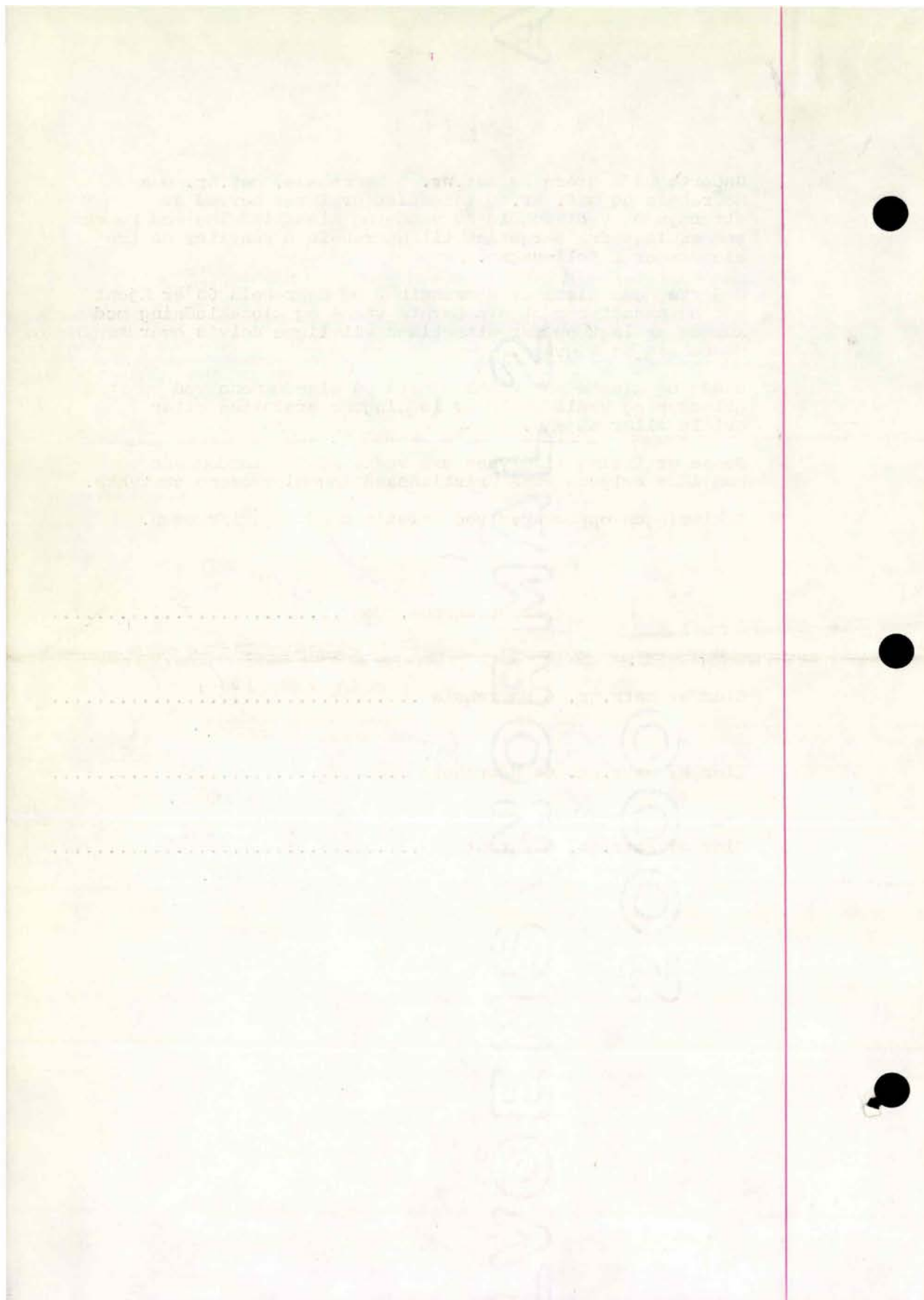
Erklæringen oppbevares ved Kristiansand ingeniørvesen.

Kristiansand, den 28/12 73

Eier av matr.nr. 6 Hamreheia Ivar Drivdal.

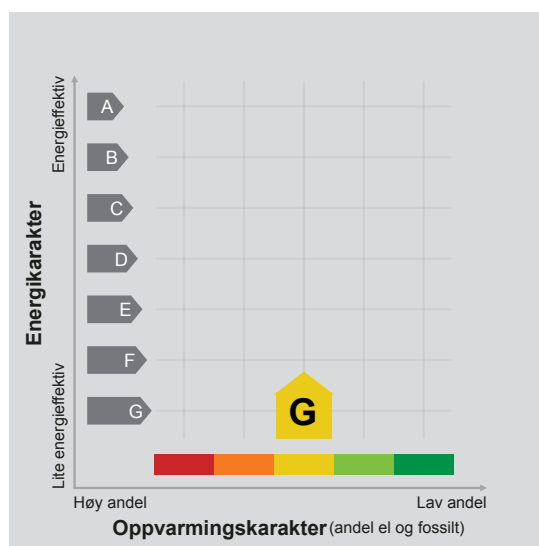
Eier av matr.nr. 6a Hamreheia Tor Hedström.

Eier av matr.nr. 9 Bergstien Endre Joa.



ENERGIATTEST

Adresse	Bergstien 9
Postnummer	4631
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	152
Bruksnummer	50
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8902151
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b24c59aa-596f-40f3-8171-caf4dce759aa
Dato	28.06.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

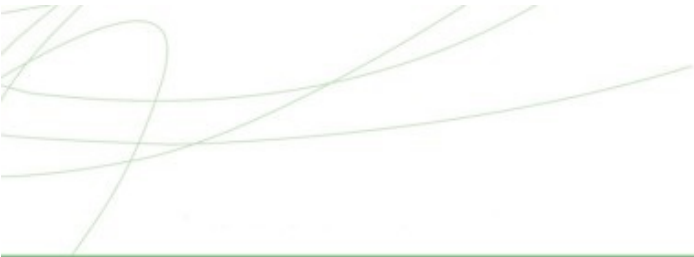
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

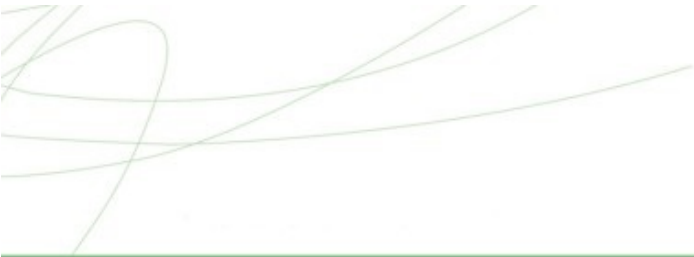
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	201
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bergstien 9
Postnummer: 4631
Sted: KRISTIANSAND S
Kommune: Kristiansand
Bolignummer: H0101
Dato: 28.06.2023 11:29:51
Energimerkenummer: b24c59aa-596f-40f3-8171-caf4dce759aa

Kommunenummer: 4204
Gårdsnummer: 152
Bruksnummer: 50
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 8902151

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryproom

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bergstien		9			
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	enebolig	14.2.85	dato 19.7.85 sak		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Byggkonsulenten A/S		Kartheia 3, 4626 Kr.sand S.			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
ark. Helge Rui		Vardåsveien 57, 4637 Kr.sand S.			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Byggm. Olav Haugland		Kalkveien 1, 4630 Kr.sand S.			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kristiansand S., den 9. november 1988

H. Solte
bygningssjefen

Rudolf Hennig
Rudolf Hennig

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ **Paul Foldnes, Bergstien 9, 4631 Kr.sand S.**
- ☒ **brannvesenet**

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Paul Foldnes
Bergstien 9
4631 KRISTIANSAND S.

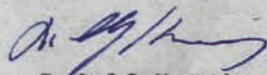
RH/rh 12.6.89

BERGSTIEN 9 - OPPFØRING AV ENEBOLIG

På forespørsel bekreftes at enebolig oppført på Bergstien 9 ble godkjent av bygningssjefen den 9. juli 1985. Bygningen var forutsatt oppført i samsvar med revidert byggemelding av 4.6.1985 og tegninger revidert 8.5.1985.

Forøvrig i henhold til godkjenning av 9. juli 1985.

Etter fullmakt


Rudolf Hennig

Paul Follnes
Bergstien 9
4631 KRISTIANSAND s.

1191/86
RH/rh

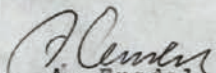
3.12.87

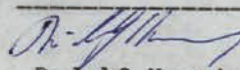
BERGSTIEN 9 - TERRENGPLAN

Bygningssjefen godkjenner terrengplan med beplantninger som vist på tegning fra Randesund Planteskole datert 4.6.1987.

Det forutsettes at forstøtningsmurer blir forblendet med natursten.

Det må påses at muren plasseres innenfor regulert grenselinje mot gaten.


A. Ersdal


Rudolf Hennig

Gjenpart: Inge Marnseng, Bergstien 11 A

Ark. Helge Rui
Vardåsveien 57

4600 KRISTIANSAND

RH/mh
170/85/511

9. juli 1985.

BERGSTIEN 9 - NYBYGG - BOLIGHUS.

Bygningssjefen godkjenner den reviderte byggemelding av 4/6 -85 for nybygg på ovennevnte eiendom på følgende vilkår:

Byplankontorets bemerkninger i påtegning av 24.06.85 må etterkommes.

Ansvarshavende/byggherren foretar utstikking av bygningens plassering og høyde i marken. Bygningsskontrollens utstikker skal varsles for kontroll før arbeidene igangsettes.

Godkjente ansvarshavende må undertegne byggekort.

Rørleggerarbeidet - inkl. graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.

Tilknytningsavgiften for vann og kloakk er medtatt i tomteprisen. Den endelige avgift vil bli beregnet i forbindelse med rørleggeranmeldelsen. Det vil bli innkrevd m.v.a. av tilknytningsavgiften. Området har felles slamavskiller.

Murte og støpte grunnmur skal armeres i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm kamstål.

Det må anordnes egen jordelektrode ifølge forskrifter for elektriske anlegg § 410. Jordelektroden kan kombineres med armering i grunnmur (såle). Autorisert elektroinstallatør må foreta kontroll før sålen støpes.

Det må innsendes statiske beregninger for takbærere, bjelkelag og andre bærende konstruksjoner med mindre dimensjoneringen utføres etter godkjente tabeller og gjeldende bestemmelser.

Eventuell forstøtningsmur og innhegning mot vei må anmeldes særskilt, jfr. bygningslovens § 93 e.

Oljefyrte ildsteder skal anmeldes til brannvesenet før pipen mures.

Dersom det ikke er mulig å forsyne pipeløpet gjennom loftet med feiedør, må det for atkomst til pipen anskaffes stigetrinn eller takstige av varig materiale i solid utførelse og med sikker festeanordning.

I leiligheter (boliger) med felles rom for stue og kjøkken, som har oppvarming med hjelp av forgassingsbrenner (olje-, petroleumsbrennere) må ikke monteres mekanisk avtrekk (kjøkkenventilator).

Eiendommen skal ha tilstrekkelig antall søppelbeholdere/stativ i fri-luft eller ventilert avlukke, med adgang fra det fri.

Byggeforskrift 1985 er lagt til grunn for vurdering av byggeprosjektet.

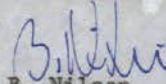
Bygningen må varmeisoleres etter byggeforskriftenes kap. 53.

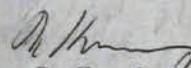
I boliger skal alle brannceller ha røykvarslere, jfr. byggeforskr. kap. 31:4.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

./.. Gebyr kr. 1.117,- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 27920.

Etter fullmakt


B. Nilsen

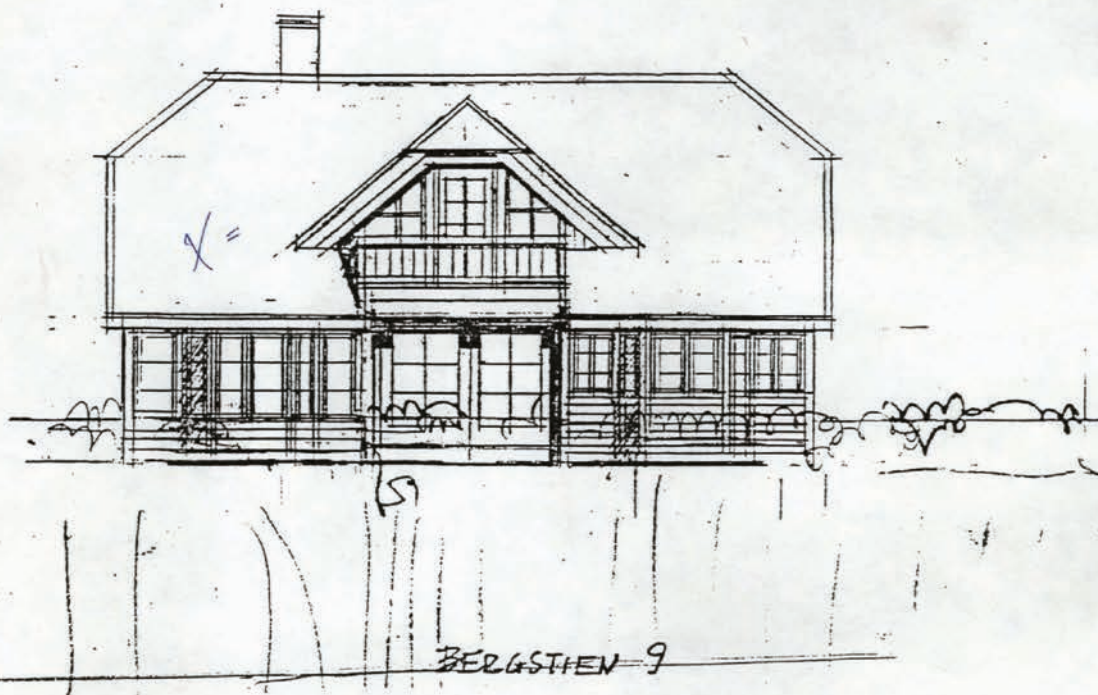
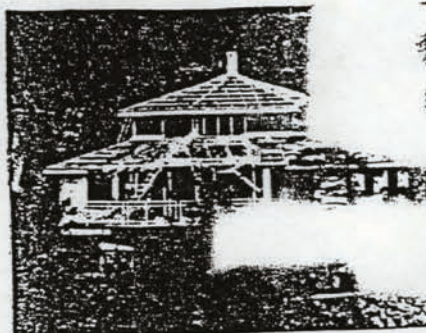

R. Hennig

Gjenpart: A/S Byggekonsulenten, H.W.gt. 47, 4600 KRISTIANSAND, m/regning.
Ingeniørvesenet, H e r .

ark Helge Rui

VARDASVEIEN 57
4600 KRISTIANSAND S

TELEFON (042)-46697



REV. 8-5-85
DATO. 14-2-85

FASADER MOT SYDVEST. M. 1:100
BERGSTIEN 7 OG 9.
FOR BYGGKONSULENTEN A/S
Idr. U Pili.

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

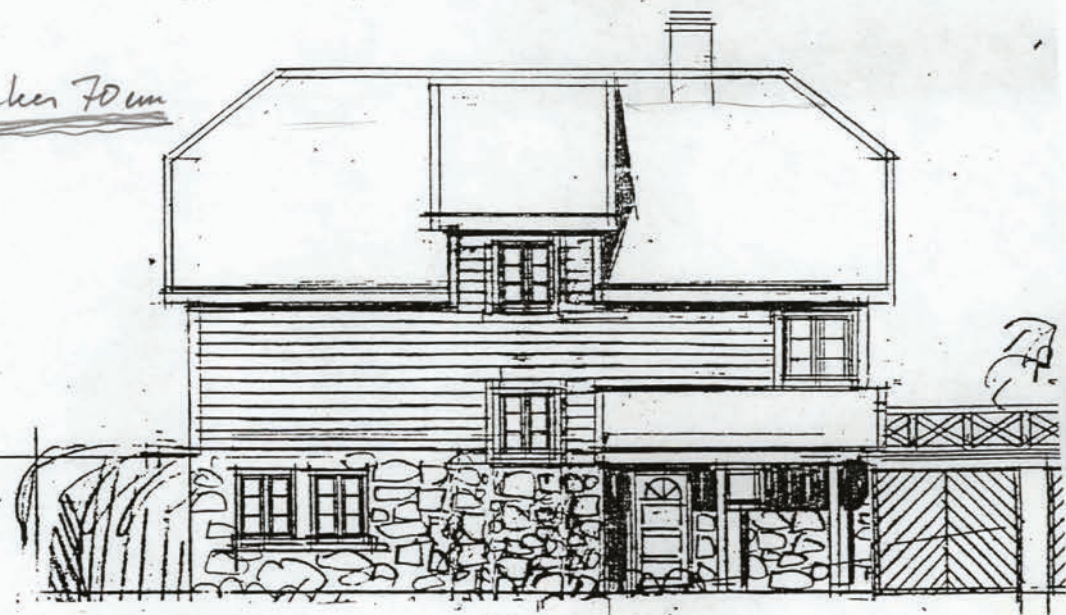
50

0

arl

VAROASVEI
4600 KRIS

Senkes 70 cm



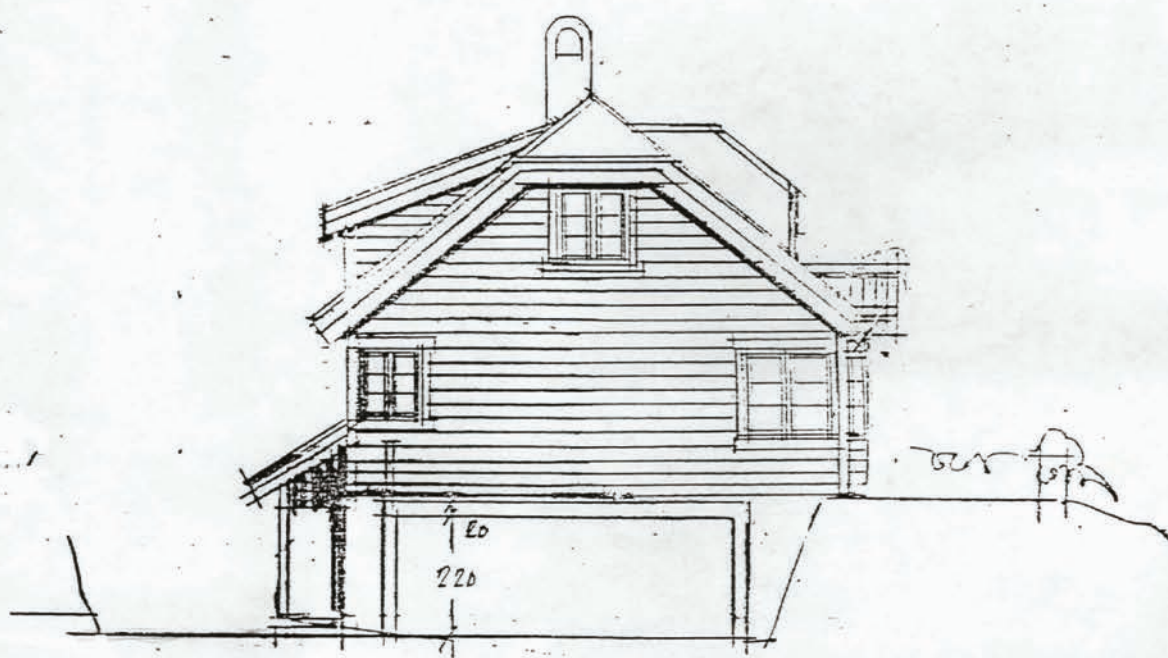
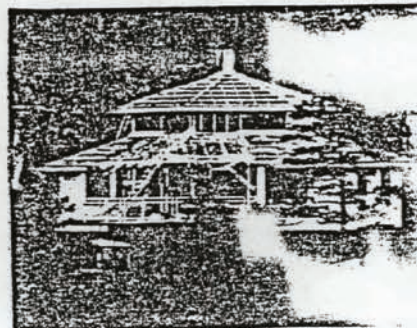
BERGSTIEN 9
NORD ØST.

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS

ark Helge Rui

VARDÅSVEIEN 57
4600 KRISTIANSAND S

TELEFON (042)-46697



NORDVEST

BERGSTIEN 9

REV. 8-5-66

DATO. 14-2-66

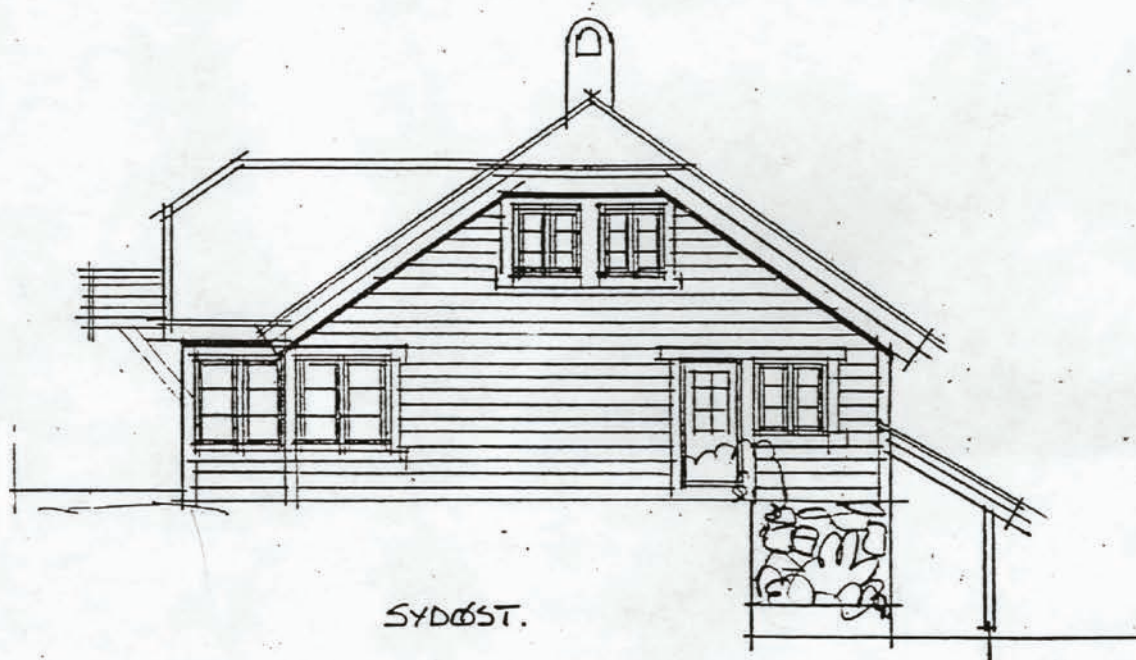
FASADE MOT NORDVEST. M. 1:100
BERGSTIEN 7 OG 9.
FOR BYGGKONSULENTEN A/S
ARK. H. RUI.

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

Dansk Scanning A/S

50

0



BERGSTIEN 7

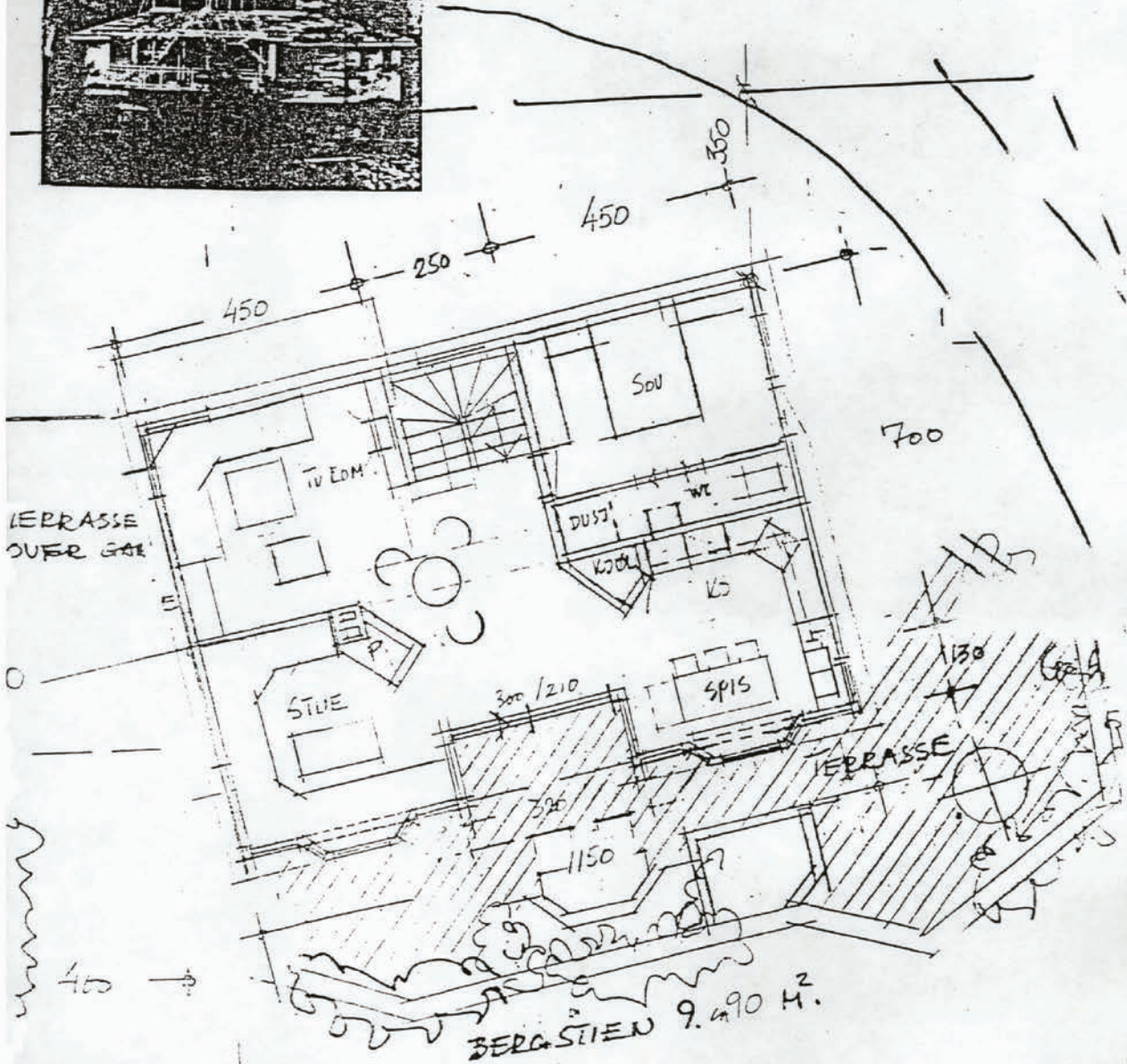
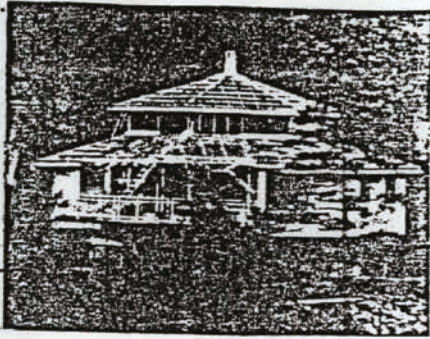
REV. 8-5-51
 DATO. 14-5-50

FASADER MOT SYDØST. M. 1:100
 BERGSTIEN 7 OG 9.
 FOR BYGGKONSULENTEN A/S
 ARK. H. BUI.

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

50

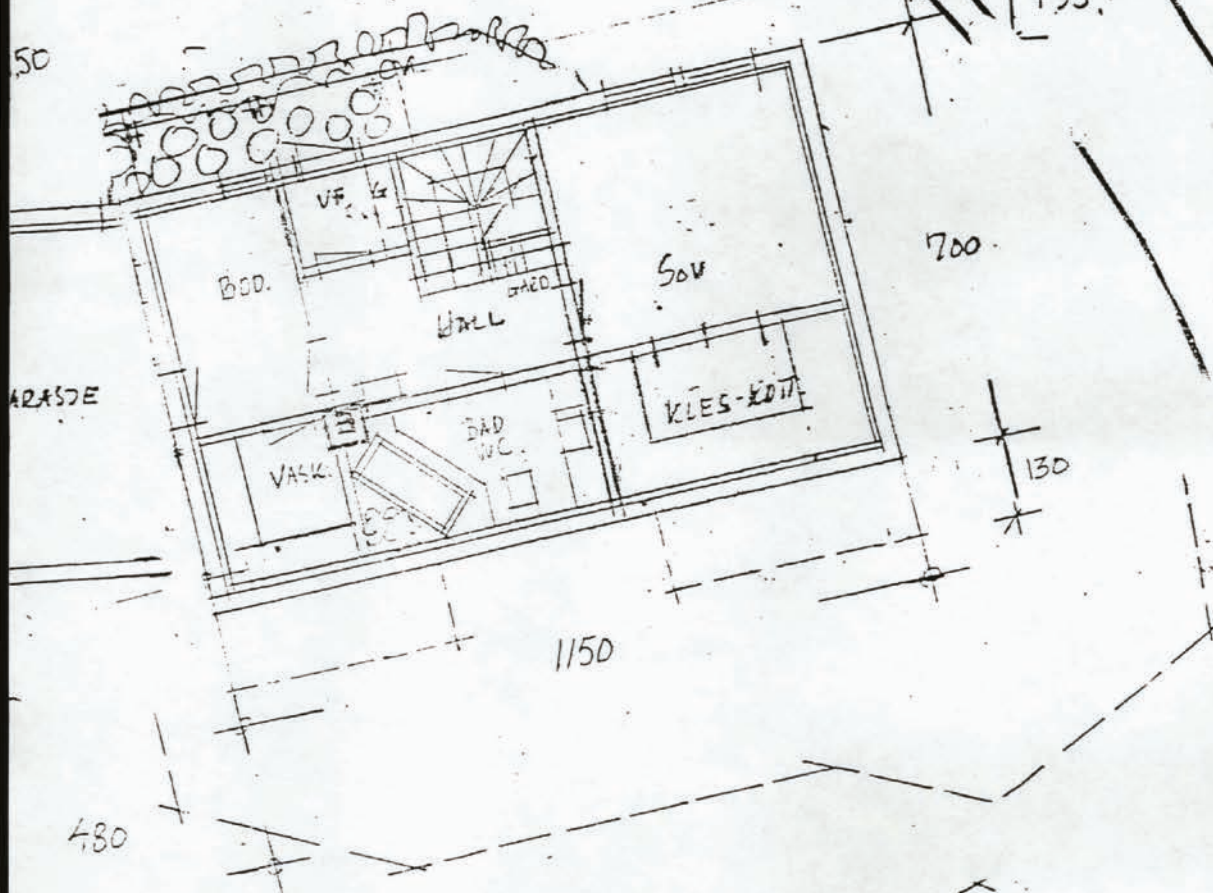
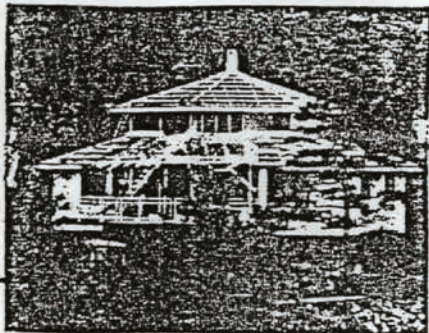
0



PLAN 1ETG. M 1:100 DATO. 14-2-96
 BERGSTIEN 7 OG 9.
 FOR BYGGKONSULENTEN A/S
 Ark. II DIII

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

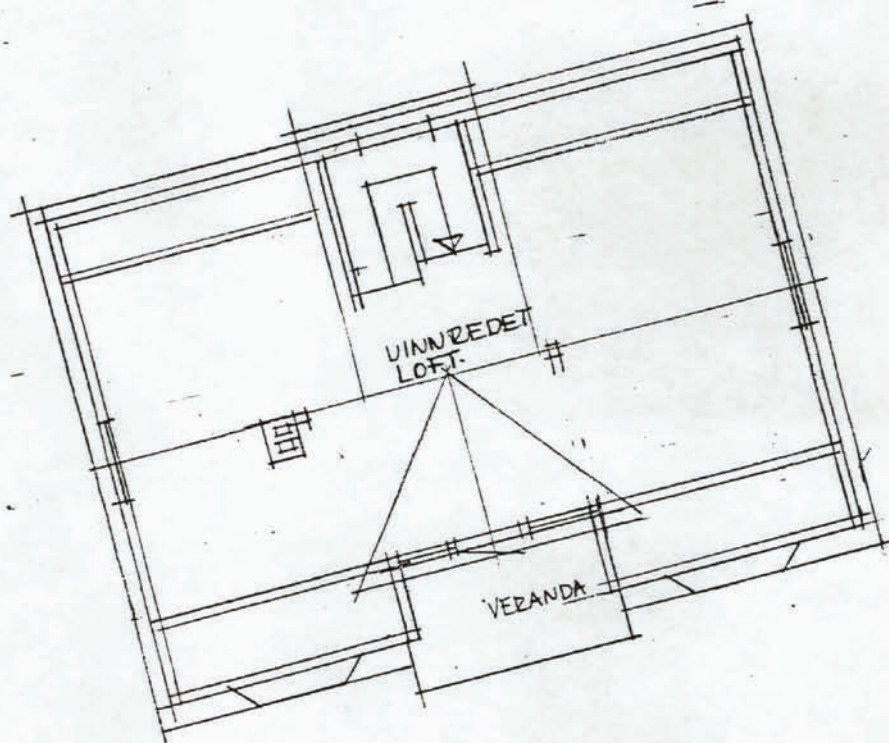
Dansk Scanning A/S



BERGSTIEN 9. NYBYG.

Rev. 8-5-85
 DATO. 14-2-85.
 PLAN KSELER. M. 1:100
 BERGSTIEN 7 OG 9.
 FOR BYGGKONSULENTEN
 Ark. H. PUI.

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



BERGSTIEN 9

PLAN LOFT. M 1:100 ^{Rev. 8-5-85.} DATO. 27-2-85
 BERGSTIEN 7. OG 9
 FOR BYGGKONSULENTEN A/S
 ARK. H. RUI.

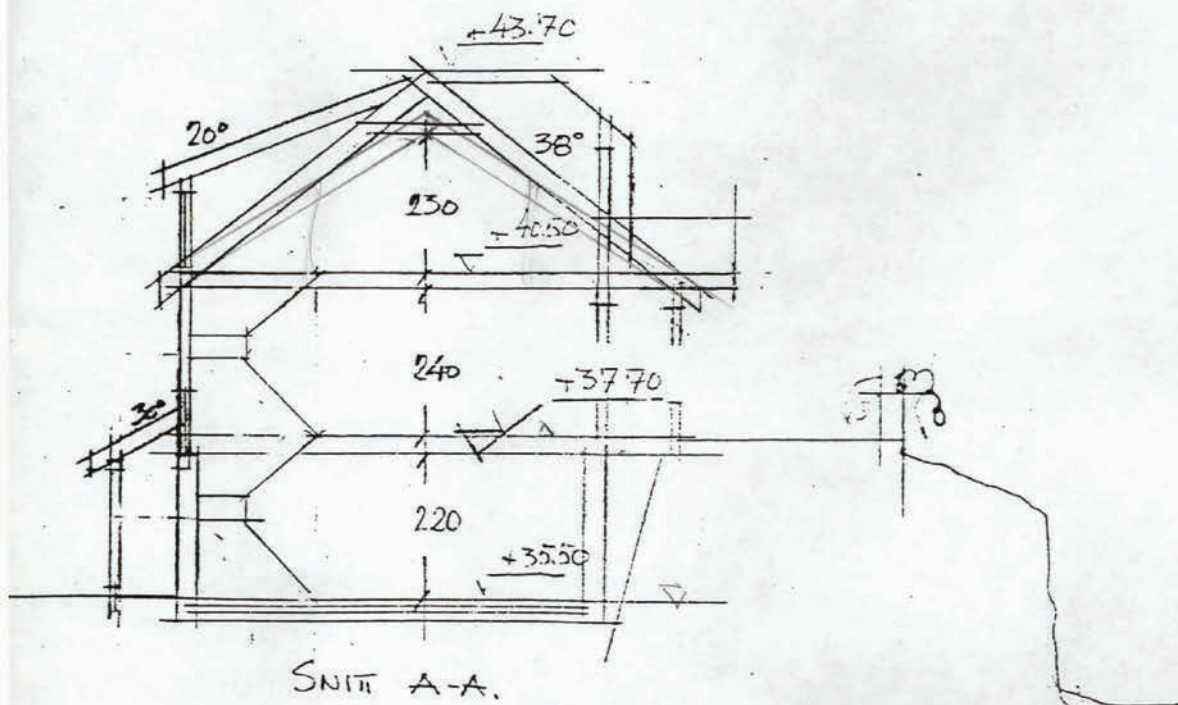
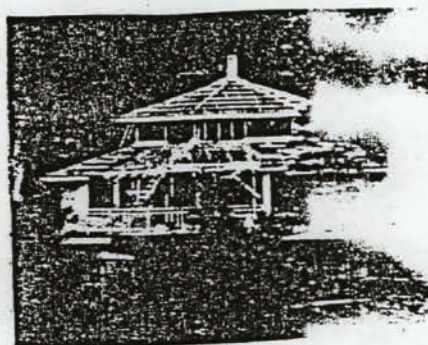
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning A/S



Ark Helge Rui

RDASVEIEN 57
400 KRISTIANSAND S

TELEFON (042)-46697



BERGSTIEN 9

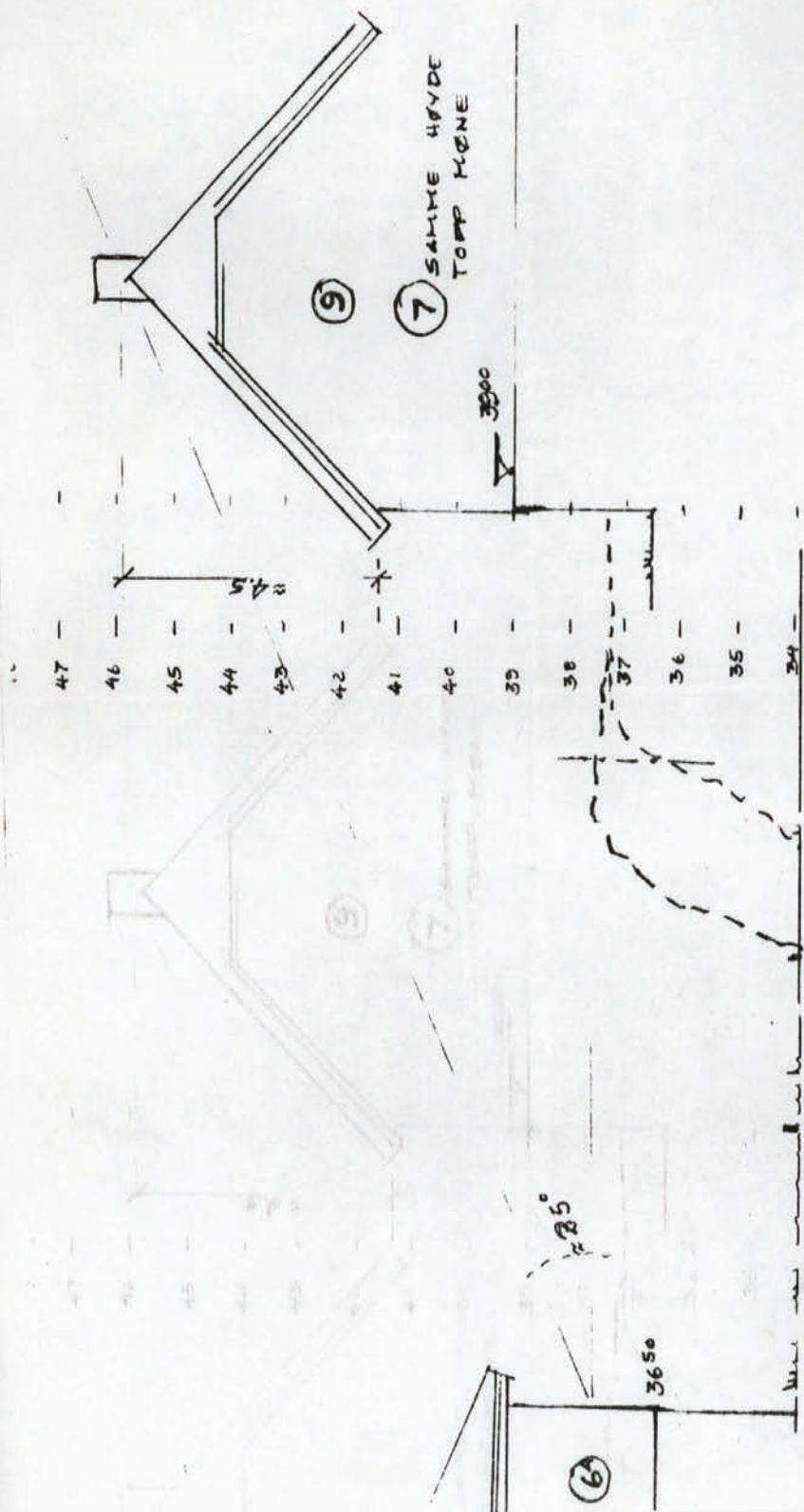
Rev. 8-5-85
SNITT A-A M. 1:100. DATO. 14-2-80
BERGSTIEN 7 OG 9.,
FOR BYGGKONSULENTEN A/S
ARK. H. RUI.

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

Dansk Scanning A/S

50

0





Kristiansand
kommune

Odrun Margrethe Kleggetveit
Bergstien 9
4631 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-24/03234-9
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
17.06.2025

Bergstien 9 GB 152/50 - ferdigattest for oppsetting av levegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 50 / 0 / 0
Tiltakshaver: Odrun Margrethe Kleggetveit

Vi viser til søknad om ferdigattest, som vi mottok 29.05.2025 og supplering mottatt 11.06.2025.

Søknaden er godkjent i henhold til vedlagte tegninger og kart.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsssjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for levegg slik det er beskrevet i tillatelse av 24.01.2025.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Du kan klage på vedtaket

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

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
40038480

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Kontaktinfo

Ta kontakt med saksbehandler på e-post
renate.stensland@kristiansand.kommune.no dersom du har spørsmål i saken.

Med hilsen

Renate Stensland
Byggesaksbehandler

Anne Lise Berland
Sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Du kan klage på vedtaket

Frist for klage

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

Klageadgang

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

Slik klager man

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

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Man må da sende kravet til byggesak innen tre uker.

En kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser.

Vilkår for å reise sak mot kommunen

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

Klagen sendes

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



Bergstien 9

Dato: 08.11.2024

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N

1



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

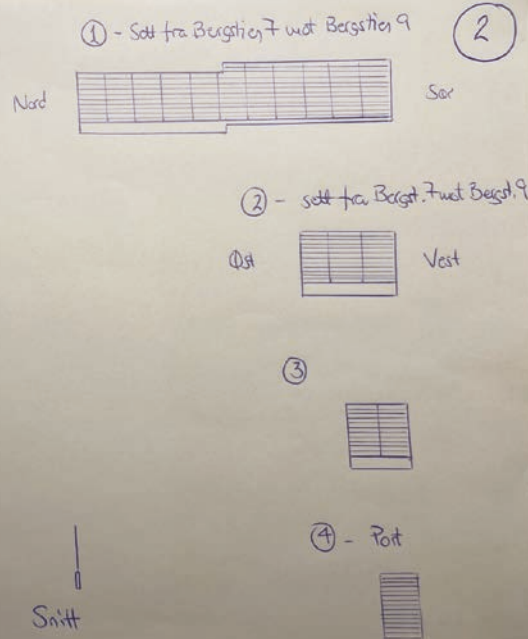
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Bergstien 9, Kr. Sand
Levereg mot Bergstien 7

Fasade- &
Snitttegning



Målestokk: 1:100





Kristiansand
kommune

Odrun Margrethe Kleggetveit
Bergstien 9
4631 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-25/01588-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
05.06.2025

Bergstien 9 152/50, bruksendring - tillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 50 / 0 / 0
Tiltakshaver: Odrun Margrethe Kleggetveit

Vedtak

Vi viser til søknad om bruksendring, som vi mottok 30.05.2025. Søknaden var komplett 04.06.2025.

Søknaden er godkjent.

Det er tegningene og situasjonskartet som er vedlagt vedtaket, som er godkjent.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring av tilleggsdel til hoveddel for loftsetasje.

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Du må følge plan- og bygningsloven med forskrifter.
2. Du må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført.
Bygningen/bygningsdelen kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sjekk nettsidene våre for mer informasjon.
3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.

Du kan sette i gang tiltaket nå.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
97165547

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

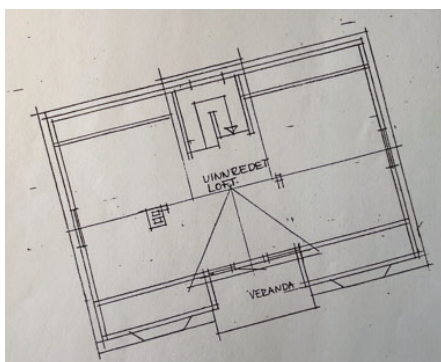
Org. nummer NO985713529

Opplysninger om byggesaken

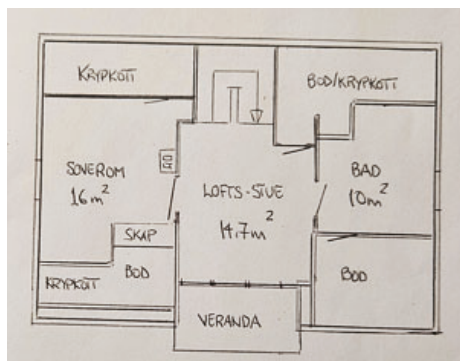
Kort beskrivelse av byggesaken

Vi mottok søknad om bruksendring den 30.05.2025. Søknaden var komplett 04.06.2025. Søknaden omfatter bruksendring av uinnredet loft til soverom (16m²), lofts-stue (14,7 m²) og bad (10m²).

Antall boenheter endres ikke, da arealet som bruksendres inngår i egen bolig.



«FØR»



«NÅ»

Opplysninger til matrikkelføring

Bygningstype: Enebolig (111)

Etasje	Rom	Bad	WC	Kjøkken
L01	2	1	1	

Det gjøres oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan HAMREHEIA, med plan-id 1407, vedtatt 25.03.2015.

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen for Kristiansand kommune.

Tiltaket er ikke nabovarslet

Tiltaket er ikke nabovarslet, tiltaket berører ikke interessene til naboer og gjenboere.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Privatrettslige forhold

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

Hvordan berører tiltaket naturmangfold?

Naturmangfoldet blir ikke berørt siden det søkes om bruksendring i eksisterende bebyggelse, og videre vurdering er ikke relevant for dette tiltaket.

Du har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i samsvar med plan- og bygningsloven.

Du kan klage på vedtaket

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

Du må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssatser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr	Beløp
Bruksendring av mindre del av bolig	5082	8 500,-
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt gebyr å betale		9 500,-

Faktura ettersendes tiltakshaver:

*Odrun Margrethe Kleggetveit
Bergstien 9
4631 KRISTIANSAND S*

Gyldighet

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

Med hilsen

Mary Simonsen
Rådgiver/saksbehandler

Anne Lise Berland
Sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Plan_ loft

Skisse

Snitt

Kart

5167-soknad-om-ferdigattest

Du kan klage på vedtaket

Frist for klage

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

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

Klageadgang

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

Slik klager man

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

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har parter rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger dere veiledning om hvordan dere klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller

post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Man må da sende kravet til byggesak innen tre uker.

En kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser.

Vilkår for å reise sak mot kommunen

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

Klagen sendes

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



Senterposisjon: 89069.14, 6466807.65
 Koordinatsystem: EPSG:25833
 Utskriftsdato: 29.05.2025

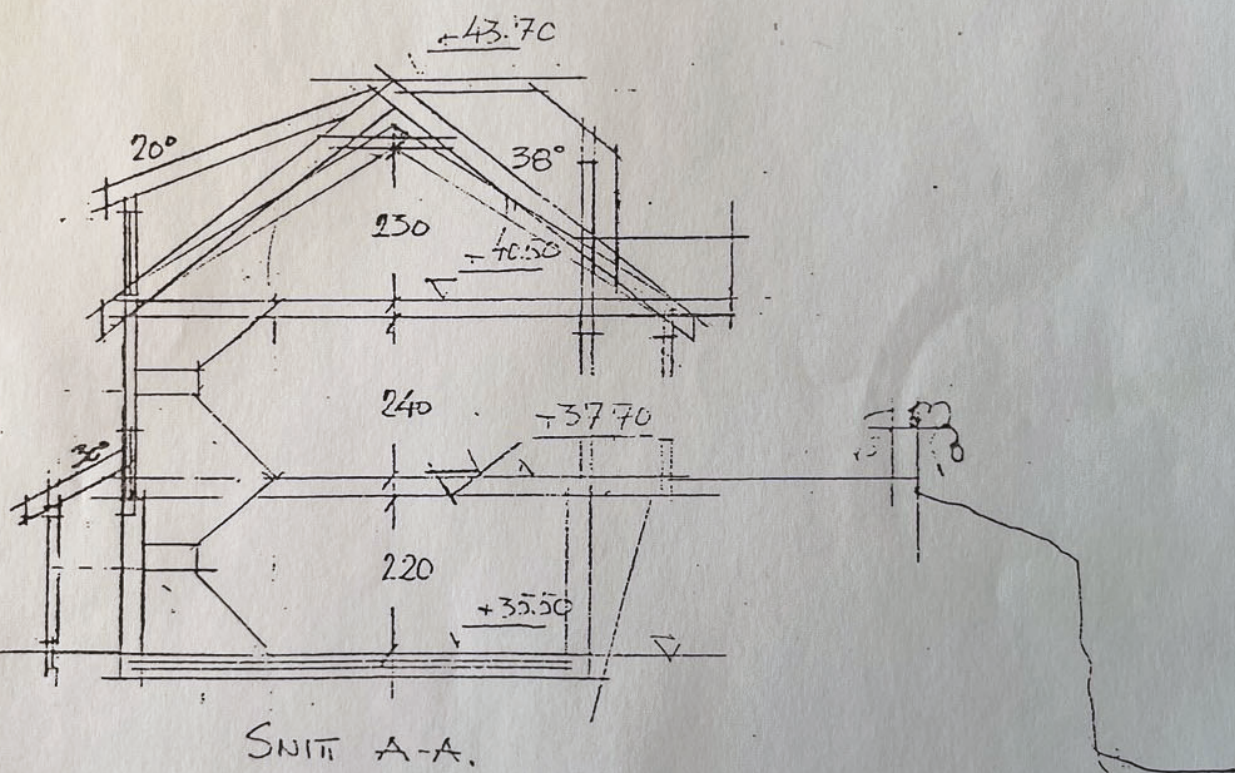
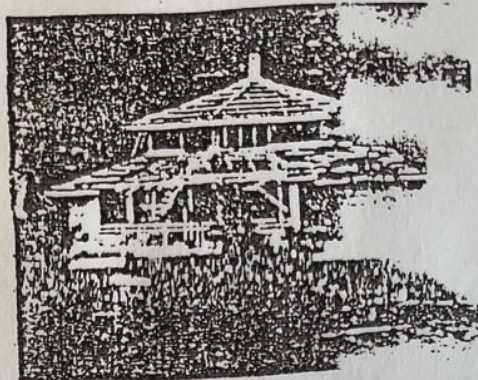
0 2 4 6 8m

 Kartverket

Ark Helge Rui

ARDASVEIEN 57
500 KRISTIANSAND S

TELEFON (042) 46697



SNITT A-A.

BERGSTIEN 9

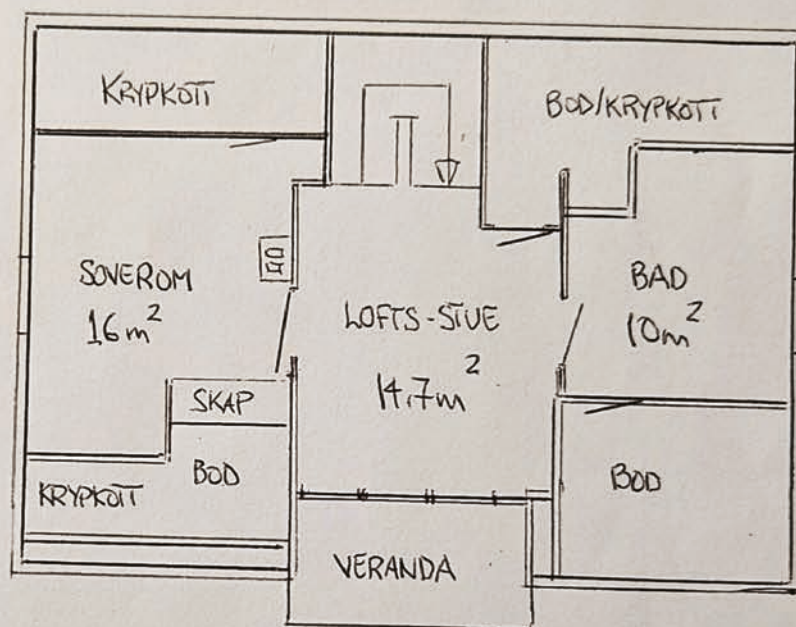
Dato 8-5-85

SNITT A-A M. 1:100. DATO. 14-2-80

BERGSTIEN 7 OG 9.

FOR BYGGKONSULENTEN A/S

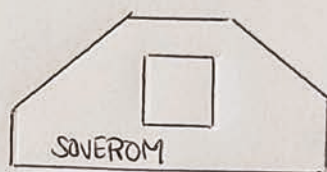
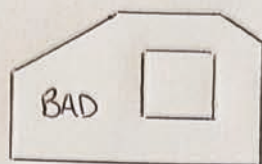
ARK. H. RUI.



BERGSTIEN 9, KRISTIANSAND

PLANTEGNING, 3. ETG

Målestokk 1:100



LOFIS-STUE

BERGSTIEN 9, KRISTIANSAND

SNITTEGNING, 3. ETG.

Målestokk 1:100

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 152, Bruksnr 50	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	902 Hamreheia
Veiadresse:	Bergstien 9, gatenr 10470	Valgkrets:	7 Lund
	4631 Kristiansand S	Kirkesogn:	5010201 Lund
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4002 Kristiansand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	21.08.1973	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	314,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.09.2024	Berørt	4204/152/48	0,0
	Matrikkelført:	10.10.2024	Berørt	4204/152/50	0,0
			Berørt	4204/299/216	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/152/50	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			

Oppmålingsforretning	Forretning:	13.11.2011	Berørt	1001/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	15.12.2011	Berørt	1001/299/54	0,0
			Berørt	4204/152/41	0,0
			Berørt	4204/152/42	0,0
			Berørt	4204/152/44	0,0
			Berørt	4204/152/45	0,0
			Berørt	4204/152/46	0,0
			Berørt	4204/152/47	0,0
			Berørt	4204/152/48	0,0
			Berørt	4204/152/49	0,0
			Berørt	4204/152/50	0,0
			Berørt	4204/152/51	0,0
			Berørt	4204/152/54	0,0
			Berørt	4204/152/55	0,0
			Berørt	4204/152/56	0,0
			Berørt	4204/152/57	0,0
			Berørt	4204/152/58	0,0
			Berørt	4204/152/59	0,0
			Berørt	4204/152/60	0,0
			Berørt	4204/152/61	0,0
			Berørt	4204/152/330	0,0
			Berørt	4204/152/331	0,0
			Berørt	4204/152/332	0,0
			Berørt	4204/152/334	0,0
			Berørt	4204/152/335	0,0
			Berørt	4204/152/336	0,0
			Berørt	4204/152/338	0,0
			Berørt	4204/152/339	0,0
			Berørt	4204/152/340	0,0
			Berørt	4204/152/341	0,0
			Berørt	4204/152/343	0,0
			Berørt	4204/152/344	0,0
			Berørt	4204/152/345	0,0
			Berørt	4204/152/346	0,0
			Berørt	4204/152/347	0,0
			Berørt	4204/152/348	0,0
			Berørt	4204/152/350	0,0
			Berørt	4204/152/352	0,0
			Berørt	4204/152/353	0,0
			Berørt	4204/152/354	0,0
			Berørt	4204/152/355	0,0
			Berørt	4204/152/357	0,0
			Berørt	4204/152/359	0,0
			Berørt	4204/152/361	0,0
			Berørt	4204/152/363	0,0
			Berørt	4204/152/365	0,0
			Berørt	4204/152/366	0,0
			Berørt	4204/152/384	0,0
			Berørt	4204/152/385	0,0
			Berørt	4204/152/1388	0,0
			Berørt	4204/152/1390	0,0
			Berørt	4204/152/1392	0,0
			Berørt	4204/152/1394	0,0
			Berørt	4204/152/1396	0,0
			Berørt	4204/152/1853	0,0
			Berørt	4204/152/1935	0,0
			Berørt	4204/152/1986	0,0
			Berørt	4204/152/2004	0,0
			Berørt	4204/152/2070	0,0
			Berørt	4204/152/2133	0,0
			Mottaker	4204/299/216	3 062,8
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.08.1973	Avgiver	4204/152/48	-315,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/152/50	315,0
Planlagt fradeling	Forretning:	21.08.1973	Avgiver	4204/152/50	-23,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bergstien 9	Bolig	245,0	Kjøkken	3	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	09.07.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	245,0	Igangset.till.:	01.12.1985
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	245,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1988
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	8902151			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			92,0		92,0				
H01	1		81,0		81,0				
H02			72,0		72,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Ombygging**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bergstien 9	Bolig			2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.06.2025
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	05.06.2025
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	8902151 / 1			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									
H02									

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Kleggetveit Odrun Margrethe	120660

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	16,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	15,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	

Bygningsnr: 300187745

Antall etasjer: 1

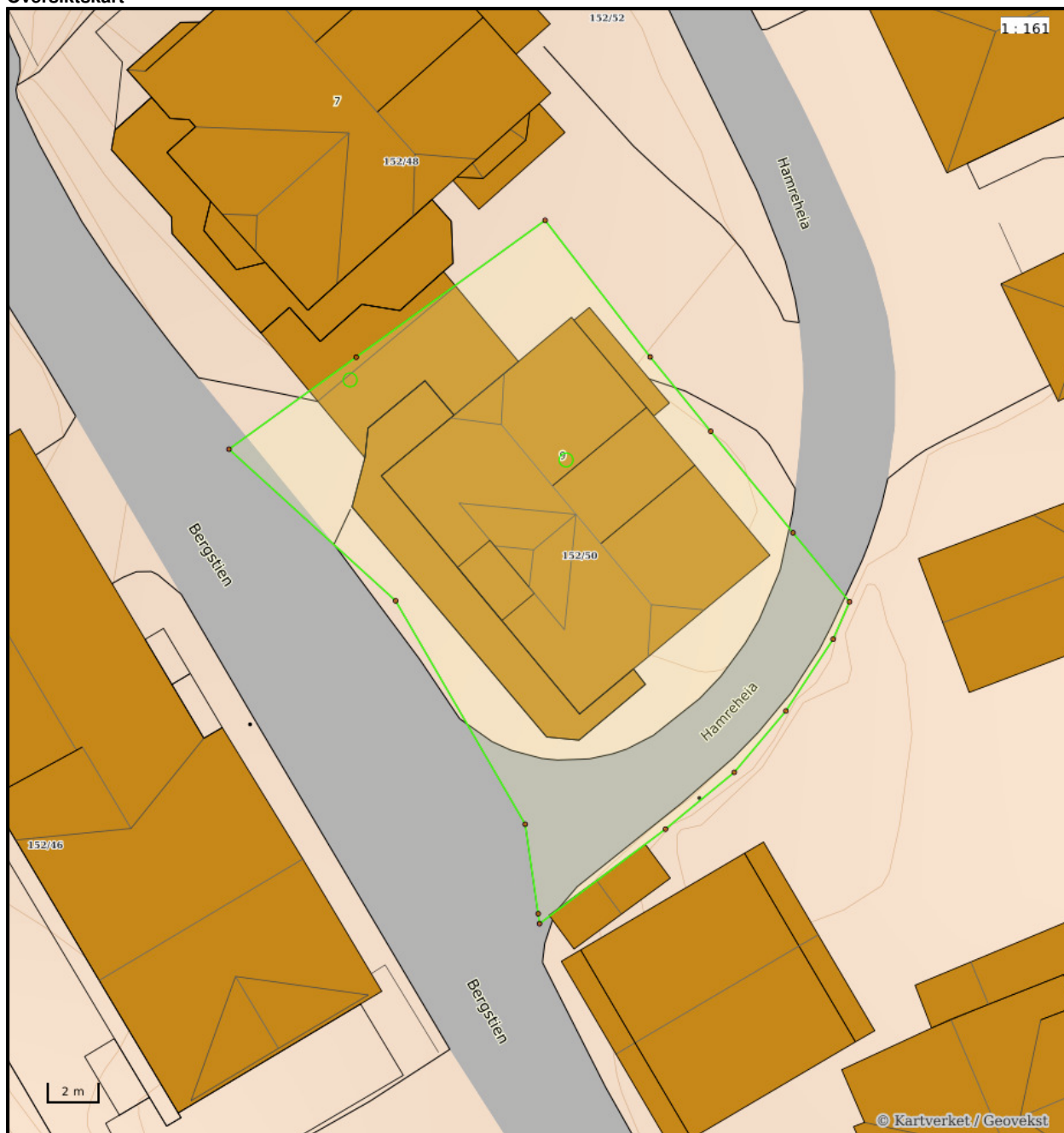
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

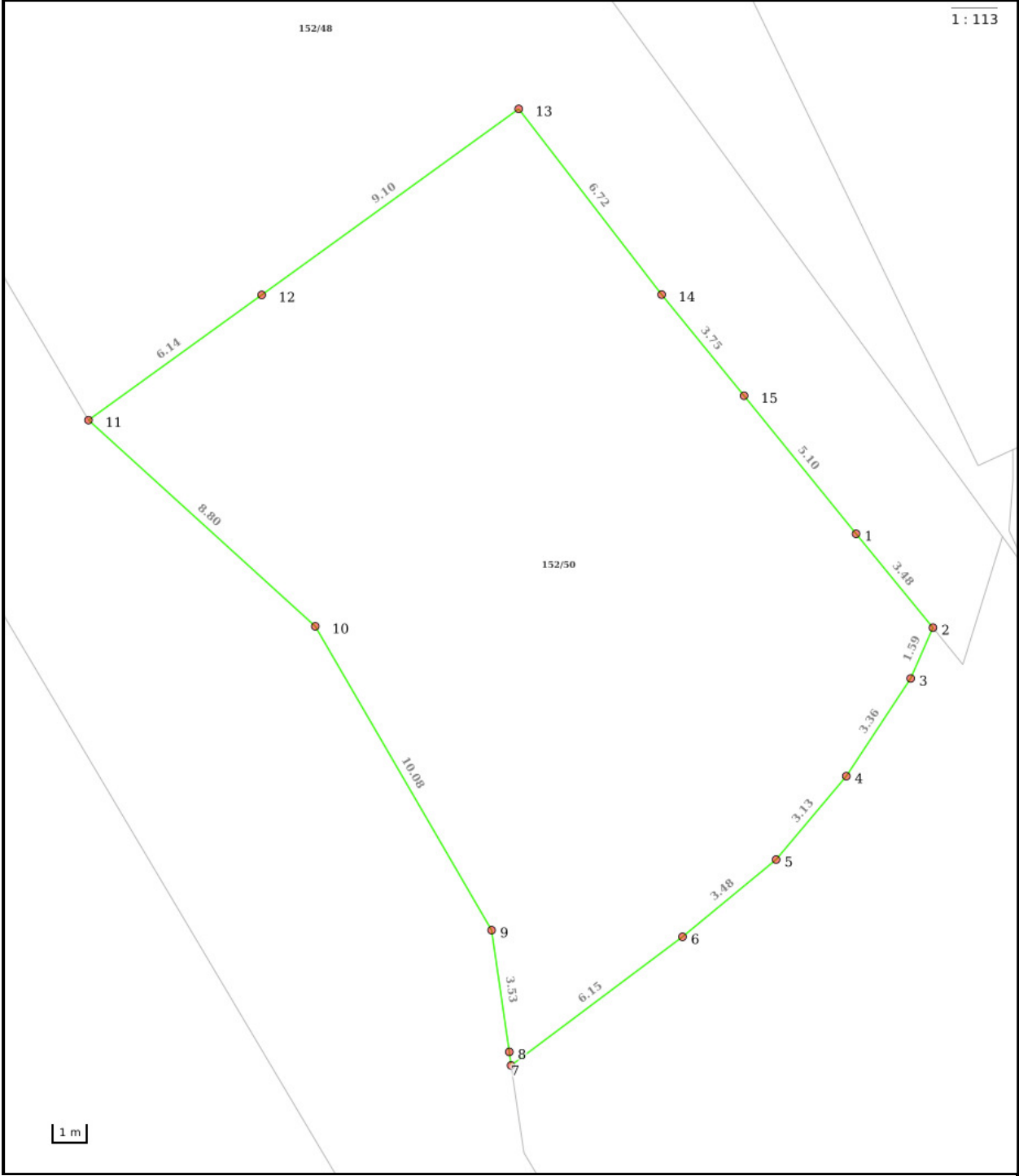
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktbeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 314,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 445 905,96	441 791,08	3,48m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Mur	Nei	Murhjørne
2	6 445 903,47	441 793,51	1,59m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Mur	Nei	Murhjørne
3	6 445 901,96	441 793,01	3,36m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Mur	Nei	Murhjørne
4	6 445 899,00	441 791,42	3,13m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 445 896,44	441 789,62	3,48m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 445 893,99	441 787,15	6,15m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Mur	Nei	Murhjørne
7	6 445 889,88	441 782,57	0,39m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Mur	Nei	Murhjørne
8	6 445 890,26	441 782,49	3,53m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 445 893,69	441 781,67	10,08m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 445 901,93	441 775,86	8,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 445 907,25	441 768,85	6,14m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 445 911,27	441 773,48	9,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 445 917,24	441 780,35	6,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
14	6 445 912,30	441 784,91	3,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
15	6 445 909,62	441 787,52	5,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Bergstien 9

Dato: 05.09.2025

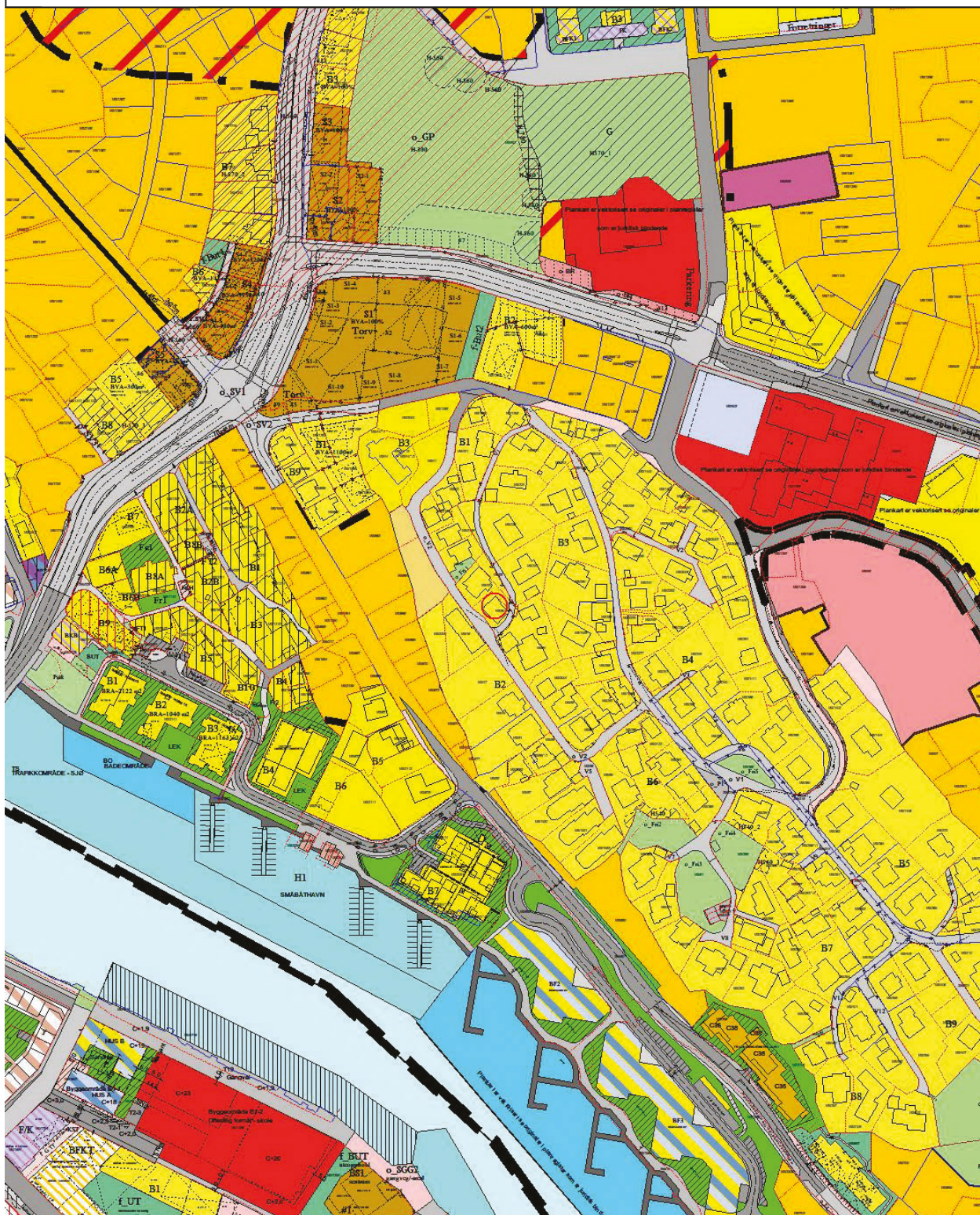
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Hamreheia områderegulering
Bestemmelser.
Plan nr. 1407

Dato: 12.8.2014 / 02.02.2015

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 m² uteoppholdsareal MUA.

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

Minimum 80 % av uteoppholdsareal skal være på terreng.

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

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

2.1.6. Garasjer

Garasjer skal ha maks gesimshøyde på 2,8m, maks mønehøyder på 5m og maks BYA = 36 m².

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

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

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

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

Ved eventuell riving av eksisterende garasjer skal gjenoppbygging følge bestemmelsene.

2.1.7. Grad av utnytting

Det tillates følgende maks utnyttelse:

B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11
35%	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 gjennomsnitt planert terreng skal dog ikke overstige 1,5 m.

2.1.10. Kotehøyder

Gesimshøyde og mønehøyde for nybygg :

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

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

2.1.11. Takform

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



Doble pulttak

2.1.12. Terrengtilpasninger

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

2.1.13. Forstøtningsmur

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

2.1.14. Estetiske forhold

Materialbruk og farger skal tilpasses omkringliggende boliger.

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

2.1.15. Parkering

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

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

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

2.1.16. Avkjørsel

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

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

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

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

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

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

Vei merket V1 – V12 er private.

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 – friskt

Innenfor frisktarealet 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 bygningssjefen.

Nabolagsprofil

Bergstien 9 - Nabolaget Hamreheia - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lund Torv	4 min
Totalt 25 ulike linjer	
0.4 km	
Kristiansand stasjon	6 min
Linje F5	
2.4 km	
Kristiansand Kjevik	19 min

Skoler

Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	12 min
191 elever, 11 klasser	
1 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	12 min
429 elever, 21 klasser	
1.1 km	
Wilds Minne skole (1-7 kl.)	13 min
373 elever, 28 klasser	
1.1 km	
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.)	15 min
99 elever, 9 klasser	
1.3 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	14 min
454 elever, 32 klasser	
1.2 km	
Akademiet vgs Kristiansand	9 min
180 elever	
0.8 km	
Kvadraturen Skolesenter	10 min
1200 elever	
0.9 km	

Ladepunkt for el-bil

St1 Lading Valhalla	5 min
Kjøita - Kristiansand Kommune	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

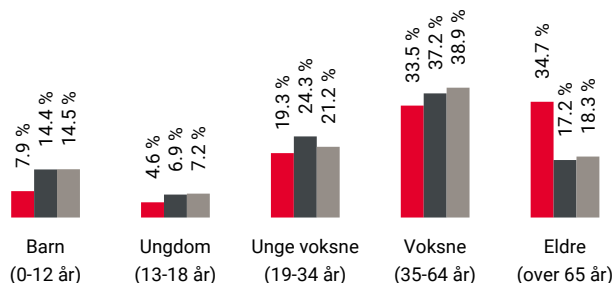
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	7 min
38 barn	
0.5 km	
Bamsebo barnehage (1-5 år)	10 min
83 barn	
0.8 km	
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	15 min
32 barn	
1.3 km	

Dagligvare

Spar Lund Torv	6 min
Coop Prix St. Olavsvei	7 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

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

 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

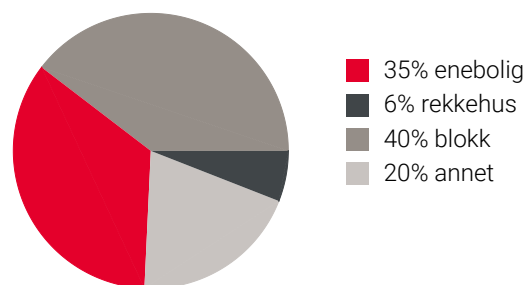
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 86/100

Sport

-  Hamreheia kunstgressløkke 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Lahelle skoles gymsal 5 min 
Aktivitetshall 0.5 km
-  SATS Aquarama 12 min 
-  Fresh Fitness Lund 14 min 

Boligmasse



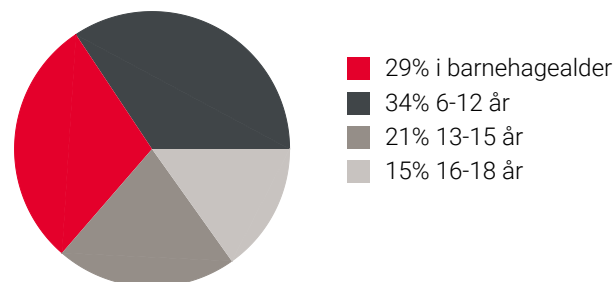
«Det er flott velholdt område»
Sitat fra en lokalkjent



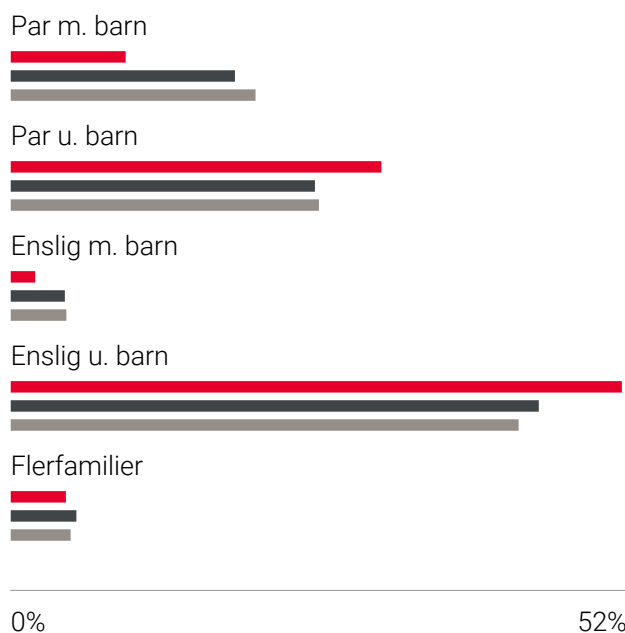
Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 17 min 
-  Apotek 1 Aquarama 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

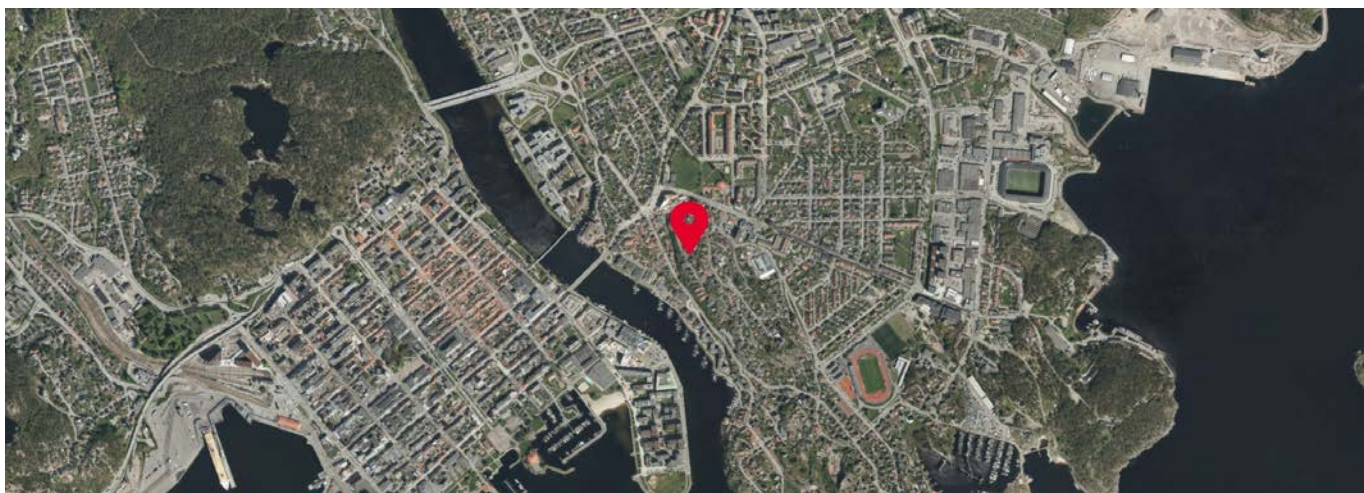


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes 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 kontraktssignering 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 4 800/4 900/5 400 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Bergstien 9
4631 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre