

aktiv.





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 7 290 000,-
Omkostn.: Kr 183 640,-
Total ink omk.: Kr 7 473 640,-
Årlig festeavgift: Kr 8 000,-
Selger: Harry Koppanyi
Viola Koppanyi

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 306/340 kvm
Tomtstr.: 839.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 56, bnr. 92
Oppdragsnr.: 1411260158

Meget romslig enebolig med sjøutsikt og flotte uteområder | Rolig beliggenhet i blindvei

Velkommen til Bekkedalen 19 – en meget romslig enebolig over tre etasjer med flotte uteområder og nydelig sjøutsikt! Boligen byr på god plass til hele familien og har en innholdsrik planløsning. I hovedetasjen finner du en stor og lys stue med direkte adkomst til en fantastisk terrasse med gode solforhold og flott utsikt mot sjøen. Videre har boligen tre soverom (i tillegg til to rom som ikke er godkjent som soverom), samt flere oppholdsrom fordelt over etasjene. Underetasjen er svært anvendelig og passer perfekt som en egen sone for barn og ungdom, med stue, badstue og direkte utgang til hageområdene.

Boligen ligger rolig til i en blindvei i et etablert og barnevennlig område med et stabilt og godt bomiljø. Her bor du skjermet, med nærhet til både sjø, flotte turområder og Kristiansand S



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	81
Energiattest	130
Nabolagsprofil	137
Budskjema	146

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 306 kvm

BRA - e: 19 kvm

BRA - b: 15 kvm

BRA totalt: 340 kvm

TBA: 23 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 126 kvm Gang, bod, kjølerom, teknisk rom, kott, toalettrom, hobbyrom, 1 bad m/ badstue, 1 soverom og stue.

1. etasje

BRA-i: 132 kvm Entrè, gang, 2 bad, stue, stue/kjøkken og 2 soverom.

BRA-b: 15 kvm Innglasset balkong.

2. etasje

BRA-i: 48 kvm Trapperom, 2 kott, stue og 2 soverom (ikke godkjent).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 kvm

Garasje i rekke

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 19 kvm Garasje i rekke.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 343 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- 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 skjønnsmessig.
- Mindre skjevheter i etasjeskille på loftet gjør at arealet kan avvike noe.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

839.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor og flott tomt med generøse uteområder, pent opparbeidet med hage og gode soner for både rekreasjon og sosiale sammenkomster. Eiendommen ligger høyt og fritt til i en rolig blindvei i Bekkedalen, med nydelig sjøutsikt mot Korsvikfjorden. Her får man en luftig og skjermet beliggenhet med gode solforhold. Tomten er festetomt.

Årlig festeavgift

Kr 8 000

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 22.09.1981.

Regulering av festeavgift

Neste regulering av festeavgift er i 2033.

Festekontrakt datert

22.09.1981.

Beliggenhet

Boligen ligger høyt og fritt til øverst i Bekkedalen på Søm, i et etablert og rolig boligområde med tydelig familiepreg. Beliggenheten i en blindvei gir et trygt og skjermet nærmiljø med lite trafikk, noe som gjør området godt egnet for barnefamilier. Her er det et stabilt og trivelig bomiljø, hvor mange har blitt boende over lang tid.

Eiendommen har en fin plassering med gode solforhold og flott utsikt mot Korsvikfjorden. Tomten byr på romslige utearealer med plen som egner seg godt til lek og aktivitet, og i nærområdet finnes det flere lekeplasser som bidrar til et godt oppvekstmiljø.

Det er kort vei til både barnehager, skole og kollektivtilbud, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk. Dagligvarehandel kan gjøres på Coop Extra Vardås, og området har ellers gode servicetilbud i nærheten. Kristiansand sentrum ligger ca. 15 minutter unna med bil, mens Sørlandssenteret nås på rundt 12 minutter.

Dette er en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å bo rolig og familievennlig, med nærhet til både sjø, natur og byens fasiliteter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

- Taktekkingen er av tegltakstein.
- Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
- Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning, delvis pusset murvegger og delvis skiferheller.
- Takkonstruksjonen er utført med sperrekonstruksjon i tre og undertak av bordtak.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
- Vinduene har varierende aldre, enkelte er byttet i senere tid andre fra byggeår.
- I deler av boligen er det nyere malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
- Luftteranda med utgang fra soverom. Dekke av terrassebord.
- Rekkverk av tre.
- Utvendige trapper av betong og tre.

INNVENDIG

- Innvendig er det gulv av parkett, teppe, betong, fliser og belegg.
- Veggene har tapet, trepanel og betong. Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
- Boligen har mursteinspipe, vedovn og peis med innsats.
- Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong.
- Boligen har malt tretrapp.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

Bad

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med dobbel servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.
- Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad lille

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
- Det er eldre slukløsning sannsynligvis fra byggeår og smøremembran.
- Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter og dusjkabinett.
- Det er naturlig ventilering.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
- Det er eldre slukløsning sannsynligvis fra byggeår og smøremembran fra 2012 med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

- I deler av boligen er det nyere innvendige vannledninger av plast.
- Det er avløpsrør av støpejern
- Boligen har naturlig ventilasjon
- På boliger med naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er tilkoblet vannbåren varmeanlegget og er plassert i underetasjen.
- I boligen er det installert vannbåren varme i 1. etasje og i deler av underetasjen.
- På loftet er det varmeovn tilkoblet anlegget.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

- Det er ukjent byggegrunn.
- Utvendig fuktsikring fra byggeår og er lite synlig for kontroll.
- Delvis noe synlig fuktsikring på murene.
- Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
- Forstøtningsmurer er av betongstein og delvis natursteinsmurer.
- Boligen er oppført i skrått terreng. Der er etablert flere sluker og rister i gårdsplassen for å lede bort vann.
- Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
- Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet.
- Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.
- Det er oljetank i glassfiber. Tanken er sanert i 2023.

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

- Bad i 1. etasje er utvidet og boden er ombygd til bad.
- Boligen er endret fra de opprinnelige tegningene:
På godkjente tegninger stemplet fra kommunene er rommene på loftet merket Disp, rommene er nå i bruk som soverom.

Det er søknadspliktig når du skal gjøre om en tilleggsdel (f eks en bod) til en hoveddel (f eks stue, soverom eller kjøkken) i egen bolig.

Garasje i rekke

Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Olto VVS og Muremester Lindgren

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: I forbindelse med renovering av bad

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja
Beskrivelse: One of the upstairs old window has some water damage and will be replaced before the sale.
Certain sections of the cellar wall show moisture readings, believed to be related to the exterior staircase, this will not be actioned before the sale.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Byggfirma Arild Ropstad
Beskrivelse av arbeidet: New window has been ordered and will be replaced.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009
Firmanavn: Byggfirma Arild Ropstad
Beskrivelse av arbeidet: Byttet sløyfer, lektere og tak papp

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja
Beskrivelse: One of the upstairs old window has some water damage and will be replaced before the sale.
One small double glazed window downstairs has a crack in the internal glass, which does not have any impact.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Byggfirma Arild Ropstad
Beskrivelse av arbeidet: the upstairs window will be replaced before the sale.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: One wooden post was replaced in the carport.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja

Beskrivelse: Usual sign of settlement movement for the age of the house. Cracks were repaired.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Beskrivelse av arbeidet: Two cracks were repaired by the previous owner. In 2025 minor cracks were filled.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja

Beskrivelse: A few sugar ants appear in spring, disappear with a little powder at the cellar door.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Sprinkled ant repellent and they disappeared.

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? Ja

Beskrivelse: The tank was emptied by the Norva 24 Sørmiljø AS in 2023 by the previous owner.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? Ja

Beskrivelse: The previous owner Vegard Hansen received the certificate in 2023.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: K.Nilsens Elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringsskap.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja

Beskrivelse: The previous condition report from 2023 is available.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens nettsider.

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Innhold

Boligen går over 3 etasjer og inneholder følgende:

Underetasje: Gang, bod, kjølerom, teknisk rom, kott, hobbyrom, 1 soverom, toalettrom, bad m/badstue og stue.

1.etasje: Entrè, 2 bad, 2 soverom, stue og stue/kjøkken.

2.etasje: 2 disp rom (benyttes som soverom), 2 kott og stue.

Carport.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom Under Terreng

Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Våtrom > 1. etasje > Bad lille > Overflater Gulv

Våtrom > 1. etasje > Bad lille > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. etasje > Bad lille > Ventilasjon
Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon
Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg
Spesialrom > Underetasje > Teknisk rom > Overflater og konstruksjon

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 carport og ellers på egen tomt.

Solforhold

Eiendommen byr på særdeles gode solforhold.

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, vedovn og elektriske varmekabler.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 290 000

Omkostninger kjøper

7 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

182 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

183 640 (Omkostninger totalt)

200 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

203 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 473 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 490 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 493 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 15 987 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og feie- og tilsynsavgift. Renovasjon kommer i tillegg. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 6.778,- og er inkludert i de kommunale avgiftene. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 611 496 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 445 985 for år 2024

Informasjon om 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 om 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 56, bruksnummer 92 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:

4204/56/92:

22.09.1981 - Dokumentnr: 11295 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 423

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

22.04.2026 - Dokumentnr: 437393 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS
Org.nr: 834 475 162
Elektronisk innsendt

22.09.1981 - Dokumentnr: 11295 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 423
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

29.06.1977 - Dokumentnr: 7085 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1001 Gnr:56 Bnr:69

01.01.2020 - Dokumentnr: 1094595 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:56 Bnr:92

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 06.02.1980.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.02.1980.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og følger plannavn: Torsvikheia/
Strømme - areal B,E,F.

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 godkjennelser og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjennelser 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

Kjøpsbetingelser

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

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

Simon Aarhus
Eiendomsmeglerfullmektig
simon.aarhus@aktiv.no
Tlf: 918 86 234

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

24.04.2026































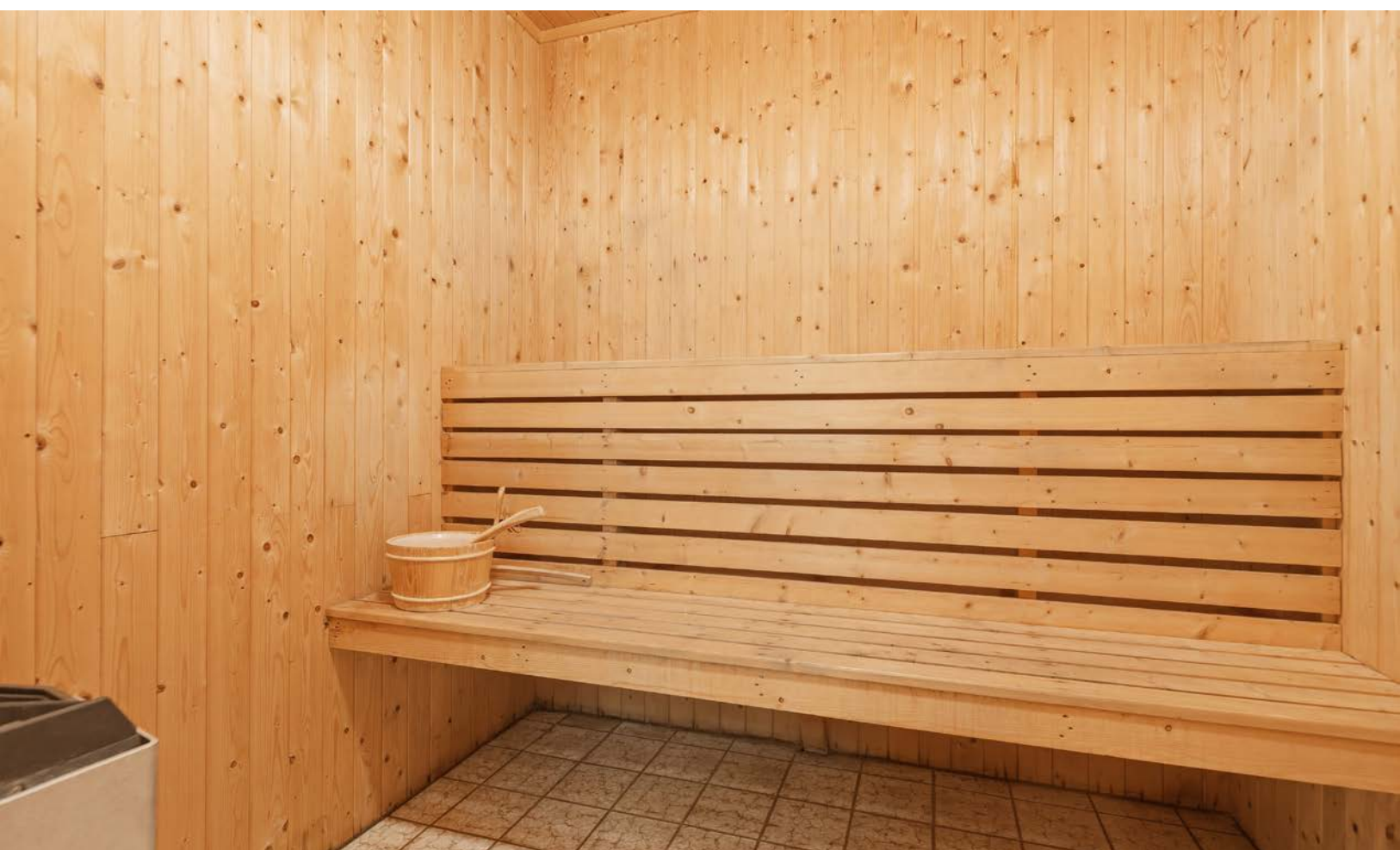






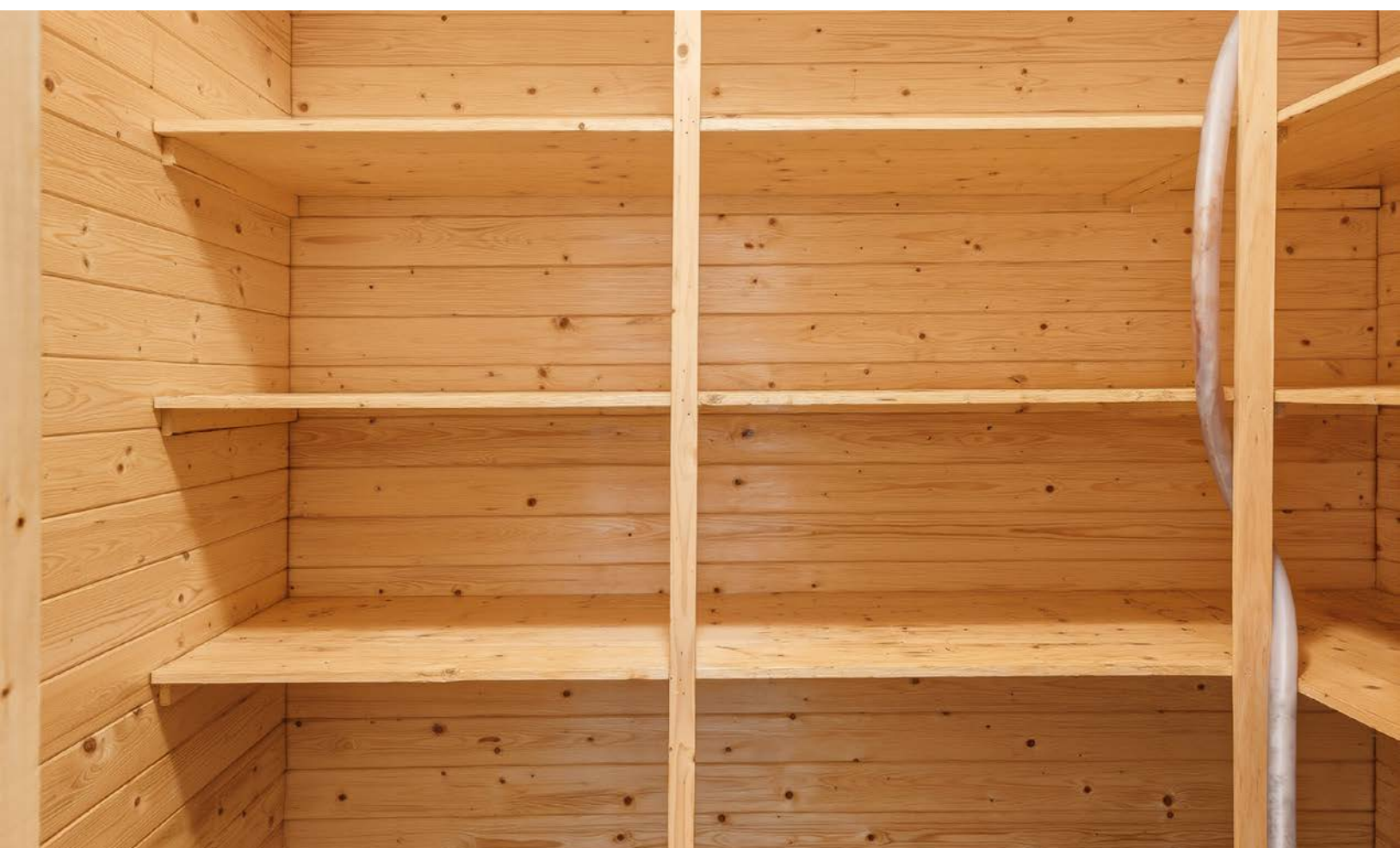


















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Bekkedalen 19, 4638 KRISTIANSAND S
 KRISTIANSAND kommune
 # gnr. 56, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 340 m² BRA-i: 306 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 20924-2883

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: LH6925

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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.

JATBygg AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- løspøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning, delvis pusset murvegger og delvis skiferheller.
Takkonstruksjonen er utført med sperrekonstruksjon i tre og undertak av bordtak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduene har varierende aldre, enkelte er byttet i senere tid andre fra byggeår.
I deler av boligen er det nyere malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Lufteveranda med utgang fra soverom. Dekke av terrassebord.
Rekkverk av tre.
Utvendige trapper av betong og tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, teppe, betong, fliser og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og betong. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og peis med innsats.
Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med dobbel servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad lille

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Det er eldre slukløsning sannsynligvis fra byggeår og smøremembran.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Det er eldre slukløsning sannsynligvis fra byggeår og smøremembran fra 2012 med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

I deler av boligen er det nyere innvendige vannledninger av plast.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
På boliger med naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er tilkoblet vannbåren varmeanlegget og er plassert i underetasjen.
I boligen er det installert vannbåren varme i 1. etasje og i deler av underetasjen. På loftet er det varmeovn tilkoblet anlegget.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Utvendig fuksikring fra byggeår og er lite synlig for kontroll.
Delvis noe synlig fuksikring på murene.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av betongstein og delvis natursteinsmurer.
Boligen er oppført i skrått terreng. Der er etablert flere sluker og rister i gårdsplassen for å lede bort vann.
Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet.
Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.
Det er oljetank i glassfiber. Tanken er sanert i 2023.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bad i 1.etasje er utvidet og boden er ombygd til bad.
Boligen er endret fra de opprinnelige tegningene.
På godkjente tegninger stemplet fra kommunene er rommene på loftet merket Disp, rommene er nå i bruk som soverom.

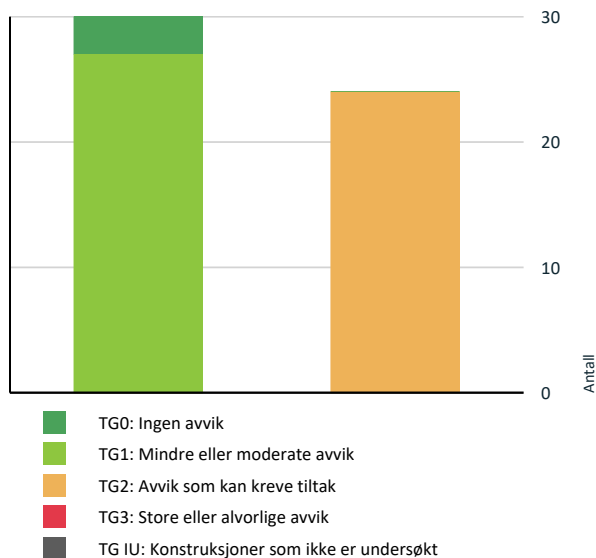
Det er søknadspliktig når du skal gjøre om en tilleggsdel (f eks en bod) til en hoveddel (f eks stue, soverom eller kjøkken) i egen bolig.

Garasje i rekke

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 20.4.2026 Klokka 12.00

Det var sol og 10 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Oppdraget omfatter kun boligen.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad lille > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad lille > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad lille > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad lille > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1979

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Tidligere eier opplyser: Det er byttet takpapp, sløyfer og lekter i 2009.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Synlige deler av systemet er inspisert fra bakkenivå og fra takfot ved bruk av stige. Inspeksjonen er begrenset, og ikke alle detaljer og overganger har vært tilgjengelig for nærmere kontroll.

Fra tilgjengelige inspeksjonspunkter ble det ikke registrert vesentlige skader eller avvik på befaringstidspunktet. Bygget ligger i et område som vurderes å være værutsatt med påvirkning fra vind/nedbør. Slike forhold kan over tid medføre økt belastning på beslag.

Beslag har som oppgave å lede bort vann fra tak og fasader. Eventuelle utettheter, deformasjoner eller tilstoppinger kan føre til at vann ledes mot bygget.

Dersom renner eller beslag ikke fungerer tilfredsstillende kan dette føre til at vann trenger inn i takkonstruksjon eller fasade, noe som over tid kan gi fuktpåvirkning og skader i underliggende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner og nedløp for å sikre tilfredsstillende avrenning av overvann.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning, delvis pusset murvegger og delvis skiferheller.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

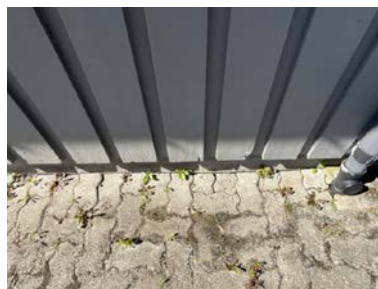
I hht FDV fra leverandør av kledning:

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Ved råteskader eller fukt i kledning kan det ikke utelukkes råte/fukt i bakenforliggende konstruksjoner. Mangelfull eller ikke tilstrekkelig lufting av kledningen kan føre til fukt i bakenforliggende konstruksjoner.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med sperrekonstruksjon i tre og undertak av bordtak. Konstruksjonen er besiktiget fra kott i hoveddelen samt via inspeksjonsluke mot kaldtloft.

Ved befaring fremstod trekonstruksjonen med normal utførelse for byggeperioden. Det ble ikke registrert tegn til deformasjoner, lekkasjeskader eller unormale fuktforhold i de inspiserbare områdene. Undertaket av bord fremstod tørt og uten synlige skader.

Isolasjonen ligger stedvis noe ujevnt fordelt, noe som er vanlig forekommende på loft av denne typen og alderen, men forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for konstruksjonens funksjon.

Det gjøres oppmerksom på at deler av konstruksjonen er skjult av isolasjon og begrenset tilgjengelighet, og derfor ikke fullt ut inspisert.

Tilstandsgrad settes til TG1 da konstruksjonen fremstår med normal funksjon og kun mindre avvik knyttet til tilgjengelighet og naturlig aldersrelatert utførelse.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene har varierende aldre, enkelte er byttet i senere tid andre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

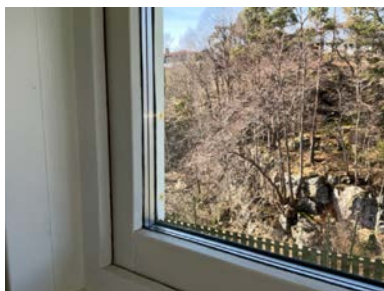
Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

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



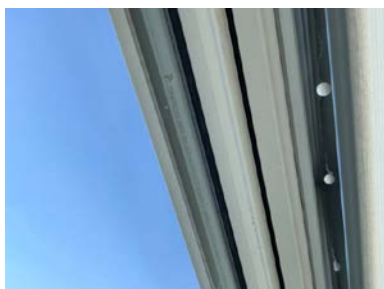
1 TG 1 Vinduer - nyere dato

Beskrivelse

I deler av boligen er det nyere malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt



1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Hovedytterdør fremstår med god funksjon og jevnlig vedlikehold. Enkelte øvrige dører har værslitasje og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Eldre tredører har redusert teknisk og funksjonell standard som følge av alder og normal slitasje. Over tid kan dette medføre svekket tetthet, deformasjoner i dørblad/karmer, redusert isolasjonsevne og økt luftlekkasje. Slitasje i overflatebehandling kan også gi økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av treverket dersom vedlikehold ikke følges opp. Forholdet representerer et aldersrelatert avvik, og ytterligere forringelse må påregnes. Det anbefales jevnlig vedlikehold, herunder overflatebehandling, kontroll av tetningslister, justering av hengsler og beslag samt utbedring av eventuelle lokale skader. Utskiftning må påregnes på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Lufteveranda med utgang fra soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

TG 1 Innglasset veranda

Beskrivelse

Boligen har en stor innglasset veranda.
Dører av aluminium.
Dekke av treplank.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper av betong og tre.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett, teppe, betong, fliser og beleg. Veggene har tapet, trepanel og betong. Innvendige tak har malte plater.

Tilstandsrapport

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Målt høydeforskjell ligger over standardens anbefalte toleranser.

Måling utført på loftet i gangen viser over 15 mm gjennom hele rommet.

Måling i 1.etasje stue viser over 15 mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og peis med innsats.

Pipe og ildsted kontrolleres jevnlig av brannvesenet. Det opplyses at anlegget ved siste kontroll for ca. 3 år siden ble vurdert til tilfredsstillende tilstand uten merknader.

Vurdering av avvik:

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

Eldre piper kan bli mer utsatt for sprekker, lekkasjer eller andre skader, noe som kan føre til funksjonsfeil eller behov for reparasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved søk etter fukt på veggene som vender mot trappen indikasjoner på noe fuktvandring i forbindelse med trappen på utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

For å lukke avviket må enten trappen fjernes eller tekkes inne slik at fukt som treffer trappen ikke kan renne inn mot veggen. Ny overflatebehandling kan hjelpe noe men så lenge trappen er inntil veggen må også der gjøres tiltak.



Fukt følger trappen.



Fukt på hvert trappetrinn.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 25 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier. Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid. Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv, deler av dette området er dekket av fliselim og fugemasse og er ikke tilgjengelig for kontroll. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fuger, slukovergang og gjennomføringer. Ved fremtidig oppussing bør full utskifting av membran og sluk vurderes.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med dobbel servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap på kjøkkenet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD LILLE

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD LILLE

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det benyttes tett dusjkabinett og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk (dersom dusjkabinettet fjernes) må det etableres membran i våtsoner.

1. ETASJE > BAD LILLE

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 15 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

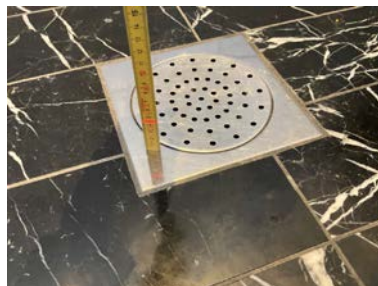
Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Manglende eller redusert fall til sluk gir økt risiko for vannansamlinger på gulvet. Dersom lekkasje oppstår eller vann tilføres gulvet kan dette føre til fuktbelastning og skade på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet benyttes i dag med dusjkabinett, noe som reduserer normal vannbelastning på gulvet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD LILLE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre slukløsning sannsynligvis fra byggeår og smøremembran fra 2012 med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier. Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid. Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv, deler av dette området er dekket av fiiselim og fugemasse og er ikke tilgjengelig for kontroll. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fuger, slukovergang og gjennomføringer. Ved fremtidig oppussing bør full utskifting av membran og sluk vurderes.



1. ETASJE > BAD LILLE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD LILLE

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD LILLE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen, måling foretatt inn bak våtsonen for vasken. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 18 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Våtrom uten oppkant ved dør og med utilstrekkelig fall til sluk har økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende rom og bygningskonstruksjoner.

Tiltak:

Ved eventuell renovering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fall mot sluk samt tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.



UNDERETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre slukløsning sannsynligvis fra byggeår og smøremembran fra 2012 med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier. Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid. Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv, deler av dette området er dekket av fliselim og fugemasse og er ikke tilgjengelig for kontroll. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fuger, slukovergang og gjennomføringer. Ved fremtidig oppussing bør full utskifting av membran og sluk vurderes.



UNDERETASJE > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i boden . Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstu med fastmonterte benker.
På gulvet er det fliser. Vegger og tak med overflater av panel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Ukjent årsak til merkene i panelet, kan se ut som det er sølt ut noe på gulvet. Holdes videre under oppsikt, dersom det kommer større merker må det gjøres nærmere undersøkelser i veggen bak.



UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Fastmontert elektrisk ovn fra byggeår.
Ovnene er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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



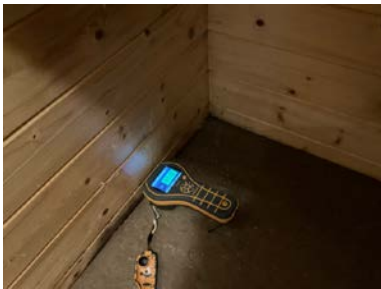
UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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



UNDERETASJE > KJØLEROM

Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjøleaggregat fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > TEKNISK ROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

I underetasjen er det et kombinert teknisk rom og rom med vaskemaskin. Rommet er ikke vurdert som et våtrom.

Gulv og eventuelle vegger må ha fuktbestandige materialer, det vil si at de må kunne tåle en begrenset fuktpåkjenning over en kortere periode.

Vegger med malte overflater av plater og mur.

På gulvet er det malt betong.

Eldre slukløsning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater fremstår med normal funksjon. TG2 settes på bakgrunn av eldre slukløsning og begrenset fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende oppgradering av rommet gjør at det ved vannlekkasje er fare for skader i tiliggende konstruksjoner.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

I deler av boligen er det nyere innvendige vannledninger av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Vannledninger - kobber

Beskrivelse

Deler av boligen har innvendige vannledninger er av kobber. Rørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Eldre kobberrør kan over tid få slitasje, irr og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon. Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføringer ligger skjult, bør det vurderes utskifting eller oppgradering av eldre vannledninger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Eldre avløpsrør kan over tid få slitasje i skjøter og materialer. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved synlige deler av anlegget på befaringdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer eller svikt i skjøter over tid. Da deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner, kan eventuelle lekkasjer utvikle seg før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av avløpssystemet. I forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

På boliger med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i bygget kommer ut.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er tilkoblet vannbåren varmeanlegget og er plassert i underetasjen.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

I boligen er det installert vannbåren varme i 1. etasje og i deler av underetasjen. På loftet er det varmeovn tilkoblet anlegget. Anlegg av denne typen er komplekse og det anbefales jevnlig kontroll/service på anlegget. Tidligere eier opplyser at det var service på anlegget i 2021, service utført av Tratec Teknikken.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert på teknisk rom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarerklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

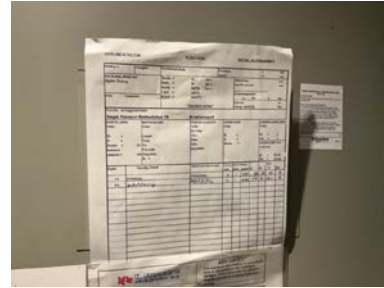
Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring fra byggeår og er lite synlig for kontroll.
Delvis noe synlig fuktsikring på murene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Vegger mot terreng er generelt utsatt for fuktbelastning fra omkringliggende masser. Sammenholdt med alder på dreneringen vurderes det at dreneringssystemet kan ha redusert funksjon.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på dreneringen og registrert fuktpåvirkning i konstruksjonen mot terreng.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Redusert funksjon i dreneringssystemet kan føre til økt fuktbelastning mot kjellervegger. Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det over tid oppstå muggvekst, sverting av materialer eller nedbrytning av trekonstruksjoner i utforede vegger. Da deler av konstruksjonen ligger skjult bak innvendige overflater, kan eventuell skadeutvikling skje uten at dette nødvendigvis er synlig fra tilgjengelige kontrollpunkter.

Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. Utskifting av drenering og etablering av ny utvendig fuktsikring må påregnes på sikt. Inntil dette eventuelt utføres bør konstruksjonen følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av fukt eller skader i rom under terreng.

IG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Blokker av Leca som jevnlig utsettes for vann vil forvitne, blokkene bør derfor pusses og/eller dekkes inn slik at de ikke står i vann. Ny puss bør etableres, vann kan trenge inn i murene og gjøre skader i form av frostspreng og lede vann og fukt inn i bygget.

IG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein og delvis natursteinsmurer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

IG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er oppført i skrått terreng. Der er etablert flere sluker og rister i gårdsplassen for å lede bort vann.

Vurdering av avvik:

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

Det er etablert flere sluk og rister for bortledning av overvann. Løsningen forutsetter jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kummene må jevnlig rengjøres og må holdes åpne, fare for skader i bygget om de går tette.

IG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet.

Utvendig stoppekran er lokalisert ved hovedinngang, men ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

Manglende lokalisering kan medføre forsinket avstenging ved lekkasje.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1979.

Tanken er sanert i 2023.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt plate på mark og lave murer av betong/mur.
Oppført i bindingsverk med utvendig trepanel og betongkonstruksjon.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

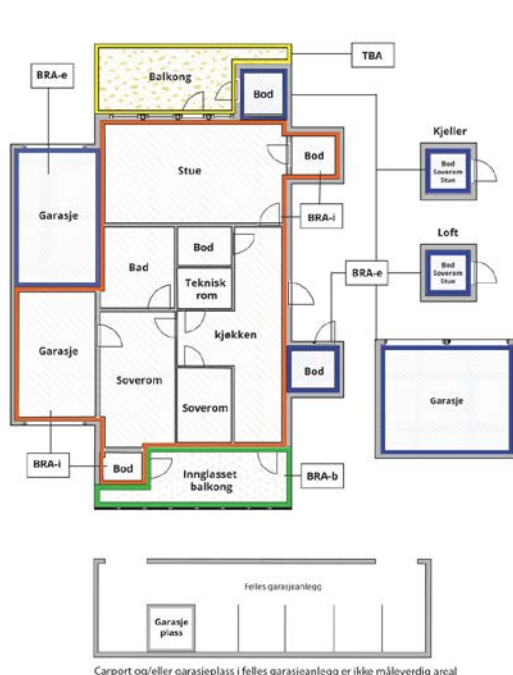
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	48			48		22	70
1. etasje	132		15	147	23		147
Underetasje	126			126			126
SUM	306		15		23	22	343
SUM BRA	321						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1 (ikke godkjent), soverom 2 (ikke godkjent), trapperom, stue, kott 1, kott 2		
1. etasje	Stue, stue/kjøkken, gang, bad, soverom 1, soverom 2, entré, bad lille		Innglasset balkong
Underetasje	Stue, badstue, bad, toalettrom, hobbyrom, soverom, gang, bod, kjølerom, teknisk rom, kott		

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 skjønnsmessig.

Mindre skjevheter i etasjeskille på loftet gjør at arealet kan avvike noe.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Bad i 1. etasje er utvidet og boden er ombygd til bad.

Boligen er endret fra de opprinnelige tegningene.

På godkjente tegninger stemplet fra kommunene er rommene på loftet merket Disp, rommene er nå i bruk som soverom.

Det er søknadspliktig når du skal gjøre om en tilleggsdel (f eks en bod) til en hoveddel (f eks stue, soverom eller kjøkken) i egen bolig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje i rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Harry Koppanyi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	56	92		0	839.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Bekkedalen 19

Hjemmelshaver

Koppanyi Harry, Koppanyi Viola
Bortfester: Frivoll Anna Torsvik, Frivoll Håkon
Jacobsen, Frivoll Inger Lise Torsvik, Torsvik Liv
Heidi, Torsvik Marius,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperran 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 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.

TILLEGGSUERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 fuktinnhold 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.

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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](https://samtykke.iverdi.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/personvernerklaering/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/LH6925>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Viola Koppanyi

Harry Koppanyi

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bekkedalen 19

4638 Kristiansand S

4204-56/92/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Olto VVS og Muremester Lindgren

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

I forbindelse med renovering av bad

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

One of the upstairs old window has some water damage and will be replaced before the sale.
Certain sections of the cellar wall show moisture readings, believed to be related to the exterior staircase, this will not be actioned before the sale.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Byggfirma Arild Ropstad

Beskrivelse av arbeidet: New window has been ordered and will be replaced.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Firmanavn: Byggfirma Arild Ropstad

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sløyfer, lektere og tak pap

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

One of the upstairs old window has some water damage and will be replaced before the sale. One small double glazed window downstairs has a crack in the internal glass, which does not have any impact.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Byggfirma Arild Ropstad

Beskrivelse av arbeidet: the upstairs window will be replaced before the sale

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: One wooden post was replaced in the carport.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Usual sign of settlement movement for the age of the house. Cracks were repaired.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

Beskrivelse av arbeidet: Two cracks were repaired by the previous owner. In 2025 minor cracks were filled.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

A few sugar ants appear in spring, disappear with a little powder at the cellar door.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Sprinkled ant repellent and they disappeared.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**



The tank was emptied by the Norva 24 Sørmiljø AS in 2023 by the previous owner.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Ja

The previous owner Vegard Hansen received the certificate in 2023.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: K.Nilsens Elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringsskap

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

The previous condition report from 2023 is available.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Kristiansand
kommune

KOPPANYI HARRY
BEKKEDALEN 19
4638 KRISTIANSAND S

Eiendom 56/92/0/0/1 - BEKKEDALEN 19
Eier KOPPANYI HARRY

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501164402
Kundenr. 4073497
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04073497500000106
Fakturabeløp NOK 4198,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225		112,07	15%
FORBRUK VANN, 15% MVA	38,00	m ³	301,72	1/1	300925-311225		301,72	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011025-311025		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011125-301125		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011225-311225		207,60	15%
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	38,00	m ³	617,88	1/1	300925-311225		617,88	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	3372600,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		1694,50	
FEIE -OG TILSYNSGEBYR		1,00	Stk	344,00	1/1	010925	344,00	
Netto							3917,11	
MVA							281,79	
Øreavrunding							-0,90	
Å betale NOK							4198,00	

Grunnlag MVA middel sats: 1878,61, MVA: 281,79

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: 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 04073497 AvtaleGiroreferanse 04073497500000106



Kristiansand
kommune

KOPPANYI HARRY
BEKKEDALEN 19
4638 KRISTIANSAND S

Eiendom 56/92/0/0/1 - BEKKEDALEN 19
Eier KOPPANYI HARRY

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501115188
Kundenr. 4073497
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04073497500000098
Fakturabeløp NOK 3854,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925		112,07	15%
FORBRUK VANN, 15% MVA	38,00	m ³	301,72	1/1	300625-300925		301,72	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010725-310725		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010825-310825		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010925-300925		207,60	15%
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	38,00	m ³	617,88	1/1	300625-300925		617,88	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	3372600,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		1694,50	

Grunnlag MVA middel sats: 1878,61, MVA: 281,79

Netto 3573,11
MVA 281,79
Øreavrunding -0,90
Å betale NOK 3854,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: 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 04073497 AvtaleGiroreferanse 04073497500000098



Kristiansand
kommune

KOPPANYI HARRY
BEKKEDALEN 19
4638 KRISTIANSAND S

Eiendom 56/92/0/0/1 - BEKKEDALEN 19
Eier KOPPANYI HARRY

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501065243
Kundenr. 4073497
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04073497500000080
Fakturabeløp NOK 4012,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		112,07	25%
FORBRUK VANN	12,00	m3	95,28	1/1	310325-300425		95,28	25%
FORBRUK VANN	12,00	m3	95,28	1/1	310525-300625		95,28	25%
FORBRUK VANN	13,00	m3	103,22	1/1	300425-310525		103,22	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625		207,60	25%
FORBRUK AVLØP	12,00	m3	195,12	1/1	310325-300425		195,12	25%
FORBRUK AVLØP	12,00	m3	195,12	1/1	310525-300625		195,12	25%
FORBRUK AVLØP	13,00	m3	211,38	1/1	300425-310525		211,38	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	3372600,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		1694,50	
Netto							3548,91	
MVA							463,62	
Øreavrunding							-0,53	
Å betale NOK							4012,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1854,41, MVA: 463,62

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: 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

04073497

AvtaleGiroreferanse

04073497500000080



Kristiansand
kommune

KOPPANYI HARRY
BEKKEDALEN 19
4638 KRISTIANSAND S

Eiendom 56/92/0/0/1 - BEKKEDALEN 19
Eier KOPPANYI HARRY

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501016075
Kundenr. 4073497
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04073497500000072
Fakturabeløp NOK 3923,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325		112,07	25%
FORBRUK VANN	10,00	m3	74,10	1/1	301124-301224		74,10	25%
FORBRUK VANN	-13,00	m3	-96,33	1/1	301124-311224		-96,33	25%
FORBRUK VANN	11,00	m3	87,34	1/1	310125-280225		87,34	25%
FORBRUK VANN	13,00	m3	103,22	1/1	311224-310125		103,22	25%
FORBRUK VANN	13,00	m3	103,22	1/1	280225-310325		103,22	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010125-310125		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010225-280225		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010325-310325		207,60	25%
FORBRUK AVLØP	10,00	m3	163,20	1/1	301124-301224		163,20	25%
FORBRUK AVLØP	-13,00	m3	-212,16	1/1	301124-311224		-212,16	25%
FORBRUK AVLØP	11,00	m3	178,86	1/1	310125-280225		178,86	25%
FORBRUK AVLØP	13,00	m3	211,38	1/1	311224-310125		211,38	25%
FORBRUK AVLØP	13,00	m3	211,38	1/1	280225-310325		211,38	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	3372600,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		1694,50	
			Netto				3477,72	
			MVA				445,85	
			Øreavrunding				-0,57	
			Å betale NOK				3923,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1783,22, MVA: 445,85

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Info om vann/avløpsgebyr: 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

04073497

AvtaleGiroreferanse

04073497500000072

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.
Bekkedalen		19			
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	enebolig	17/1-78	da 7/2-78	sak 86/78	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Arnar Hansson		Bekkedalen 19			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ark. Jan Landsverk		Rådhusgaten 5			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Kjell Asdal		Sømslia 10			

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.

Byggearbeidet var påbegynt i september 1978.

Kristiansand den **6. februar 1980**

Peter Dalen
bygningssjefen
ben

Espen Pedersen
Espen Pedersen

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet
 brannvesenet

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

Ark. Jan Landsverk
Rådhusgt. 5
4600 Kristiansand S.

86/78 KM/rh

7.februar 1978

**BEKKEDALEN 19 - ENEBOLIG MED FRITTLIGGENDE GARASJE FOR
ARNAR HANSSON**

Deres byggemelding for ovennevnte enebolig med frittliggende garasje godkjennes på følgende vilkår:

Ansvarshavende/byggherren foretar utstikking av bygningen og sikring av de blå boltene i retning og høyde.

Topp grunnmur godkjennes på cote 43.5.

Forutsetningen for godkjennelsen av garasjen er at takutspranget kommer innenfor eiendomsgrensen, og at der blir min. 1 m mellom garasjen og boligen.

Ingen arbeider tillates påbegynt før:

- a) Godkjent ansvarshavende har undertegnet byggekort.
- b) Utstikkingen av bygningen er foretatt.

Murte og støpte grunnmurer 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).

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

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

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Oljefyrte ildsteder skal anmeldes til brannvesenet før pipen mures.

Dersom d&et ikke er mulig å forsyne pipeløpet gjennom loftet med bidør, må det anskaffes en tilfredsstillende stige for atkomst til pipen fra yttertaket.

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).

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

Dersom carporten får mer enn to vegger (slik tegningen viser) blir den å regne som garasje. Etasjeskille må da være minst A 60

og garasjen forøvrig kles innvendig med tennvernende kledning
minst A 10.

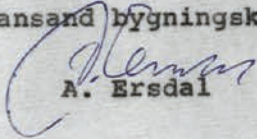
Eiendommen skal ha tilstrekkelig antall søppelbeholdere / stativ
i friluft eller ventilert avlukke, med adgang fra det fri.

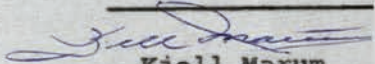
Byggearbeidet må ikke settes igang før vei, vann og kloakk er
sikret, kfr. bygningslovens §§ 65 og 66.

Gebyr kr. 800.- bes innbetalt på regning nr. 14824.....

Er arbeidet ikke satt igang senest 1 år etter at denne tillatelsen
er gitt, faller tillatelsen bort, kfr. bygningslovens § 96.

Kristiansand bygningskontroll


A. Ersdal


Kjell Marum

Gjenpart: Arnar Hansson, Jørgen Moesgt. 1, m/regn.
ingeniørvesenet

Ark. Jan Landsverk
Rådhusgt. 5
4600 KRISTIANSAND S.

1402/77
KM/rh

21. september 1977

BEKKEDALEN 19 - ENEBOLIG FOR ARNAR HANSSON -
SØKNAD OM IGANGSETTELSE AV GRUNNARBEIDER PÅ TOMTEN

Bygningskontrollen har forelagt Deres søknad for ingeniør-
vesenet og byplankontoret og kan tillate grunnarbeidene
igangsatt for boligen.

Det er forutsatt at Bekkedalen 19 bør ha garasje i felles-
anlegget og den viste garasjeplassering på tomten kan
ikke påregnes å bli godkjent.

Kristiansand bygningskontroll

A. Ersdal


Kjell Marum

SØKNÅD OM BYGGETILLATELSEfor arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.Til bygningsrådet i KRISTIANSAND. S

KRISTIANSAND KOMMUNE

Snr. 80/78 Dato 18. / 1. 1978

A. Nr. 51 B. Nr. 04

BYGNINGSRÅD (STEDSJEFEN)

Byggeplass (adresse)

BEKKEDALEN

Matr.nr.

19

G.nr.

B.nr.

Parsell nr.

Eier/Fester av tomt

ARNAR HANSSON

Adresse

FØRGEN MOESGT. 1. 29338

Telefon

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningsjefen.Bl. § 93
F.kap. 14**Arbeidets art** Nybygg Tilbygg Påbygg Underbygging Endring
 Annet (beskriv)

Skriv ikke her

Bl. §§ 70-86

Byggets art Boligbygg Skole Forsamlingslokale Kontor/industrilokale
 Driftsbygg for jordbruk Bilverksted Garasje Uthus Hytte
 Annet (beskriv)

Bygningen brukes nå til

F.kap. 14
Bl. § 94.3**Vedlegg til søknaden** Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
 Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
 Etasjeplaner Snitt Fasader
 Statiske beregninger Konstruksjonstegninger Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7

DispensasjonssøknadGrunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i bygningslov forskrift
 vedtekt reguleringsplan er vedlagt**Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser**Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).KRISTIANSAND. S

Sted

den 17 / 1 19 78FOR ARNAR HANSSON

Byggherrens underskrift

Adresse

Telefon

Jarv Landsvete

Anmelders underskrift

RÅDHUSGT. 5

Adresse

25215

Telefon

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

2

Bl. §§ 22-33	Reguleringsplan og bestemmelser Området er <input checked="" type="checkbox"/> regulert <input type="checkbox"/> ikke regulert	Skriv ikke her
Bl. §§ 62-64	Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> oppmålt <input type="checkbox"/> ikke oppmålt For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	
Bl. §§ 70-77 og 81	Minste avstander fra det planlagte bygg Til nabogrense <u>4.0</u> m Til midte av vei <u>OVER 10.0</u> m	
F.kap. 26	Til annen bygning på samme tomt <u>-</u> m <input checked="" type="checkbox"/> Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen Går det høyspent kraftlinje over tomten <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Bl. §§ 70-77 F.kap. 26	Bebyggelsen Bebygget grunnareal for eldre bygg <u>-</u> m ²	
F.kap. 55	Bebygget grunnareal for ny bebyggelse <u>138,5 + (30.0 m² CARPORT)</u> Sum bebygget grunnareal <u>-</u> m ² Antall etasjer <u>2</u> Antall leiligheter <u>1</u> Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse <u>250.0 + (30.0 m² CARPORT)</u>	
Bl. § 66	Atkomst Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel <input type="checkbox"/> Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er <input type="checkbox"/> gitt <input type="checkbox"/> ikke gitt. <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg <input type="checkbox"/> Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Bl. § 65	Vann og kloakk Vannforsyning skaffes fra <input checked="" type="checkbox"/> offentlig vannverk <input type="checkbox"/> privat fellesvannverk <input type="checkbox"/> egen/felles brønn <input type="checkbox"/> takvannanlegg Annen (beskriv) _____ Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.	
Bl. § 66.2	Kloakkavløp tilknyttes <input checked="" type="checkbox"/> offentlig kloakk <input type="checkbox"/> privat kloakkanlegg Det skal installeres <input checked="" type="checkbox"/> vannklosett <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknnett krever særskilt godkjenning. <input type="checkbox"/> Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.	
F.kap. 31	Bygningens innretning Tegningene er påført <input checked="" type="checkbox"/> romareal <input checked="" type="checkbox"/> lysflate <input checked="" type="checkbox"/> romhøyde <input type="checkbox"/> romvolum <input type="checkbox"/> bodareal	
F.kap. 56	<input type="checkbox"/> Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.	
Bl. § 68	Byggegrunn, drenering og overvann Grunnen består av <input checked="" type="checkbox"/> fjell <input type="checkbox"/> grus <input type="checkbox"/> sand <input type="checkbox"/> leire <input type="checkbox"/> annet (beskriv) _____	
F.kap. 42:5	Drenering baseres på <input checked="" type="checkbox"/> selvdrenering <input type="checkbox"/> kultgrøft <input type="checkbox"/> rør Drensvann føres til <input checked="" type="checkbox"/> offentlig avløpssystem <input type="checkbox"/> terreng	
F.kap. 45:2	Takvann, overvann føres til <input checked="" type="checkbox"/> offentlig avløpssystem <input type="checkbox"/> terreng	
F.kap. 42:1-3	Fundamentering <input checked="" type="checkbox"/> Grunnmur <input checked="" type="checkbox"/> Bankett/såle <input type="checkbox"/> Peler <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____	

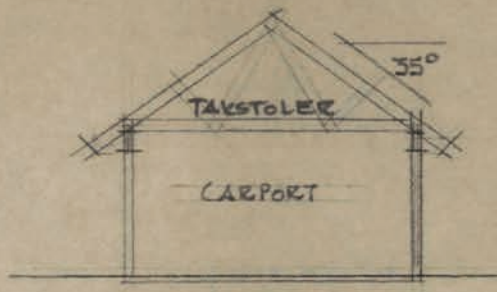
F.kap. 42:4 F.kap. 31:24 F.kap. 54:3	Kjellergulv, gulv på terreng <input checked="" type="checkbox"/> Betong på grunnen <input type="checkbox"/> Lettbetongelementer med luftrom under <input type="checkbox"/> Trebjelkelag med luftrom under <input type="checkbox"/> Annen utførelse (beskriv) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input checked="" type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	Skriv ikke her
F.kap. 42:3 F.kap. 54:3	Kjelleryttervegger <input checked="" type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Betongblokk <input type="checkbox"/> Blokk av letttaggregatbetong <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input checked="" type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55	Yttervegg, dør og vindu Veggmateriale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input checked="" type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) Veggutførelse: <input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input checked="" type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag <input type="checkbox"/> Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene (f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).	
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	Skillekonstruksjoner mellom leiligheter Materiale: <input type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) Utførelse: <input type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse er angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41	Etasjeskiller og balkong Materiale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) Utførelse: <input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input checked="" type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	

<p>F.kap. 45 F.kap. 55</p> <p>F.kap. 54:3</p>	<p>Tak</p> <p>Takhelning: (oppgi helningsvinkel) <u>35°</u></p> <p>Tekning: <input checked="" type="checkbox"/> Takstein <input type="checkbox"/> Takpapp <input type="checkbox"/> Asbestsementplater <input type="checkbox"/> Naturskifer <input type="checkbox"/> Metallplater <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____</p> <p>Materiale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) _____ <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____</p> <p>Utførelse: <input type="checkbox"/> Luftet tak <input type="checkbox"/> Brannseksjonert <input type="checkbox"/> Massivtak <input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____</p> <p>Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:</p> <input checked="" type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	<p>Skriv ikke her</p>
<p>Bl. § 106 F.kap. 47</p>	<p>Ventilasjon</p> <input checked="" type="checkbox"/> Naturlig avtrekk <input type="checkbox"/> Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene <input type="checkbox"/> Mekanisk ventilasjon <input type="checkbox"/> Tegninger innsendes senere	
<p>Bl. § 106 F.kap. 49</p>	<p>Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg</p> <p>Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for</p> <input type="checkbox"/> oljefyringsanlegg <input checked="" type="checkbox"/> oljefyrt ildsted <input type="checkbox"/> tank for flytende brensel Røykpipen utføres av <input type="checkbox"/> tegl <input type="checkbox"/> fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) _____ <input type="checkbox"/> Annen utførelse (beskriv) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Ildsteder og feiedører er vist på tegningene <input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk oppvarming, type <u>VARMEKABLER I GULV, PANELOVNER</u>	
<p>F.kap. 55</p> <p>F.kap. 55:41</p> <p>F.kap. 55:522</p>	<p>Brannvern</p> <p>Bygningen er <input type="checkbox"/> branntrygg <input type="checkbox"/> brannherdig <input checked="" type="checkbox"/> trebygning <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____</p> <p>For større bygg besvares:</p> <p>Tegningene viser: <input type="checkbox"/> brannvegger <input type="checkbox"/> brannceller <input type="checkbox"/> bygningsdelers branntekniske klasse <input type="checkbox"/> dørenes branntekniske klasse og slagretning <input type="checkbox"/> Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller</p> <p>Trapp er: <input type="checkbox"/> åpen <input type="checkbox"/> lukket <input type="checkbox"/> branntrygg og røykfri For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46</p>	
<p>F.kap. 46:2 Bl. § 93</p>	<p>Særskilt søknad innsendes for</p> <input type="checkbox"/> personheis <input type="checkbox"/> vareheis <input type="checkbox"/> forstøtningsmur <input type="checkbox"/> innhegning mot veg	

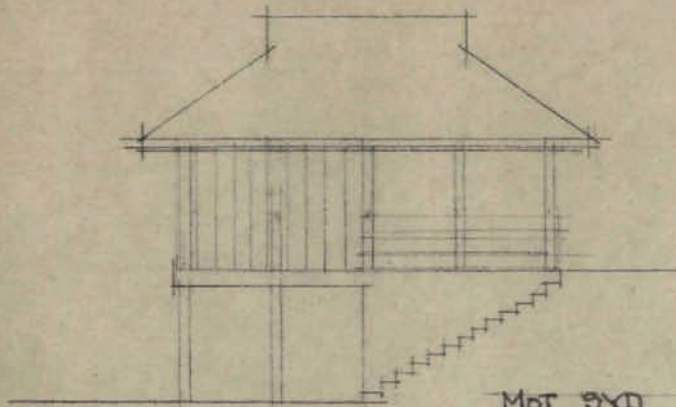
Tilleggsopplysninger:

I HENHOLD TIL DERES SKRIV AV 21.9.77
ER TOMTEN I DAG DELVIS OPPFYLT OG PLANERT.
ETTER OPPFYLLINGEN AV TOMTEN VISER DET SEG AT
GARASJEN (CARPOR) LAR SEG GREIT PLASSERE PÅ EGEN
TOMT JFR. REGULERINGSBESTEMMELSENE § 2 C.

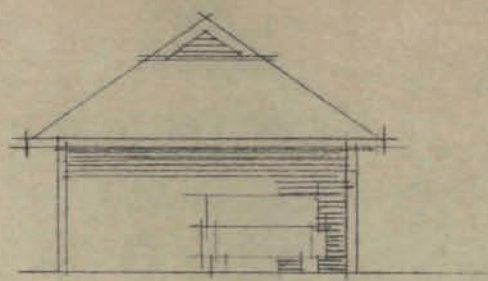
18.1.78



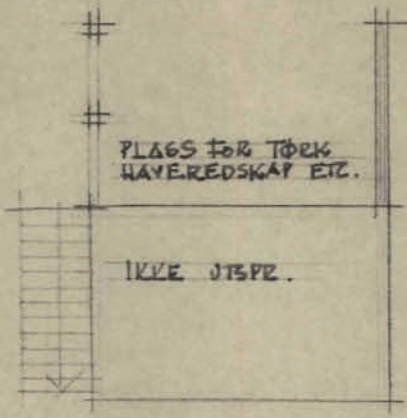
SUITT



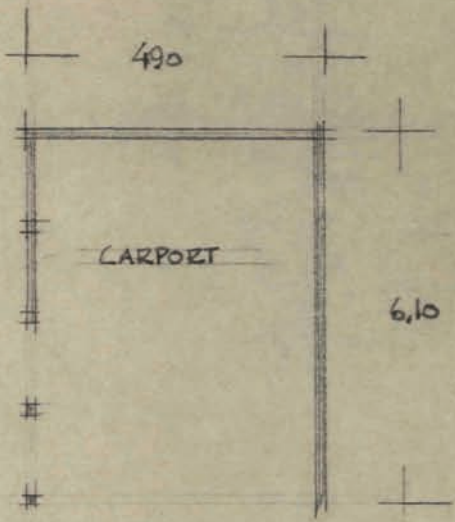
MOT SVD



MOT ØST

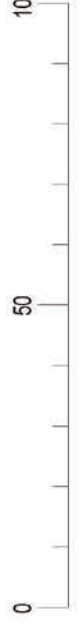


UNDER CARPORT

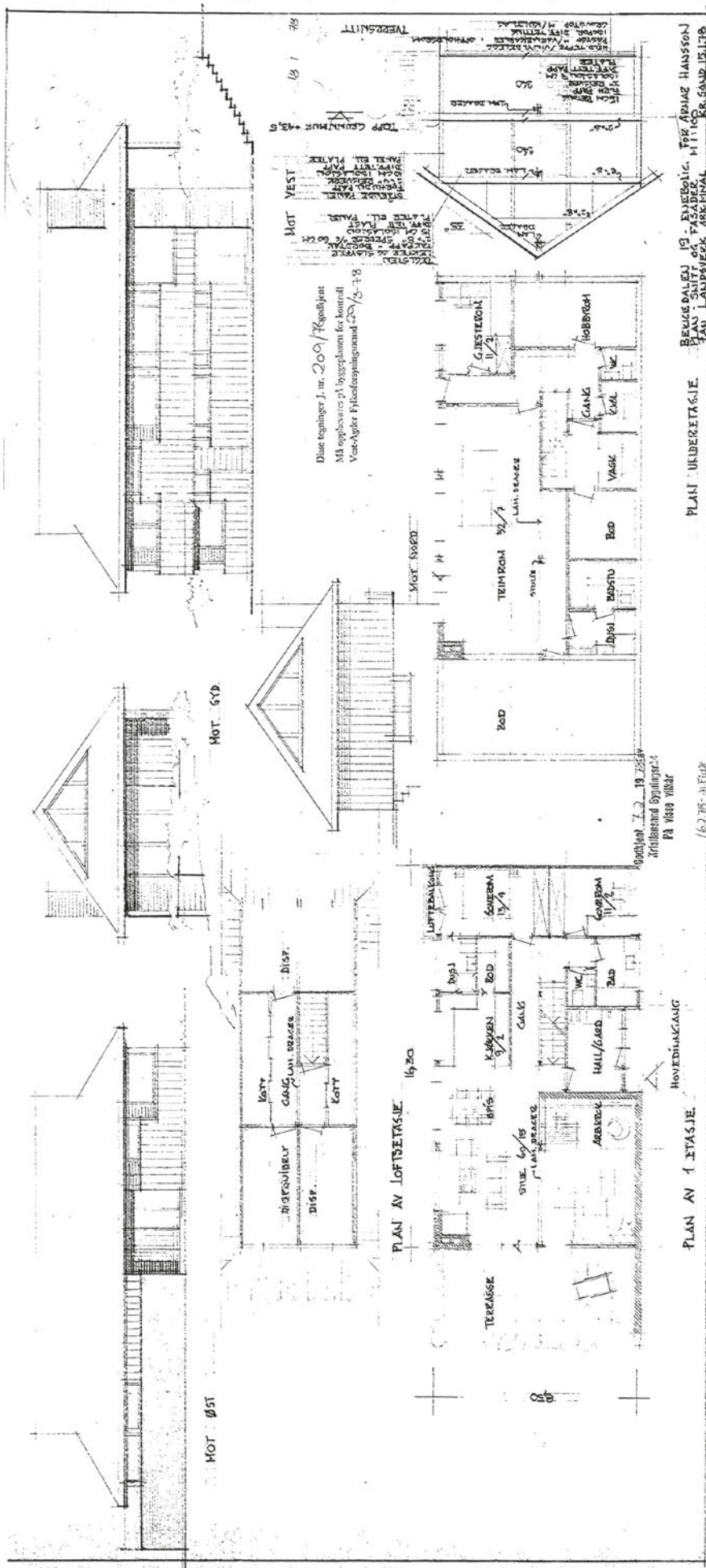


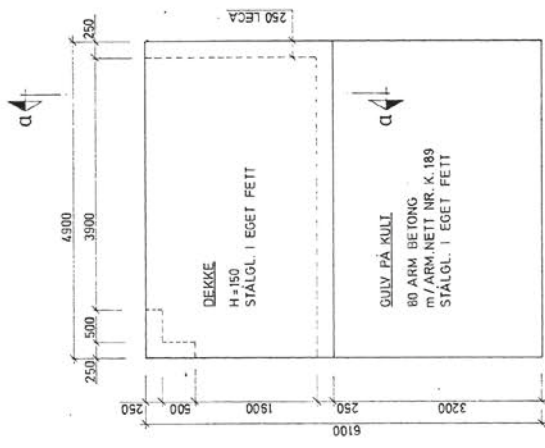
PLAN

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

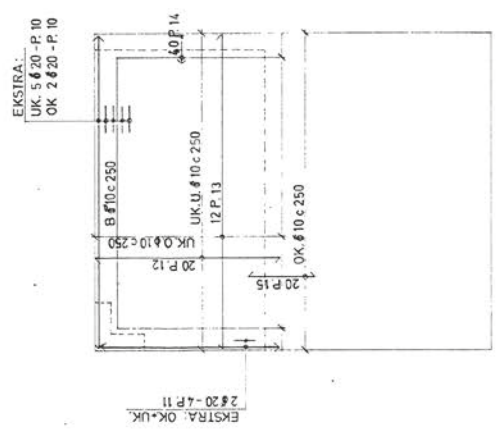


SEKKEDALEN 19 - CARPORT FOR ARUAR HANSSON - JAN LANDSVERK ARK.MAL 15.1.78

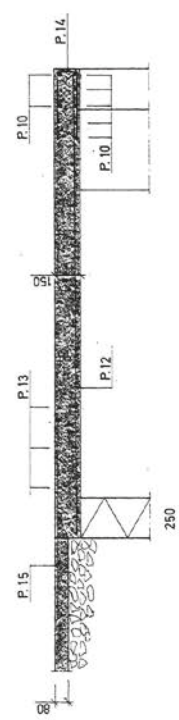




PLAN, 1:50



PLAN - ARM, 1:50

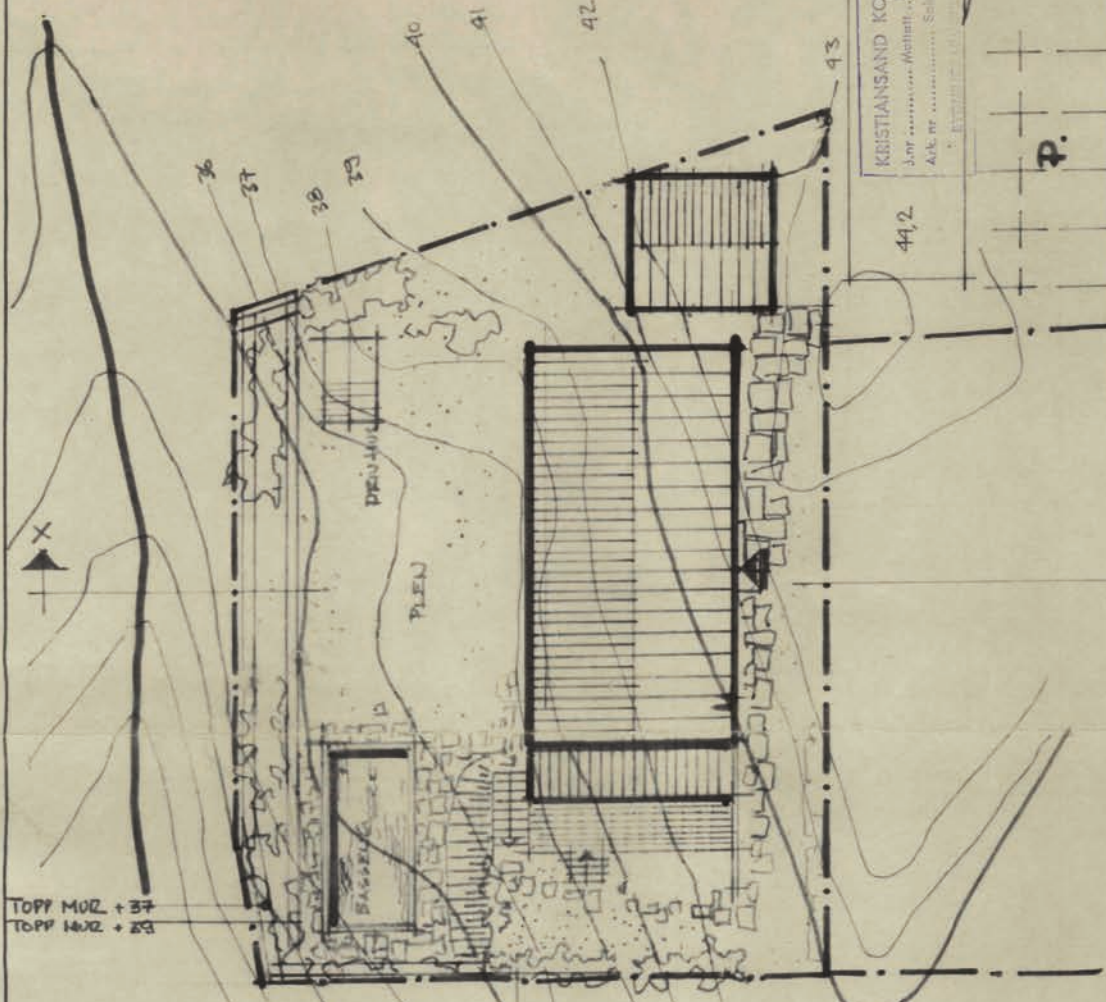


SNITT a-a, 1:20

MÅL 1 : mm
 FASTHETSKLASSE : C 25
 ARM. KVALITET : Ks 40/S
 ARM. OVERDEKNING : 20 mm
 DEKKE : 20 mm
 BØYELISTE SIDE : 1

85
 17.01.2011
 4. utg. av standarden Sørkonsult AS
 BYGNINGSREGULERING

Art.	Rev.	Dato	Annotasjon		Sign.
			MALETTID	1:20	16.5/28 HJ
			Tidsp.	1:50	
			Kr.		
			Evaluering for		
			93-01		
			Etablert av		
			SC SØR CONSULT A/S Prosjektleder i byggeteknikk 4800 KRISTIANSAND S		
			ARNAR HANSSON BEKKEDALEN 19 CARFORT - PLAN - SNITT - ARMERING		

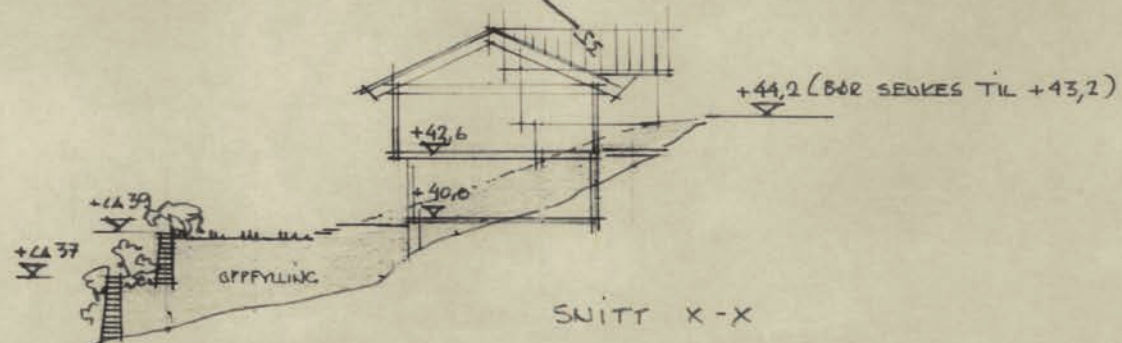


KRISTIANSD KOMMUNE
 Jor Mellomst. 6/9. 19. 77
 Ark nr Skikk.
 * Evidens nr. 111. 111. 111. 111. 111. 111.

Målestokk	Tegn.
1:200	Trac.
	Kfr.
Erstatning for:	
24. 8. 77	
Erstatet av:	
SITUASJONSPLAN - BERED. 19 ELEBOLLIG + CARPET FOR ARJAR HAUSSOL	
JAU LAUDSVEDEKAR. MUAL	

TOPP MUR +37
 TOPP MUR +29,4

TOPP MUR TERRASSE 1 ETG. +42,5



SNITT X-X

33 33 39 35 36 37 38 39 40 41 42

BYGGEPLASS Bekkedalen 19

VURDERING OG PROVESTIKKING
I MARKA ER NØDVENDIG.

Fylles ut av anmelder:

Topp grunnmur bolig, cote + 43,5

Minsteavstand bolig-grense 9,0

Byggherre **ARNAR HÁUSSON**

Anmelder **FAN LANDSVERK**

Hvis garasje kan innpasses på tomte:

Cote golv - garasje + 44,0

Minsteavstand garasje - grense 0

Fylles ut av byplankontor:

Ca. cote topp grunnmur 42,5

Antall etasjer 1+4

Garasje på tomte

Garasje i fellesanlegg m. 29c

M. 1:500 Ekv. 1 m.



TEGNFORKLARING:

- Reg. hus
- Stikkingslinje med jernbolter som er høydebestemt (topp)
- Kloakkledn. (P.V.C) med høydeangivelse på bunn rør
- Vannledning
- Overvannsledning (Cement)

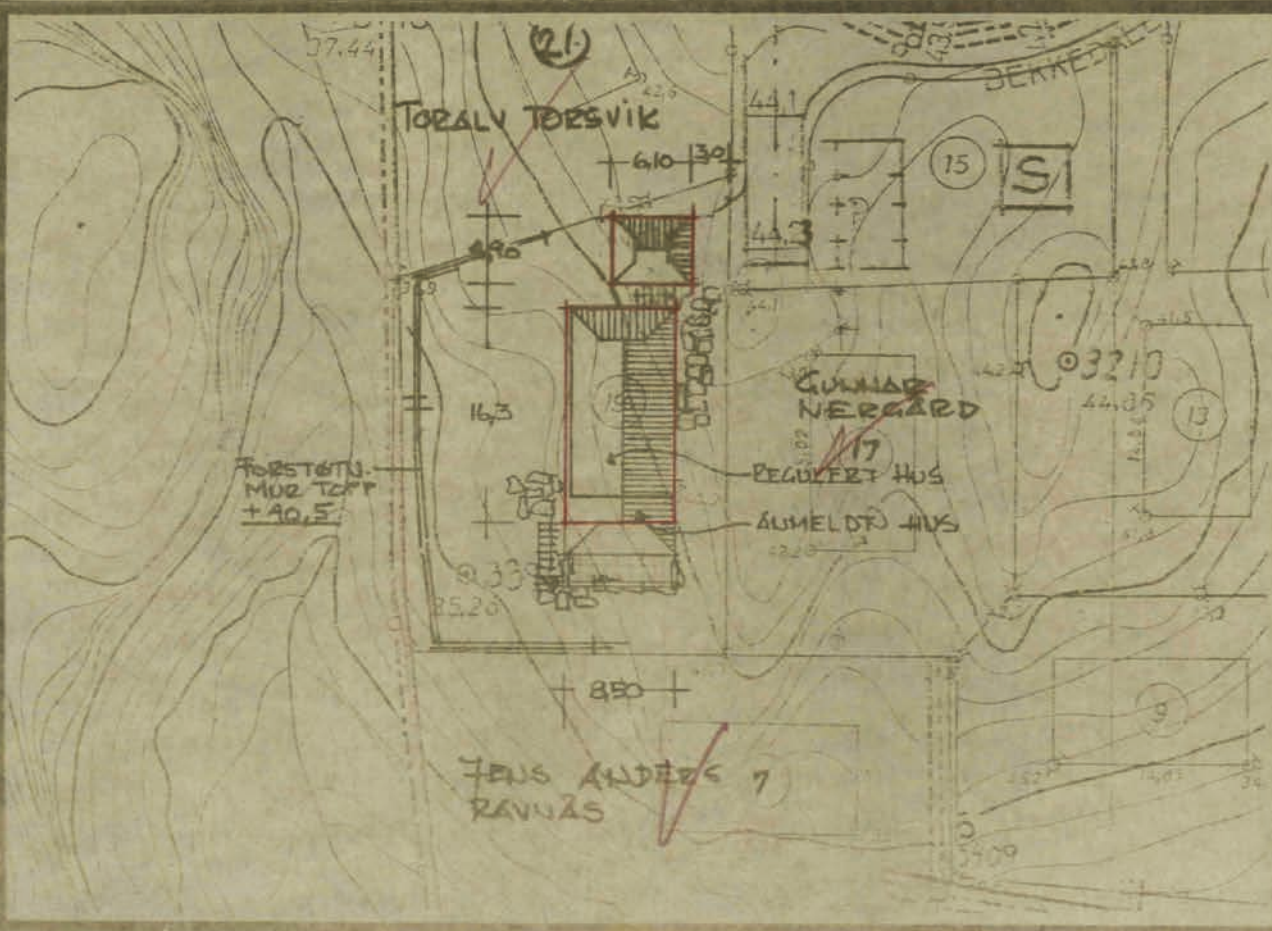
Tilknytningspunktet er merket med 1 stk. 4" x 4" boks.



SITUASJONSPLAN

ØNSKET PLASSERING (MÅLSATT SOM EKSEMPELET OVER).
INNTEGNET PÅ KARTET UNDER I TILHOLD TIL PROVE-
STIKKING SOM UTFORT AV ANMELDER, EVT. BYGGERRE.

På tomten må ikke noe grunnarbeide påbegynnes før byggetilstand
er godkjent og husets plassering er utstikket av bygn. kontrollen.



ENEBO 16

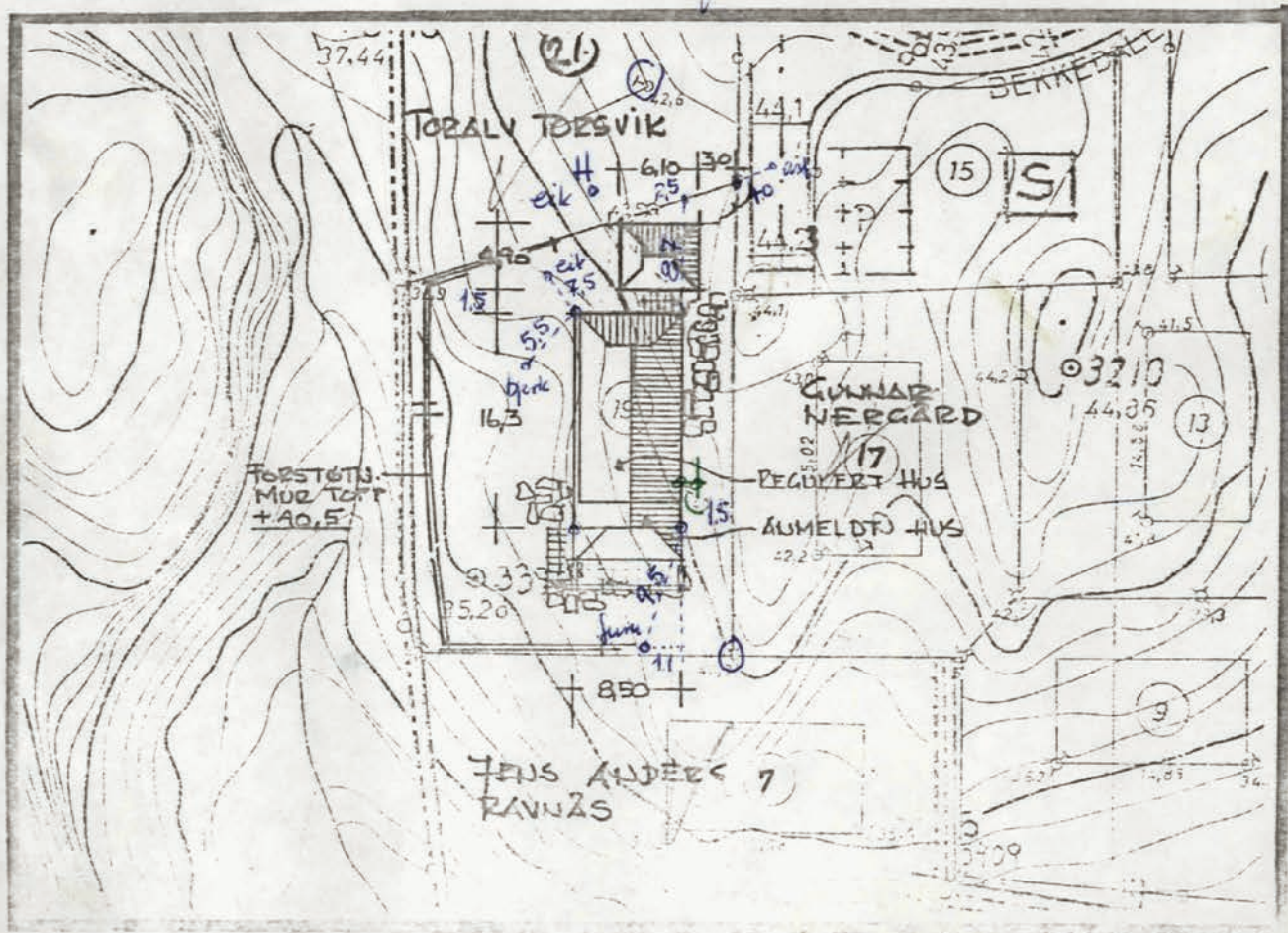
BEKKEDALEN 19

Stukket 7.3.78

Topp gr.mur ± 43.5 utbatt
i eik v.H.

H. Valdal

Jan Hauken



Bekkedalen 29

Gnr. 56, Bnr. 256

Arkivboks

1986 Rekegarasje for Anne Omdal

~~B - 109T~~

1986 Fellesgarasjeanlegg (Overf. fra byplansarkiv)

1995 - Arkivomlegging - Alfabetisk rekkefølge

1998 - Overtakelse av festetomt

Arne Omdal
Bekkedalen 27
4600 KRISTIANSAND S.

875/86 HV/rh

4.sept.1986

BEKKEDALEN 29 - REKKEGARASJE

Det vises til byggemelding datert 20. juni 1986.

I brev datert 3. juli 1986 protesterer eierne av Bekkedalen 11, 12, 14 og 16 på byggemeldingen. De ønsker garasjetomta omregulert for å innpasse flere parkeringsplasser.

Byggemeldingen er imidlertid i samsvar med reguleringsplan, og bygnings-sjefen finner av den grunn å kunne godkjenne byggemeldingen på følgende vilkår:

De som oppfører garasjen må ha nødvendig rettighet til grunnen (festebrev el.l.).

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

Godkjent ansvarshavende må undertegne byggekort før arbeidet påbegynnes.

Garasjevegger mot vest og nord må utføres slik at den tåler tilbakefylling.

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

Ventilasjonen i garasjen utføres med friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 2 o/oo av gulvflaten.

Friskluftinntaket skal være plassert nede på veggen eller under garasjeport, og utsugningsåpningen plasseres ved taket i garasjens motsatte side.

Bygningskontrollen skal varsles før garasjen tas i bruk.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

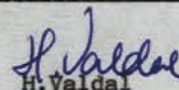
Gebyr kr. 777.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. ³⁸⁰³³.....

Protest fra naboer er ikke tatt til følge.


A. Ersdal

Bygningsrådets/bygningskontrollens vedtak kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunnlagt og undertegnet av klageren. I henhold til Forv.lovens § 18 jfr. § 19 kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes - jfr. Forv.lovens § 42 1. ledd.

Gj.par: byplankontoret m/vedlegg
Knut Nordby, Bekkedalen 11
Arild Kristiansen, " 12
Harald Tønnessen, " 14
Dagfinn Isaksen, " 16


H. Valdal

KRISTIANSAND KOMMUNE

J.nr.

Mottatt 8 SEPT. 1986

Ark.nr. 511 h. SK
BYPLANKONTORET

Arne Omdal
Bekkedalen 27
4600 KRISTIANSAND S.

875/86 HV/rh

4.sept.1986

BEKKEDALEN 29 - REKKEGARASJE

Det vises til byggemelding datert 20. juni 1986.

I brev datert 3. juli 1986 protesterer eierne av Bekkedalen 11, 12, 14 og 16 på byggemeldingen. De ønsker garasjetomta omregulert for å innpasse flere parkeringsplasser.

Byggemeldingen er imidlertid i samsvar med reguleringsplan, og bygnings-sjefen finner av den grunn å kunne godkjenne byggemeldingen på følgende vilkår:

De som oppfører garasjen må ha nødvendig rettighet til grunnen (festebrev el.l.).

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

Godkjent ansvarshavende må undertegne byggekort før arbeidet påbegynnes.

Garasjevegger mot vest og nord må utføres slik at den tåler tilbakefylling.

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

Ventilasjonen i garasjen utføres med friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 2 o/oo av gulvflaten.

Friskluftinntaket skal være plassert nede på veggen eller under garasjeport, og utsugningsåpningen plasseres ved taket i garasjens motsatte side.

Bygningskontrollen skal varsles før garasjen tas i bruk.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Gebyr kr. 777.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 38033.....

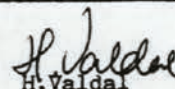
Protest fra naboer er ikke tatt til følge.

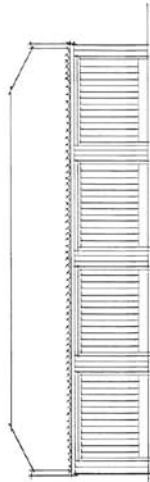

A. Ersdal

Bygningsrådets/bygningskontrollens vedtak kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til Forv.lovens § 18 jfr. § 19 kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes - jfr. Forv.lovens § 42 1. ledd.

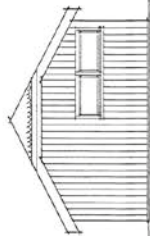
Gj.par: byplankontoret m/vedlegg

Knut Nordby, Bekkedalen 11
Arild Kristiansen, " 12
Harald Tønnessen, " 14
Dagfinn Isaksen, " 16

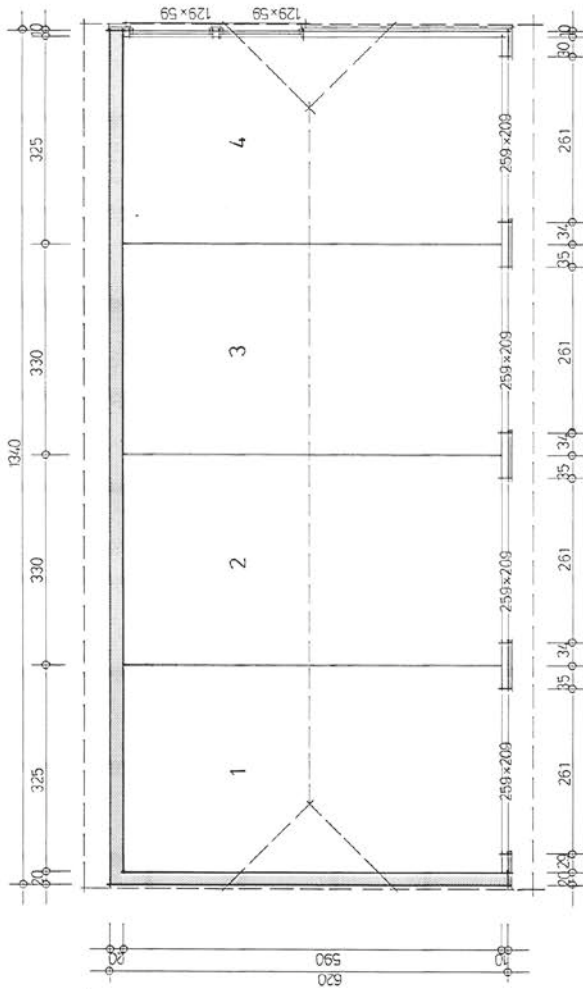

H. Valdal



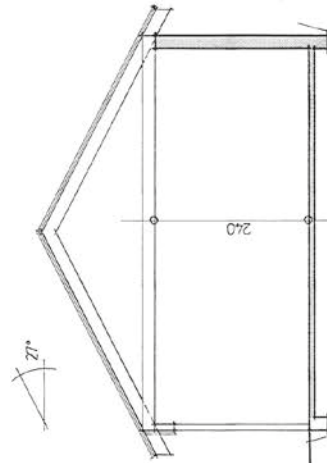
fasade mot sør, målt 1:100



fasade mot øst, målt 1:100



plan, målt 1:50



snitt, målt 1:50

Le. KRISTIANSD KOMMUNE
 Mottatt 20 Juni 1986
 Arkitekt: DAHL
 Arkitekt: HEIE
 Arkitekt: SVINDLAND
 BYGNINGSKONTORET

omdal, hansson, lindal, tesaker :
 garasje i bekkedalen

Arkitektkontoret
DAHL • HEIE • SVINDLAND
 ARKITEKTER
 Rådhusgt. 38 • 6600 Kristiansand • Telefon (042) 22 610 - 24 946

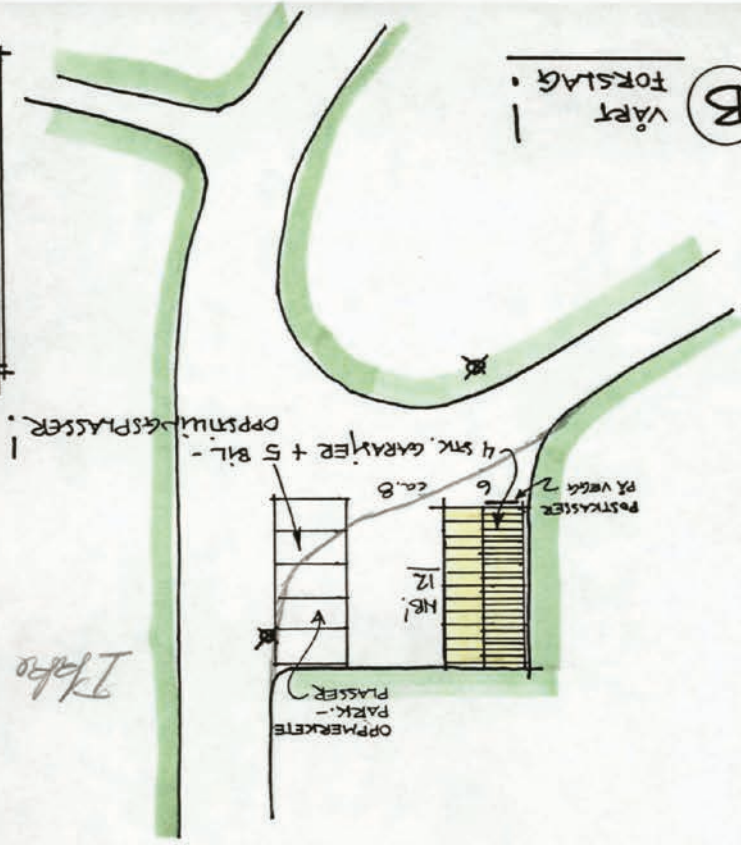
02.06.86. Fjellstad.



100 Pikkert skallekassen 1:1 er denne linjen 100 mm
 Dansk Scanning AS

BEKKEDALEN
 TDMT 56/256
 *
 FORSLAG
 PASSERING
 GARASJER 13,86
 SIT. PLAN 1:500

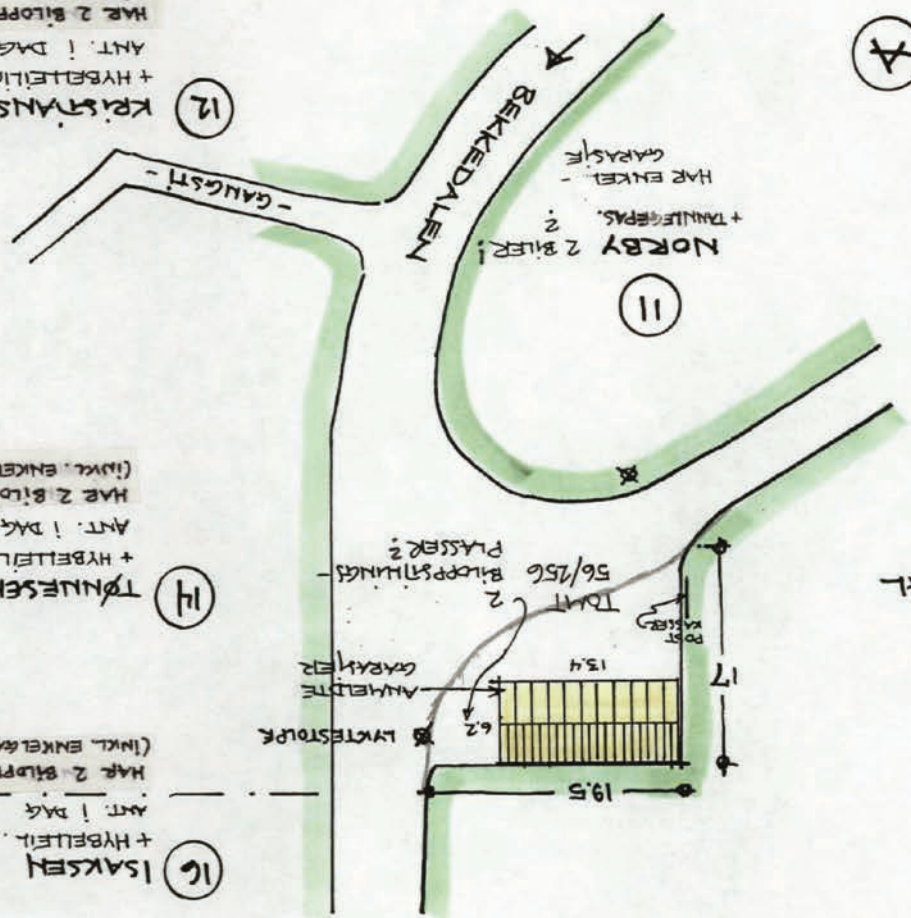
ALT. B
 VÅRT FORSLAG



Tilbe plass.

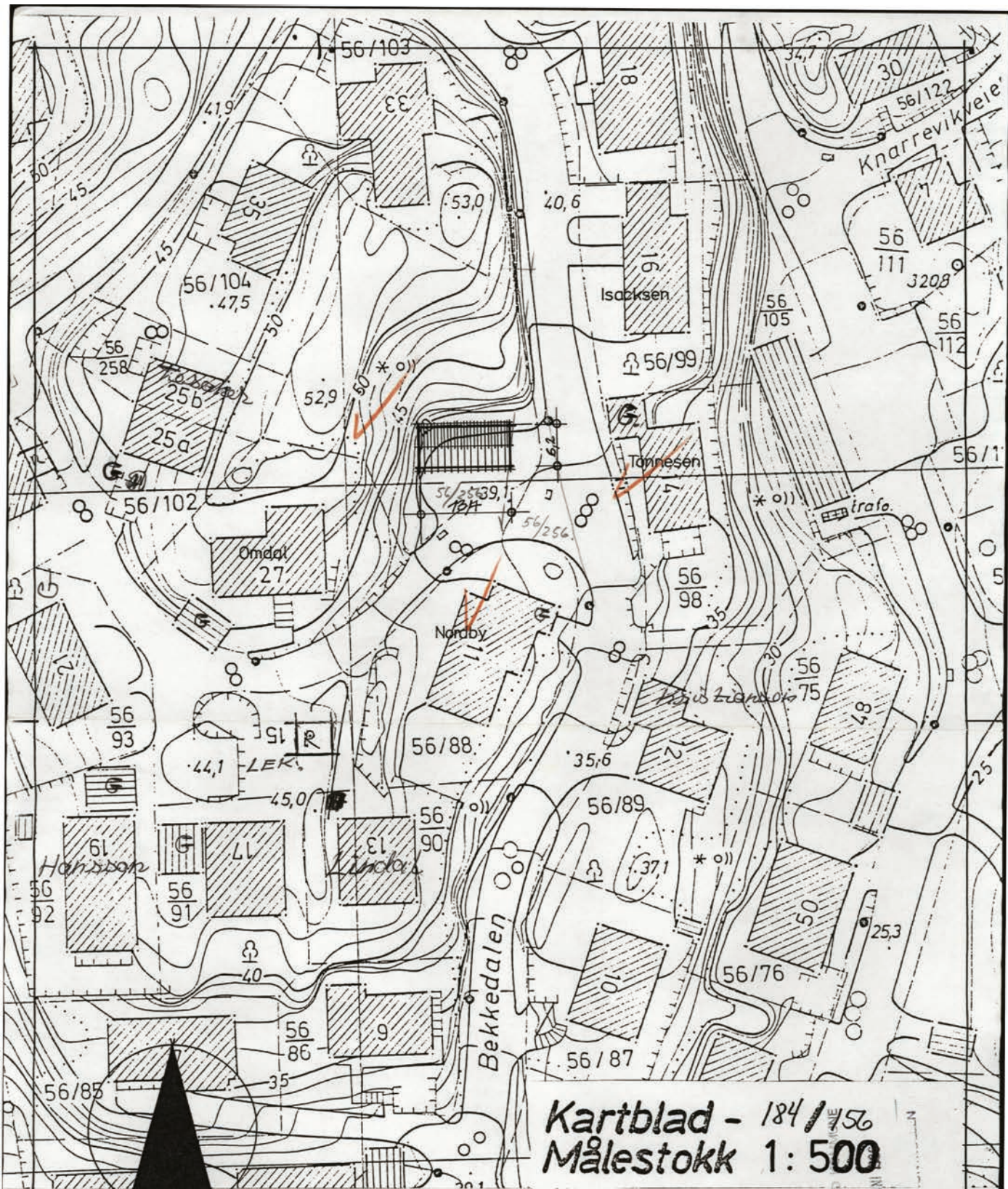
KRISTIANSEN 1 BIL
 + HYBELLIGHET 2 BILER
 ANT. 1 DAG 3 BILER
 HAR 2 BILOPST. PASSER
 PÅ EGGEN TDMT (INKL.
 ENKELGARASJE)

ALT. A



TØNNESEN 2 BILER
 + HYBELL. 1 BIL
 ANT. 1 DAG 3 BILER
 HAR 2 BILOPST. PASSER
 (INKL. ENKELGARASJE)

ISAKSEN 1 BIL
 + HYBELL. 1
 ANT. 1 DAG 2 BILER
 HAR 2 BILOPST. PASSER
 (INKL. ENKELGARASJE)



Kartblad - 184/156
 Målestokk 1: 500



02.06.86. J. M. A. A.

omdal, hansson, lindal, tesaker:
 garasje i bekkedalen

Arkitektkontoret
DAHL-HEIE-SVINDLAND

ARKITEKT ARKITEKT MNAL ARKITEKT
 Rådhusgt. 39 • 4600 Kristiansand • Telefon (042) 22510 - 24946

OMRÅDE : AREAL		B.E.F		TORSVIKHEIA		STRØMME		NB!		ENKEL ORIENTERING TIL BRUK UNDER BEFARING OG TIL HJEMP I PLANLEGGING AV BOLLER OG TOMTER I ANVENDNING TIL PLANLEGGING AV TOMTER MA DET BEREKNES PÅSS TIL TO PROPPSTILLINGSPLASSER, GJESTEPARKERING.						
NR	TOMTE-ANTALL	CLASSE	BERYGGELSE	TOPP OG HØI	CA. HOI	CA. COTE	KJØRBAR	HØVED-INGANG	TØRRENG	HØYDE	HØYDE	GARASJEPASSASJ	MULIGHET FOR	ANNEV	RESRIVELSE AV FORHOLDENE	NR
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	2	1	Småhus	280	ca. 0,5m	Ja	1. etg	Plat brel av kalle	24,90	0,60	Felles garasje nr. 14	1	1	1	Tomba trenger noe opplytting/felles privat veiforbindelse	4
2	2	1	"	260	ca. 1,5m	Ja	"	"	21,60	2,10	"	1	1	"	"	6
3	2	1	"	24,5	ca. 0,5m	Ja	1. etg vest	"	21,20	0,80	"	1	1	"	"	8
4	2	1	"	250	ca. 0,5m	"	"	Platt	20,90	0,60	"	1	1	"	"	10
5	2	1	"	210	ca. 0,5m	Ja	"	Stakk skråning mot syd	20,80	0,60	"	1	1	"	"	12
6	2	1	"	2420	ca. 1,0m	"	"	Fylling mot syd	21,10	0,60	"	1	1	"	"	14
7	2	1	"	250	ca. 1,0m	"	"	"	21,60	1,30	"	1	1	"	"	16
8	2	1	"	26,0	ca. 0,5m	"	"	Del av kalle	22,80	0,70	"	1	1	"	"	18
9	2	1	"	27,0	"	"	"	"	23,20	1,30	"	1	1	"	"	20
10	2	1	"	330	ca. 3,0m	Nei	"	Platt	25,20	5,30	"	1	1	"	"	24
11	2	1	"	30,0	ca. 5,0m	"	"	U. etg	24,30	8,20	"	1	1	"	"	26
12	2	1	"	32,5	ca. 5,0m	"	"	Stakk skråning mot syd	25,20	4,80	"	1	1	"	"	28
13	2	1	"	31,0	ca. 1,0m	Ja	"	"	25,00	3,80	"	1	1	"	"	30
14	2	1	"	33,5	ca. 1,0m	"	"	Fylling	27,20	3,30	"	1	1	"	"	32
15	2	1	"	34,0	ca. 1,0m	"	"	Platt og skråning mot vest	28,60	2,90	"	1	1	"	"	34
16	2	1	"	31,5	ca. 2,0m	"	"	Skråning mot vest	28,60	1,60	"	1	1	"	"	36
17	2	1	"	34,0	ca. 0,5m	Ja	1. etg	Kupert av grønn	16,50	5,00	På tomte	"	"	"	"	38
18	2	1	"	23,0	ca. 0,0m	"	"	"	15,30	5,00	"	"	"	"	"	40
19	2	1	"	23,0	ca. 0,0m	"	"	"	15,30	5,00	"	"	"	"	"	42
20	2	1	"	27,5	ca. 0,0m	"	"	"	14,00	5,00	"	"	"	"	"	44
21	2	1	"	27,5	ca. 0,0m	"	"	"	14,00	5,00	"	"	"	"	"	46
22	2	1	"	28,5	ca. 0,5m	"	"	"	23,80	2,20	"	"	"	"	"	48
23	2	1	"	27,5	ca. 0,5m	"	"	"	22,80	2,20	"	"	"	"	"	50
24	2	1	"	26,5	ca. 0,5m	"	"	"	21,80	2,20	"	"	"	"	"	52
25	2	1	"	24,5	ca. 0,5m	"	"	"	19,80	2,10	"	"	"	"	"	54
26	2	1	"	36,0	ca. 1,5m	"	"	"	18,50	3,00	"	"	"	"	"	56
27	2	1	"	36,0	ca. 1,5m	"	"	"	18,50	3,00	"	"	"	"	"	58
28	2	1	"	36,0	ca. 1,5m	"	"	"	18,50	3,00	"	"	"	"	"	60
29	2	1	"	36,0	ca. 1,5m	"	"	"	18,50	3,00	"	"	"	"	"	62
30	2	1	"	36,0	ca. 1,5m	"	"	"	18,50	3,00	"	"	"	"	"	64
31	2	1	"	36,0	ca. 1,5m	"	"	"	18,50	3,00	"	"	"	"	"	66
32	2	1	"	36,0	ca. 1,5m	"	"	"	18,50	3,00	"	"	"	"	"	68
33	2	1	"	36,0	ca. 1,5m	"	"	"	18,50	3,00	"	"	"	"	"	70
34	2	1	"	36,0	ca. 1,5m	"	"	"	18,50	3,00	"	"	"	"	"	72
35	2	1	"	36,0	ca. 1,5m	"	"	"	18,50	3,00	"	"	"	"	"	74
36	2	1	"	36,0	ca. 1,5m	"	"	"	18,50	3,00	"	"	"	"	"	76
37	2	1	"	36,0	ca. 1,5m	"	"	"	18,50	3,00	"	"	"	"	"	78
38	2	1	"	36,0	ca. 1,5m	"	"	"	18,50	3,00	"	"	"	"	"	80
39	2	1	"	36,0	ca. 1,5m	"	"	"	18,50	3,00	"	"	"	"	"	82
40	2	1	"	36,0	ca. 1,5m	"	"	"	18,50	3,00	"	"	"	"	"	84
41	2	1	"	36,0	ca. 1,5m	"	"	"	18,50	3,00	"	"	"	"	"	86
42	2	1	"	36,0	ca. 1,5m	"	"	"	18,50	3,00	"	"	"	"	"	88
43	2	1	"	36,0	ca. 1,5m	"	"	"	18,50	3,00	"	"	"	"	"	90
44	2	1	"	36,0	ca. 1,5m	"	"	"	18,50	3,00	"	"	"	"	"	92
45	2	1	"	36,0	ca. 1,5m	"	"	"	18,50	3,00	"	"	"	"	"	94
46	2	1	"	36,0	ca. 1,5m	"	"	"	18,50	3,00	"	"	"	"	"	96
47	2	1	"	36,0	ca. 1,5m	"	"	"	18,50	3,00	"	"	"	"	"	98
48	2	1	"	36,0	ca. 1,5m	"	"	"	18,50	3,00	"	"	"	"	"	100

TILTENKT GARASJEPASSASJ

SÅL BYGGJE (MÅE FÆRST GARASJETOMT)



* HAR VIKKE GARASJE PÅ EGEN TOMT

A
2

Dok. avg. kr. 100,-

Tinglysingskopi

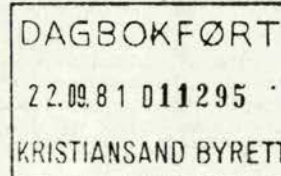
FESTEBREV

Undertegnede TORE TORSVIK, f. nr. 150234-■■■■ INGRID TORSVIK BRANDT,
 f. nr. 191231-■■■■ og ARNHILD TORSVIK EGELAND, f.nr. 040545-■■■■
 senere benevnt eierne, bortfester herved til

.....~~Arnar Hansson~~, pers.nr. 170841, ..■■■■..... senere benevnt
 festeren

En parsell av eiendommen
 gnr. 56 bnr.69...
 Kristiansand S.
 som ved kart- og oppmålingsforretning av 27.7.1976
 har fått betegnelsen

gnr. 56, bnr.92...
 Kristiansand S.



Bortfestet skjer på følgende vilkår:

§ 1

Festetiden er 99 år fra datering av nærværende festerbrev.

§ 2.

Festeren er berettiget til å overdra festeretten i henhold til denne kontrakt når dette skjer i samband med overdragelse av bebyggelsen på tomta. Før tomta er bebygget, kan festeretten ikke overdras uten eiernes samtykke, med unntak av ektefeller eller livsarvinger, jfr. lov om tomtefeste § 16.

Festeretten kan pantsettes sammen med pantsettelse av bebyggelsen på tomta.

§ 3.

Deling av tomta må ikke finne sted uten eiernes samtykke.

§ 4.

Festeren har besiktiget tomta og festet den i den stand den befinner seg. Eierne overtar intet ansvar for grunnens beskaffenhet. Tomtas størrelse og grenser fremgår av målebrevet.

Veier og legging av ledninger opparbeides etter Vei- og høydeplan, del 1, tegn.nr. 2558-03, Vei- og høydeplan, del 2, tegn. nr. 2558-04, og Vann- og avløpsplan, tegn. nr. 2558-05, utarbeidet av Sivilingeniør Lindboe %, godkjent av Kristiansand kommune, Ingeniørvesenet 25.3.1976. Ovennevnte dokumenter er forevist festeren.

Ledningsavstikk til tomtene har beliggenhet og høyde som vist på skisse som utarbeides av rørløggermester Lorents I. Larsen.

§ 5.

Oppføring av mur eller innhengning langs vei påhviler festeren. Arbeidet må anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet. Kfr. bygningslovens § 93 e.

Mur bør holdes så lav som mulig og utføres av materialer som passer inn, fortrinnsvis naturstein. Arealet mellom asfaltkant og mur plikter tilliggende tomtefester å vedlikeholde.

Ved bearbeidelse av tomta er det ønskelig å bevare det naturlige terreng mest mulig. Likeens skal det vises varsomhet med fjerning av trær på tomta.

Eierne overtar vederlagsfritt de trær på tomta som festeren ønsker å fjerne.

§ 6.

Festeren inngår samtidig med festekontrakten avtale med eierne om betaling av tilskudd (tilskudd til vei, vann og kloakk, og andre fellesanlegg i utbyggingsområdet).

§ 7.

Så lenge festeavgiften er undergitt offentlig prisregulering, skal festeren betale den til enhver tid gjeldende høyeste lovlige festeavgift fastsatt av prismyndighetene.

Festeavgiften er ved prisnemndas vedtak av.....19/9 satte til kr.....423,-.....

kroner.....firehundreogtjuetra 00/100..... pr. år.

Festeavgiften betales ukrevet forskuddsvis i årlige terminer hvert års 2. januar. Den opprinnelige fester er ansvarlig for riktig betaling av festeavgiften inntil eierne har mottatt melding i rekommandert brev om at festet er overdratt.

Etter forfalltid betales 10% morarenter. Festeavgiften begynner å løpe fra den dag festeren mottar underretning fra eierne om at tomta er byggeklar, eventuelt det tidligere tidspunkt da festeren begynner å bebygge tomta. Festeavgiften for den del av festeterminen som gjenstår fram til 2. januar kommende år, betales innen 14 dager etter at festeren har fått underretning om at tomta er byggeklar.

Bortfaller den offentlige prisregulering av tomtefeste, forbeholder eierne seg å kreve festeavgiften regulert i samsvar med tomteverdien på reguleringstidspunktet.

Tilsvarende regulering forbeholder for øvrig eierne seg å foreta hvert 10. år under hensyntagen til de endringer som måtte ha funnet sted når det gjelder eiendommens verdi. Det tas ikke hensyn til verdøkning som skyldes investeringer foretatt av festeren, jfr. § 14 i lov om tomtefeste.

Twist mellom partene i anledning festeavgiftens regulering etter nærværende bestemmelse og etter bestemmelsen i foregående ledd, avgjøres med bindende virkning ved skjønn i henhold til tomtefestelovens § 14, jfr. § 29.

§ 8.

Eierne har panterrett i festeretten og bebyggelsen for et beløp svarende inntil 3 års festeavgift. Panteretten har prioritet etter 1. prioritets lån innenfor rammen av 60% av verditakst avholdt av godkjent takstmann.

Dersom det skal opptas Husbanklån på bebyggelsen på tomta, forplikter eierne seg imidlertid til å godta Den norske Stats Husbanks festevilkår når det gjelder belåning.

Dersom festeavgiften ikke betales i rett tid, er eierne berettiget til å inndrive kravet i henhold til lov om tomtefeste § 28, og sette festeretten og bebyggelsen til tvangsauksjon, jfr. § 12, 3. ledd. Retten til utsettelse av tvangsauksjon etter tvangsfullbyrdslovens §§ 111 og 115 frafalles. Kristiansand byrett godtas som verneting.

§ 9.

Festeren er bundet av gjeldende reguleringsvedtekter, byggevedtekter og alminnelige bestemmelser for reguleringsplanen. Kommunen og/eller eierne forbeholder seg rett til å gjøre forandringer i reguleringsplanen uten erstatning til festerne i området, heri inngår også annen utnyttelse av grunn som ikke er utskilt til tomter. Festeren er forevist den utarbeidede reguleringsplan m/vedtekter for området, som er benevnt Strømme/Korsvik, felt B, E og F.

§ 10.

Festeren er forpliktet til å holde så vel bygninger som ubebygget grunn og innhegning i ordentlig stand. Festeren er likeledes forpliktet til å holde bygningene tilstrekkelig brannforsikret. I tilfelle brann er han pliktig til snarest mulig å gjenoppføre nedbrent og utbedre skadet bygning, med mindre eierne samtykker i at så ikke skjer.

§ 11.

Eierne har rett til å ha nødvendig skjærings- og fyllingskråninger med plass til fender inn på tomtene. Eierne eller kommunen forbeholder seg rett til å foreta mindre reguleringer av tomtegrensene uten erstatning til festeren. Kommunen eller private firma eller institusjoner engasjert av eierne eller kommunen har rett til å ha liggende og rett til vedlikehold på privat grunn av anlagte fellesanlegg. Videre har enkelte tomter rett til å ha kloakk- og vannledning over naboeiendommer. Ledninger som ligger på privat grunn, må ikke avgraves slik at det blir fare for frost eller skade. Det må heller ikke foretas slike påfyllinger eller oppføring av murer eller annet som kan skade ledninger og vanskeliggjøre eller fordyre vedlikeholdet.

Skader eller ulemper som måtte oppstå på grunn av at bygninger er plassert over eller ved offentlige ledninger, er kommunen og/eller eierne uvedkommende.

For eventuelle skader som blir gjort under vedlikeholdet av offentlige ledninger over privat grunn, betales erstatning etter avtale eller offentlig skjønn av den som forårsaker skadene.

Kommunen og/eller eierne har rett til å foreta fjellrensk i ustabile veiskjæringer i nødvendig utstrekning, selv om dette medfører at en kommer inn på tomtene.

De offentlige etater har rett til å anlegge og vedlikeholde kabler og luftspenn med stolper for elektrisitet og telefon, på og over tomter hvor dette er nødvendig for å få fram strøm- og telefonforbindelse til området og til de enkelte tomter.

Eierne forbeholder seg rett til å føre overvann fra veier, plasser og friareal ut på parsellen. Hver parsell er pliktig til å ta imot det naturlige grunn-overvann fra ovenforliggende område og lede det fram til det nedenforliggende området på eiernes grunn på en av bygningsrådet godkjent måte.

Eierne forbeholder seg rett til overskuddsmasse på tomtene i området hvis festeren ønsker å kjøre denne masse bort.

Tomter som får felles private ledninger, veier o.l. må i fellesskap opprette avtale om det fremtidige vedlikehold. Denne avtale må tinglyses. Dessuten gjelder følgende bestemmelser fastsatt av Kristiansand kommune ingeniørvesenet:

«Festeren aksepterer at det eventuelt fra annen eiendom er nedlagt kloakk- overvann- og vannledninger med nødvendige kummer, over eiendommen, og at disse anlegg for ettertiden kan ligge, og nødvendig reparasjon og ettersyn kan foretas.

Dersom det ved reparasjon og ettersyn oppstår skader og ulemper for grunneier, kan det kreves erstatning etter skjønn.

Dersom eiendommen har kummer, vann- eller avløpsledninger o.l. felles med andre eiendommer, er eierne solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av de anlegg som er felles.

Rettigheter og plikter etter ovennevnte punkter, kan ikke avlyses uten Kristiansand ingeniørvesens samtykke».

Festeren er forevist den avtale som foreligger mellom eierne og Kristiansand kommune om utbygging av tomteområdet Strømme/Korsvik felt B, E og F, og vedtar som bindende for seg de deri fastsatte bestemmelser og retningslinjer.

Festeren er ansvarlig for å reparere skader som eventuelt måtte oppstå på asfalten på veiene som følge av anleggs- og byggearbeider på festerens tomt.

§ 12.

På tomter ved veikryss må det ikke anlegges murer og beplantning innenfor siktlinjen som etter bygningsrådets skjønn kan vanskeliggjøre oversikten i krysset. Bygningsrådet kan kreve fjernet eller beklippet beplantning som etter dettes skjønn vanskeliggjør oversikten.

§ 13.

Festeren har gjerdeplikt rundt sin tomt i den utstrekning dette måtte bli forlangt. Dog slik at felles gjerdelinje mellom tomter blir å dele likt mellom de inntilstøtende tomter. Gjerde mot vei, lekeplasser og fellesarealer blir å bekoste av festeren av den tomt som støter til disse.

§ 14.

De fellesanlegg, vei- og røranlegg, som ikke overtas av kommunen, overtas av festerne i området i fellesskap, med felles vedlikeholdsplikt. Inntil fellesanlegg og fellesgrunn er overtatt av kommunen, påhviler vedlikeholdet av disse festerne i området i fellesskap.

Når alle tomtene i området er utparsellert, er eierne berettiget til å overføre all fellesgrunn, friarealer, lekeplasser, velanlegg og veigrunn, rørledninger og røranlegg, og med eventuelle tilhørende rettigheter i henhold til dette festebrev, til kommunen.

Etter at anleggene er overført til kommunen, overtar kommunen vedlikeholdet av anleggene etter nærmere avtale i henhold til Kristiansand bystyres retningslinjer av 24.4.1968, og etter overtakelseskart, datert 30.11.1976, som er forevist festeren, og etter formannskapsvedtak av 12.1.1977. Det tas forbehold om at overtakelseskartet kan endres som følge av endringer i regulerings- og tekniske planer. (Jfr. § 9)

§ 15.

Festeren bærer alle avgifter og utgifter vedr. tomta inkl. vann- og kloakkavgift fra overtagelsen. Tomta regnes overtatt av festeren fra den dato tomta er byggeklar eller bygging er påbegynt.

§ 16.

Støyende arbeid som grunnarbeid, banking, o.l. er ikke tillatt på søn- og helligdager.

§ 17.

De bestemmelser som i denne kontrakt gjelder for festeren, skal også gjelde for eventuelle senere festere eller delfestere av denne tomt.

§ 18.

Festeren bærer utgiftene til utstikking, oppmåling og kartlegging av tomta, dokumentavgift, tinglysing av nærværende festebrev samt tariffmessig meglerprovisjon og disse utgifter betales ved denne kontrakts underskrift.

§ 19.

Twist som måtte oppstå i forbindelse med denne kontrakt, avgjøres ved voldgift i henhold til tvistemålslovens kap. 32.

§ 20.

Nærværende kontrakt er utferdiget i 4 – fire – eksemplarer, hvorav eierne og festeren beholder ett hver, og eiendomsmegleren 2 eksemplarer. Festeren har gjennomlest kontrakten og vedtar denne ved sin underskrift.

§ 21.

Bestemmelse om garasje plass:
 På de tomter hvor der på reguleringsplanen ikke er fastsatt garasje plass, er festeren forpliktet til å feste eller kjøpe garasjetomt i felles garasjeanlegg.

§ 22.

Andre bestemmelser:
 Planlegging og bygging på tomten kan ikke påbegynnes før skriftlig tillatelse foreligger fra eierne. Festeren gjøres oppmerksom på at enfelts adkomstveier i området (A1-veier) er beregnet kun som gangveier, og er ikke beregnet for biltrafikk.

Riktig avskrift bekreftes.

Kristiansand S., den 22-9-81

By
 BUSTAV J.
 EIEREN
 Ingsåveier 6/10

Kr. sand S, den
 som bortfester:

af. Hellmuth For den Forord

den
 som fester:

Wenche Hansson
 (ektefelle)



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 22.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 56 **Bruksnr.:** 92

Adresse: Bekkedalen 19, 4638 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411260158

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Kommentar	
Slamavskiller: nei.	

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 22.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 56 **Bruksnr.:** 92

Adresse: Bekkedalen 19, 4638 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411260158

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	Bolig

Kommentar
Plan under arbeid i nærområdet: Salbostad. Se vedlegg.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORS RSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsfors rsler.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 56, Bruksnr 92	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	1802 Korsvik vest
Veiadresse:	Bekkedalen 19, gatenr 10390	Valgkrets:	12 Randesund
	4638 Kristiansand S	Kirkesogn:	5010301 Randesund
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4009 Korsvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Bekkedalen 19	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	29.06.1977	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	839,2 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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	29.03.2022 29.03.2022	Avgiver	4204/56/92	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	4204/56/92	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	29.06.1977	Avgiver Mottaker	1001/56/69 4204/56/92	-840,0 840,0

Bebyggelses arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bekkedalen 19	Bolig	239,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	239,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	239,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1979
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	168314647			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			116,0		116,0				
H01	1		123,0		123,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**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:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	30,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	30,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	168314655			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				30,0	30,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

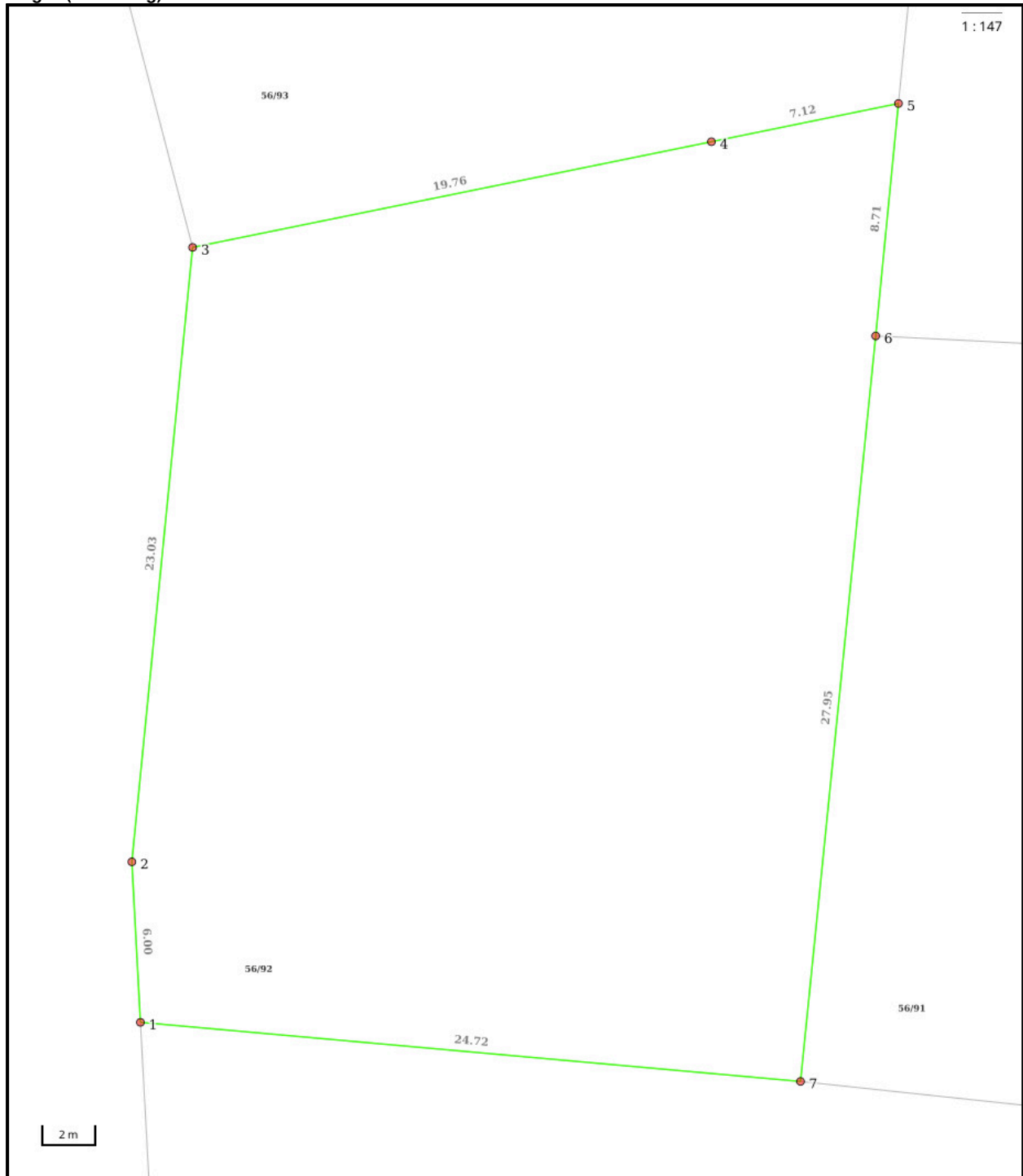
- - Vannkant
- - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 839,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 445 066,94	444 754,71	6,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Rør
2	6 445 072,88	444 753,86	23,03m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 445 095,91	444 754,07	19,76m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jordfast stein	Nei	Bolt
4	6 445 101,56	444 773,00	7,12m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
5	6 445 103,60	444 779,82	8,71m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 445 094,89	444 779,74	27,95m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 445 066,94	444 779,43	24,72m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jordfast stein	Nei	Bolt

⁽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.



KRISTIANSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

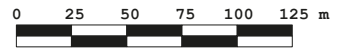
Område: Bekkedalen 19

Dato: 22.04.2026

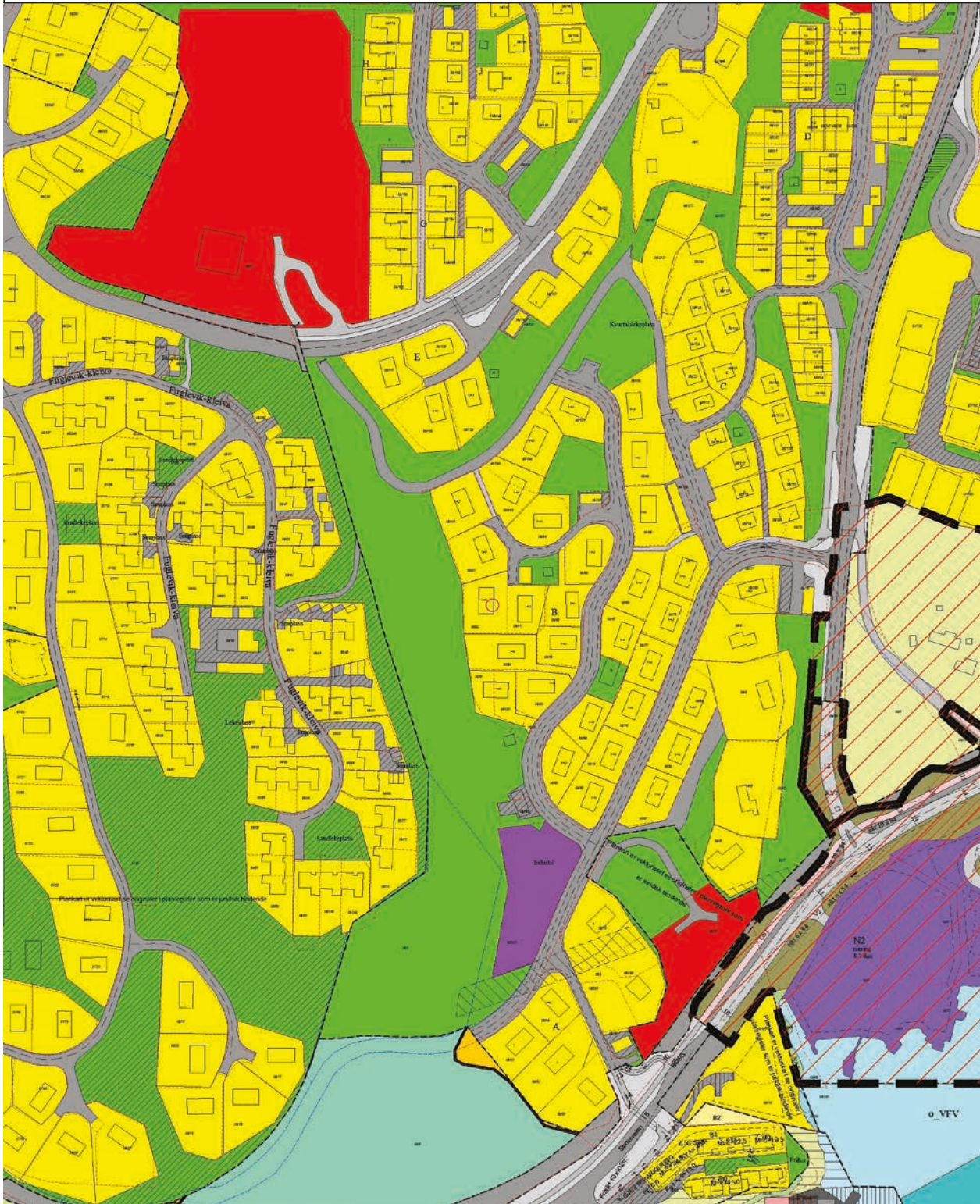
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 299

TORSVIKHEIA/STRØMME - AREAL BEF
stadfestet 25.02.76

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal arealene nyttes og bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

Områder for åpen, villamessig bebyggelse.

- a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkel-etasje kan, hvor terrenget tillater det, innredes til beboelse, innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene.
- b) Møneretning regnes i husets lengderetning. Høyde til gesims må ikke overstige 3,5 m der hvor huset skjærer terrengets høyeste punkt.

Bygningene skal ha saltak. Takvinkel skal være ens for grupper av hus og for hus langs samme vegstrekning.

- c) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres i tilknytning til bolighuset og tilpasses dette i form og materialvalg.

I tillegg til garasje skal det på egen grunn være oppstillingsplass for minst 1 bil.

For en del tomter, der garasjer vanskelig kan innpasses på tomten, er det innregulert fellesgarasjeanlegg.

§ 3.

Områder for tett, villamessig bebyggelse.

- a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 2 etasjer med min 8 m avstand til bebyggelse på nabotomter. Husene kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense mot nord og øst og skal da utformes uten vindus- og døråpninger på disse sider.
- b) Møneretning regnes i husets lengderetning. Høyde til gesims

må ikke overstige 5,5 m der hvor huset skjærer terrengets høyeste punkt. Ved terrengets laveste skjæringspunkt med grunnmur, skal huset virke som et toetasjes hus. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen skal være ens for grupper av hus.

- c) Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg der planen viser dette. Biloppstillingsplass på egen grunn er ikke tillatt.

§ 4.

Områder for rekke og atriumshus.

- a) Bebyggelsen føres opp med det etasjeantall som er vist på planen.
- b) Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg der planen viser dette.
- c) Rekke- og atriumshus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

§ 5.

Industriområde.

- a) Innenfor industriområde kan areal oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede boligstrøk og friarealer.
- c) Mellom byggelinje og veg eller tilstøtende områder skal arealene behandles parkmessig. Evt. kan naturterreng beholdes. Arealet kan ikke benyttes til lagring.
- d) Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og skal ikke overstige 2 etasjer. Maksimal byggehøyde er 7,5 m.
- e) Den maksimale utnyttelsesgrad er 0,4.
- f) I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l.
- g) Evt. inngjerding skal godkjennes av bygningsrådet.
- h) Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass

for bil pr. 100 kvm. gulvflate for industri og pr. 200 kvm. for lager. Dette kravet kan endres av bygningsrådet dersom behovet for biloppstillingsplasser til den enkelte bedrift antas å være større.

§ 6.

Områder for daginstitusjon for barn.

Bebyggelsen skal være i 1 etasje. Maksimal utnyttelsesgrad er 0,2.

§ 7.

Område for forretning.

- a) Bebyggelsen kan oppføres inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje nyttes til boligformål.
- b) Maksimal utnyttelsesgrad er 0,25.
- c) Det skal anordnes nødvendig plass for parkering samt av- og pålessing etter bygningsrådets skjønn.

§ 8.

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til disse, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 9.

Fellesbestemmelser.

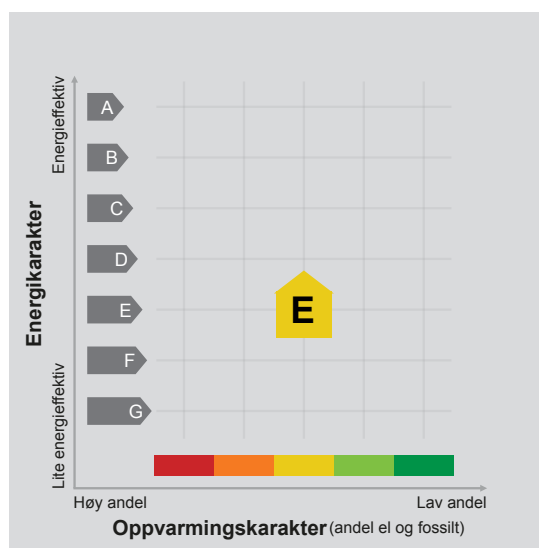
- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse.
- b) Gjerder skal godkjennes av bygningsrådet m.h.t. utførelse, høyde og farge.

- c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d) For de hus som ikke på annen måte kan skaffes atkomst til-
lates gangvegen brukt som atkomstveg, dog ikke slik at der
etableres gjennomkjøring.

Fylkesmannen i Vest Agder

ENERGIATTEST

Adresse	Bekkedalen 19
Postnummer	4638
Sted	KRISTIANSAND S
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	92
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168314647
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8d7daffe-003c-4008-8481-95e27da621af
Dato	07.05.2023



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 varmpumper, 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 innnetemperaturen

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)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Følg med på energibruken i boligen**

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	297
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





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: Bekkedalen 19
Postnr/Sted: 4638 KRISTIANSAND S
Bolignr: H0101
Dato: 07.05.2023 10:53:18
Energimerkenr: 8d7daffe-003c-4008-8481-95e27da621af

Gårdsnr: 56
Bruksnr: 92
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 168314647

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertilta

Tiltak 3: 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 4: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: 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 varmeanlegg

Tiltak 17: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Montering av peisinnstatts i åpen peis

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: 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.

Nabolagsprofil

Bekkedalen 19 - Nabolaget Korsvik vest/Knarreviktoppen - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Knarreviktoppen Linje A3, M3, N3	5 min 0.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	13 min 9.8 km
Kristiansand Kjevik	18 min

Skoler

Vardåsen skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	7 min 0.5 km
Oasen skole Strømme grunnskole (1-10 ... 127 elever, 11 klasser	22 min 1.9 km
Strømme skole (1-7 kl.) 353 elever, 25 klasser	5 min 2.4 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	7 min 3.2 km
MARITIM vgs. Sørlandet	10 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min

«Sentralt på Søm, men meget stille og fredelig. Velstelt, rolig, og barnevennlig.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

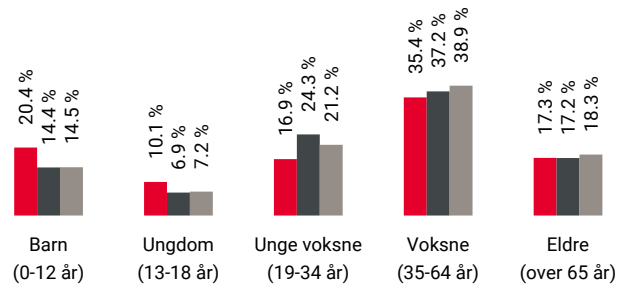
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Korsvik vest/Knarreviktoppen	806	314
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Askeladden barnehage (0-5 år) 40 barn	7 min 0.6 km
Søm barnehage (1-5 år) 32 barn	16 min 1.3 km
Liantjønn barnehage (0-5 år) 112 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Vardås Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Kiwi Søm	15 min

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene


Nærhet til skog og mark 93/100



Kvalitet på barnehagene



Veldig bra 90/100

Sport

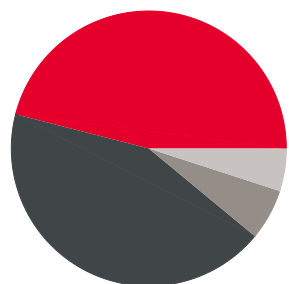
 Knarrevik balløkke 3 min 
Ballspill 0.3 km

 Vardåsen skole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km

 Fresh Fitness Rona 6 min 

 Randesund fysio og Tr.senter 9 min 

Boligmasse



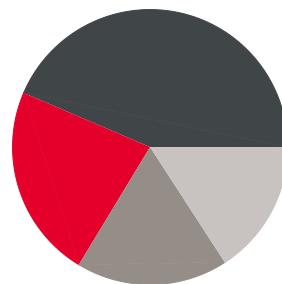
- 46% enebolig
- 43% rekkehus
- 6% blokk
- 5% annet

Varer/Tjenester

 Rona Senter 6 min 

 Vitusapotek Søm 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 44% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

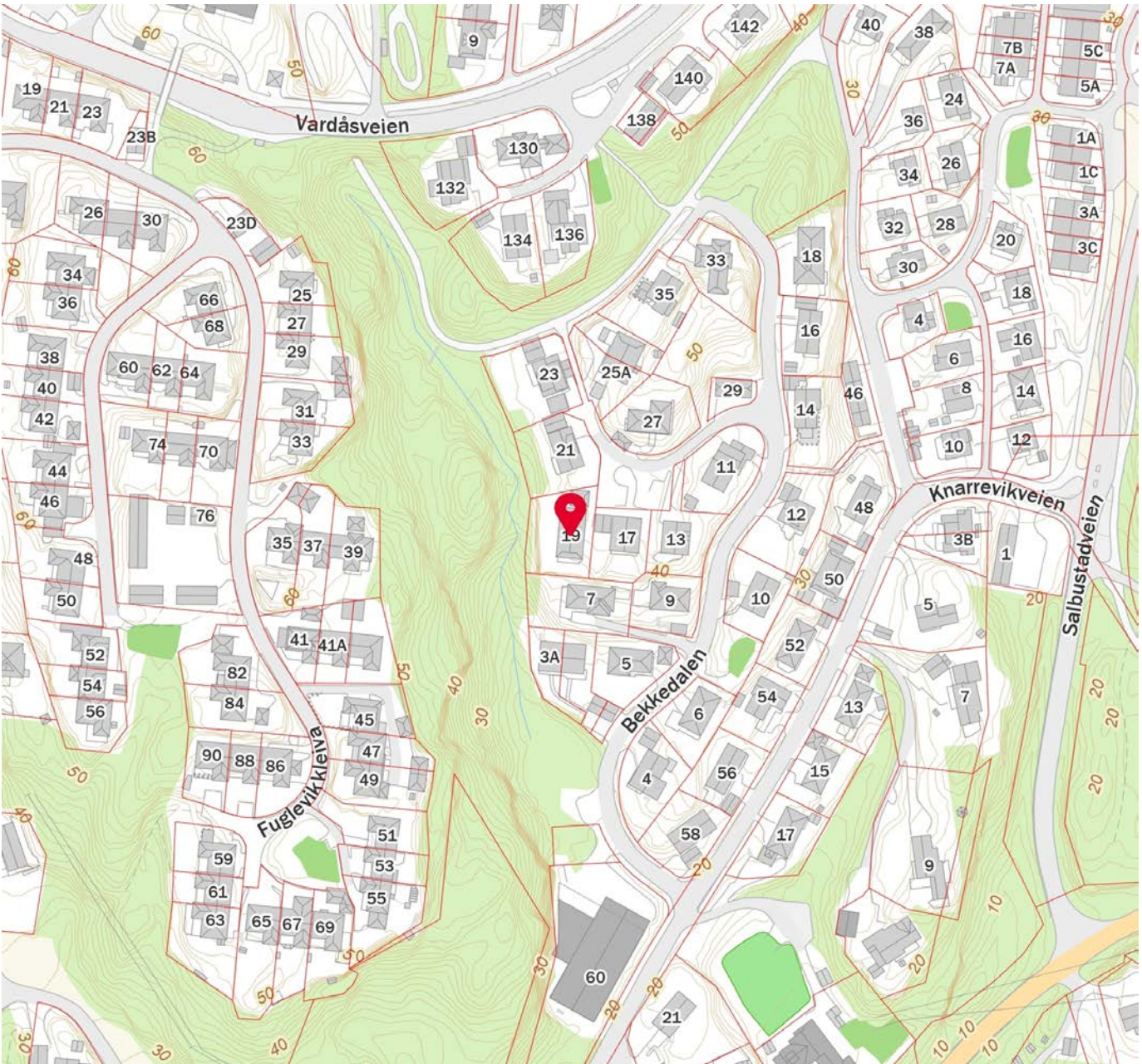
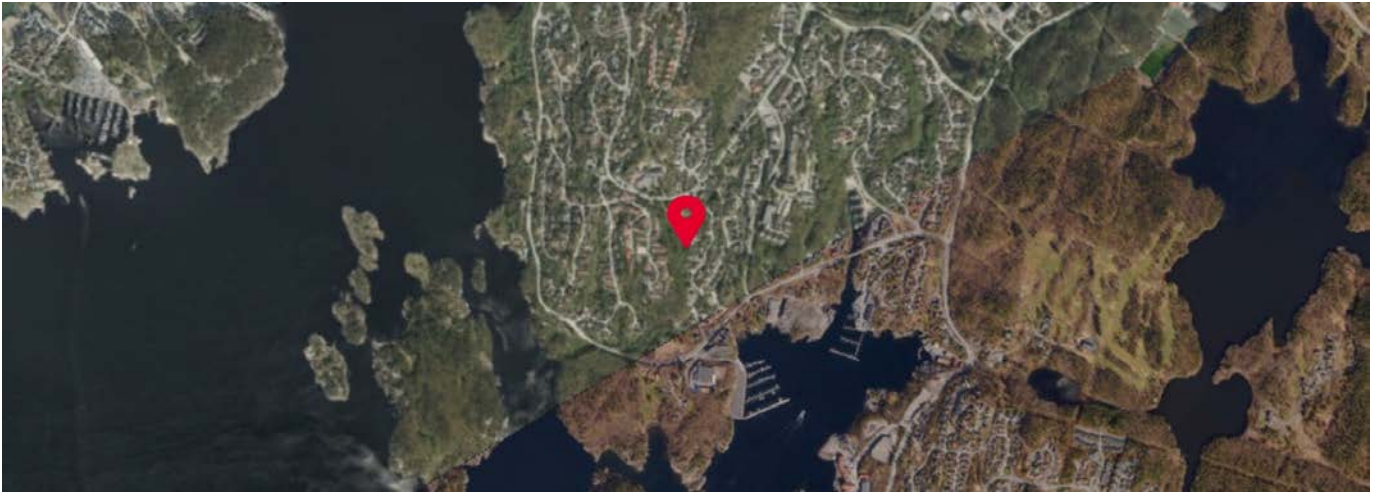



0% 45%

-  Korsvik vest/Knarreviktoppen
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Bekkedalen 19
4638 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

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

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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