

Bergstølvegen 49

Nodeland - Kulia



Prisantydning: **kr 4 990 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Romslig terrasse



Meget pen, nyere enebolig fra 2021 i landlig nybyggerfelt | Stor hage og solrik uteplass | Rolig og svært barnevennlig

OMRÅDE

Nodeland - Kulia

ADRESSE

**Bergstølvegen 49, 4645
NODELAND**

Prisantydning

kr 4 990 000,-

Omkostninger: **kr 142 740,-**

Totalpris: **kr 5 132 740,-**

Formuesverdi: **kr 1 606 086,-**

Kommunale avgifter: **kr 6 644,- per år**



BRA-i: 169 m²

BRA Total: 169 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2021

Soverom: 5

Rom: 6

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 883.3 m²

Kristoffer Lauvsland

Eiendomsmegler

90 05 81 49

kristoffer.lauvsland@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Søgne

Sentrumsveien 27, 4640 Søgne

38 02 22 22

sormegleren.no

Bergstølvegen 49

Velkommen til Bergstølvegen 49! Her kan du sikre deg en meget tiltalende og innholdsrik bolig oppført i 2021. Boligen ligger i landlig og koselig nybyggfelt med naturen som nærmeste nabo. Dog er det kun 2,2 km til Tunballen skole, 4 km til Nodeland sentrum og 15 km til Kr.sand sentrum.

Boligen har en innholdsrik planløsning og består av bl.a 5 soverom, elegant bad og toalettrom, vaskerom og flott, åpen kjøkken/stueløsning!
Praktisk planløsning og flere fine detaljer.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 607, bruksnummer 11 i Kristiansand kommune.

Innhold

1.etasje: Gang, 4 soverom, bad og bod
2.etasje: Gang, stue og kjøkken, soverom, wc, vaskerom/
teknisk rom, garderobe/ bod.

Areal

BRA - i: 169 m²
BRA totalt: 169 m²
TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 82 m² Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3,
Soverom 4, Garderobe

2. etasje
BRA-i: 87 m² Vaskerom, Gang, Toalettrom, Soverom, Stue/
kjøkken

TBA fordelt på etasje
2. etasje
37 m² Terrasse- og balkongareal

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

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor
boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne
boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte
som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde.
Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med
BRA som et tillegg.

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Mindre endring i 1 etasje. Gangen er bygd større og bod/
grovkjøkken noe mindre enn på tegning

Byggemåte og tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Boligtakst AS den
24.02.2025, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre
rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen
grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun
omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på
eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Enebolig over to etasjer
fra 2022. Eier er selv tømmer og har bygd huset
(tømmerarbeid) med godkjenning via eksternt firma. Øvrige
arbeider som el-anlegg, rørlegg, membranarbeider,
tekking og grunnarbeid opplyses å være utført av
ansvarlige firmaer.

Ved befaring var det enkelte gjenstående arbeider og noe
avvik som er påpekt i rapporten.

Påbegynt garasje som er tilnærmet klar for støping er ikke videre kontrollert eller beskrevet i denne rapporten. Eier opplyste at det ikke vil bli utført videre arbeider som er gjenstående på garasjen og påpekt på boligen.

For øvrig må hele rapporten leses.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Tg 3

Utvendig > Andre utvendige forhold. Diverse gjenstående arbeider utvendig. De mest kritiske med tanke på sikkerhet mot fall og personskade nevnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Manglende sikring/rekkverk oppå murer.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak: Rekkverk/sikring må etableres.

Tg 2

Utvendig > Manglende overløp. Taket er bygd med slakt fall mot taknedløp på begge sider. Det er ikke etablert overløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Ved denne type løsning på avløp burde det også vært etablert overløp som skal ligge på et høyere nivå enn avløpene. Dette vil fungere som en ekstra sikring dersom avløp skulle tette seg eller ikke fungere til sin hensikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Etablere overløp på egnet sted.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Terrasse med utgang fra stue/kjøkkendel og utvendig trapp fra hagedel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Rekkverk er ca 1 cm under høydekravet på 100 cm. Ved toppen av trappen er det etablert en type benk/rapo som gjør det enkelt å klatre over rekkverk. Anses som uheldig løsning. Balkongdøren burde vært plassert 5-10 cm høyere enn terrassedekke.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak: Boligen fungerer med dagens avvik, men forhold opplyses siden det er avvik fra krav og anbefalte løsninger.

Innvendig > Overflater. Sparklet og malte flater i tak og på vegger. Parkett på gulver.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Tegn til svank/svikt i gulvflate inne på lite rom/grovkjøkken I stuetak/himling er det stedvis noe sprekker i enkelte plateskjøter.

Sprekk/skråriss over en kjøkkenvindu

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Slike forhold kan ofte oppstå i nyere hus

grunnet mindre bevegelser. Stuetak har langt spenn på bjelker og vil dermed være ekstra utsatt. I første omgang vil det være aktuelt å fuge/male opp sprekker og holde det under oppsyn.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon. Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Begrenset gjennomlufting ved lukket dører grunnet manglende flate terskler og glippe mellom dørblad og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Det bør byttes til flate dørterskel slik at ventilasjon/gjennomlufting fra rom til rom er tilstrekkelig ved lukket dør.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering. Drenering fra byggetid. Synlig grunnmursplast registrert, men hovedsakelig overbygd/skjulte løsninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Taknedløp på inngangsside er ikke ledet bort fra husvegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Lede bort taknedløp fra husvegg.

Tomteforhold > Terrengforhold. Generelt noe uferdige arbeider og løsninger på utearealer. Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp slik at man reduserer fuktpåkjenningen i størst mulig grad langs og mot husvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Uferdige løsninger

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig

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

Konstruksjoner som ikke er undersøkt.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft. Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende.

Pipe og ildsted > Det er ikke montert pipe eller vedovn i boligen. Eier har klargjort utsparring og teknet luftelyre over tak slik at det dermed på en enkel måte kan monteres vedfyring med stålpipe om ønskelig eller nødvendig.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom. Hulltaking er ikke utført siden baderom er nyere

enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom. Hulltaking er ikke utført siden badet er nyere enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Våtrom

Pkt. 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. 2022- Nybygg 2021/2022. Utført av Mur i Sør

Tak, yttervegg og fasade

Pkt. 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? 2022- Nybygg, så alt. Egeninnsats av huseier som da jobbet i ft bygg. Utført av Ft- bygg

Kjeller

Pkt. 8 Er det utført arbeid med drenering? Ja. 2021- Støttemur og drenering. Utført av Mur i Sør.

Elektrisitet

Pkt. 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja. Nytt arbeid utført i 2022 av Sias.

Rør

Pkt. 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja. 2022- Nytt arbeid utført av Try Rør.

Ventilasjon og oppvarming

Pkt. 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja. Lokk som var glemt å tas av mellom en overgang i ventilasjonsrøret. Deler av gips på vegg fjernet for å utbedre. Utbedret. Dugnad, men gjennomgått og godkjent av Aurebekk montasje as.

Sopp og skadedyr

Pkt. 19 Ikke skadedyr, men har sett sukkermaur inne i huset. Pkt. 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja. Tegn til fukt/misfarging i hjørnet i sluken i dusjen.

Planer og godkjenninger

Pkt. 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja. Ny høyspentlinje. Tegninger og vedtak finnes på nett.

Andre opplysninger

Nybygg, så naturligvis litt sprekker i gips. Kan sees over dører og vinduer og i overganger mellom gipsplater i tak. Hull i vegg på gjesterom pga utbedring av ventilasjonsanlegg. Litt skjevt gulv inne i «matbod». Garasje ikke ferdig. Ikke ferdig med terrasse foran inngang.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hyller i matbod ved kjøkkenet medfølger.

2 stk. takhøytalere i stue/kjøkken medfølger ikke.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap / kombiskap, Oppvaskmaskin, Komfyr/stekeovn/koketopp, Damp/kombiovn

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Nydelig beliggenhet på solrik tomt i landlige og rolige omgivelser. Veien boligen ligger i består av 10-15 hus, flere av dem bebodd av barnefamilier, noe som er med og bidrar til et godt oppvekstmiljø for barn. Kun 2,2 km fra Tunballen skole (skolebuss).

Fra boligen er det 15 km til Kvadraturen i Kr. sand, noe som innebærer en kjøretid på ca.15-20 minutter. Videre ligger boligen 4 km fra Nodeland sentrum med dagligvareforretninger og diverse servicetilbud, samt 15 km fra Brennåsen senter. Like i nærområdet finner man også Gratjønn som er en offentlig badeplass med brygge, stupebrett og strand. Lysløype ligger kun få hundre meter fra huset. Løypenettet til Kristiansand kommune og Midt Agder friluftsråd (med oppkjørte skiløyper om vinteren) ligger 150 meter fra boligen.

Tomt

883,3 m², eiet

Pen tomt med romslig gårds plass og støpt fundament for garasje. Påbegynt terrasse ved inngangsparti. Stor, solrik og usjenert hage.

Adkomst

Se kart i Finn-annonsen.

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeqleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering

Parkering på tomt. Støpt grunnmur til garasje.

ENERGI

Oppvarming

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

Energi- og oppvarmingskarakter

Rød - B

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 1 606 086 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 424 343 pr 2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Kommunale avgifter

Kr 6 644 pr 2024

Info kommunale avgifter

Kr. 6 644 pr. år 2024

Beløpet inkluderer eiendomsskatt, abonnement for private anlegg, tømming av minirensanlegg, kontroll/ tilsyn privat avløp.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2025 er kr. 3 091,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på kr. 4 959,- pr. år 2024 for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

Andre utgifter

Velavgiften inkluderer bla. til vannforsyning (privat anlegg), brøyting, strømutgifter vannanlegg, strømutgifter gatelykter.

Velforening

Årlig Velavgift kr 6 000

Bergstølveien Vel

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.09.2022. Ferdigattesten gjelder enebolig, garasje og forstøtningsmur slik det er beskrevet i tillatelse av 29.04.2021 med godkjent endring datert 24.09.2021. At en slik attest eksisterer gir ingen

garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det presiseres at garasjen er ikke oppført/ ferdigstilt. Grunnmuren er støpt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. 2.etasje: Gang / entre er bygget noe større enn på byggetegningene, det er deler av garderoben som er innredet til gang.

Vei, vann og avløp

Privat vei. Vei til eiendommen etablert over naboeiendommen gnr 607 bnr 2 hjemmelshaver Øyvind Bergstøl. Veiretten er tinglyst. Bestemmelsen ligger som vedlegg i salgsoppgaven.

Eiendommen har privat vann fra brønn/ borrehull

Eiendommen har privat avløp minirensanlegg septiktank/ slamavskiller. Det gjøres oppmerksom på at Kristiansand kommune har rett til å gi pålegg om kortslutning av septiktank og kreve til tilkobling til offentlig avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan Kulia, del av gnr 107 bnr 2 detaljregulering datert 26.01.2021 sist behandlet 07.05.2015. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen grenser til friområde. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m.

Hensynsone: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) Eiendommen ligger nær hensynsone for høyspent. I hensynssoner er det krav til avstand mellom bygg/ bygningsdeler og nettanlegg. Avstandskravet varierer i forhold til om det er nærhet til kraftlinjer, kabler i bakken eller nettstasjoner. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Legalpant

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/607/11:

Grunndata:

14.05.2013 - Dokumentnr: 384761 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:607 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1522854 - Omnummerering ved
kommuneendring

Tidligere: Knr:1017 Gnr:107 Bnr:11

Servitutter:

14.05.2013 - Dokumentnr: 384830 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:607 Bnr:2
Med flere bestemmelser

14.05.2013 - Dokumentnr: 384830 - Best. om vann/
kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:607 Bnr:2
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det
være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som
ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av
eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser
som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med
eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter
disse.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 4 990 000

Totalpris

Kr 5 132 740

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750,00 (Dokumentavgift)
16 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

125 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP
Boligkjøperforsikring))
142 740,00 (Omkostninger totalt (med HELP
Boligkjøperforsikring))

5 115 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP
Boligkjøperforsikring))

5 132 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP
Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et
pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer,
og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om
Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra
HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en
rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell
juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller
mangler ved boligen de neste fem årene.
Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som
boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige
rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i
tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte
materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at
meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig
av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som
formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar
for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser.

Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 0,98 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 18.500,-,
oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring
kr 11.900,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for
sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre
kr 91 747,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få
dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte
utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Forsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Selger

Therese Bjerke

Kristian Bjerke

Oppdragsanvarlig

Kristoffer Lauvslund

Eiendomsmegler

kristoffer.lauvslund@sormegleren.no

Tlf: 900 58 149

Ansvarlig megler

Kristoffer Lauvslund

Eiendomsmegler

kristoffer.lauvslund@sormegleren.no

Tlf: 900 58 149

Sørmegleren AS, avd. Søgne, Sentrumsveien 27

4640 Søgne

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Oppdragsnummer

14250028

Salgsoppgavedato

07.03.2025



Lys og moderne stue med store vinduer som gir flott utsikt og naturlig lysinnslipp.





Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer og takmontert ventilator. Skjult spisskammers/matbod gjennom innredning.







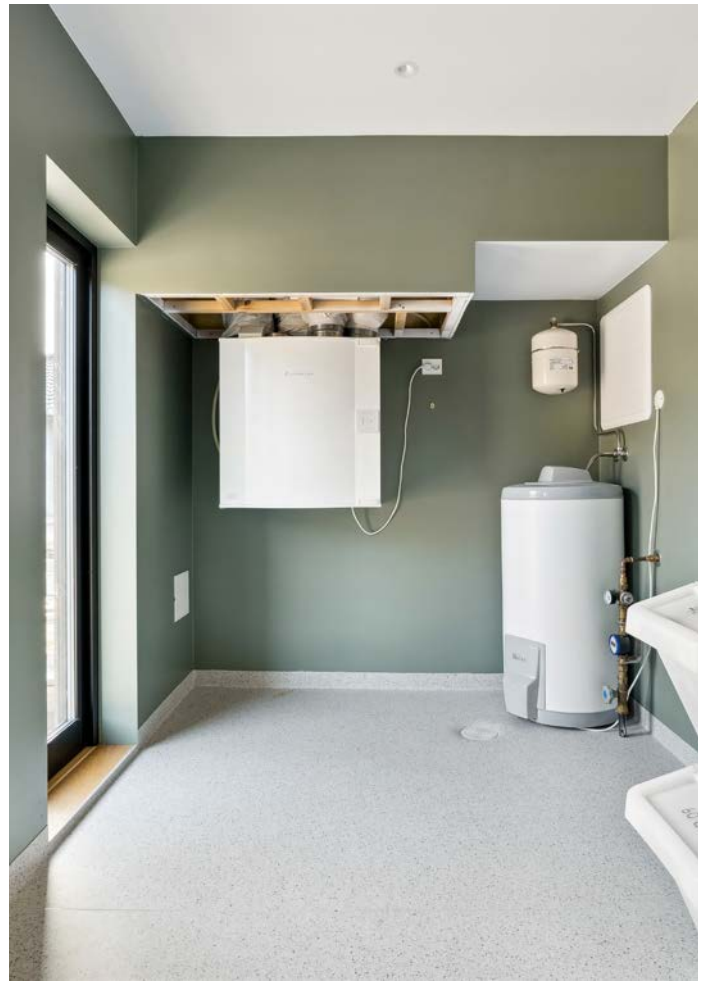
Gang / entre 2.etasje



Gang / entre med garderobeplass i 2.etasje



Wc 2.etasje



Vaskerom 2.etasje



Soverom 2.etasje



Soverom 2 i 1.etasje



Soverom i 1.etasje



Soverom 4 i 1.etasje



Soverom 3 i 1.etasje



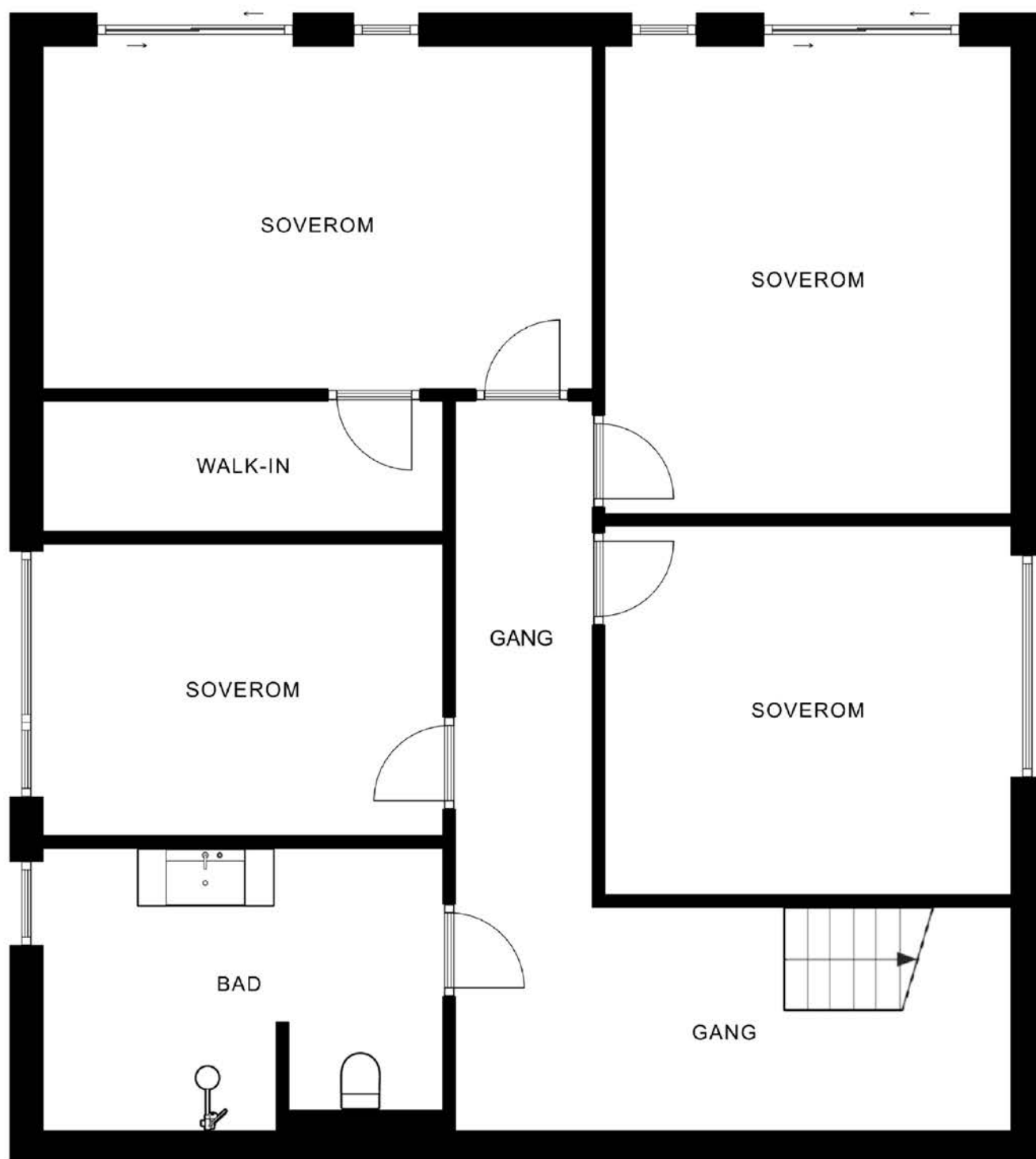
Lyst og moderne bad med stilrene fliser, vegghengt toalett og romslig dusj.





Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT



Nabolagsprofil

Bergstølvegen 49 - Nabolaget Nodelandsheia - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nodelandsheia Linje 45, N45	3 min 2.2 km
Haugenparken Buss, tog	6 min 4.7 km
Nodeland stasjon Linje F5	6 min 4.8 km
Kristiansand Kjevik	33 min
Monsøya Ny-Hellesund Linje 92	14.1 km

Skoler

Tunballen skole (1-7 kl.) 335 elever, 14 klasser	4 min 2.5 km
Songdalen skole (8-10 kl.) 230 elever, 13 klasser	7 min 5.1 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	16 min 13.2 km
Kristen VGS Vennesla	17 min

«Et fredelig sted med fin natur og badeplass, og bare 15 minutter fra Søgne og Kristiansand»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

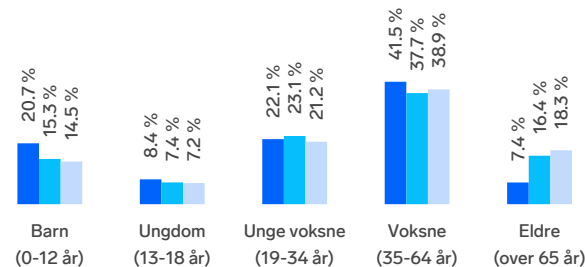
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nodelandsheia	1 409	558
Kristiansand kommune	113 737	52 495
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tunballen barnehage (1-5 år) 67 barn	3 min 2.5 km
Eventyrheia barnehage (1-5 år) 92 barn	5 min 2.7 km
Strai barnehage (0-5 år) 53 barn	15 min 4.7 km

Dagligvare

Joker Nodeland	6 min
Coop Prix Greipstad Post i butikk, PostNord	6 min 4.7 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

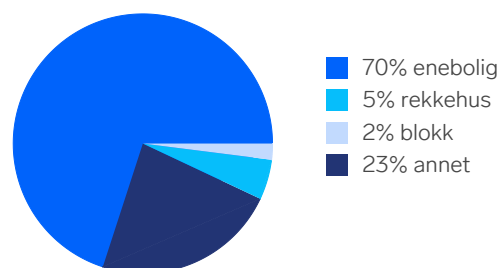
 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 86/100

Sport

- | | |
|---|--|
|  Svarttjønnheia ballbane | 4 min  |
| Ballspill | 2.4 km |
|  Svalåsveien ballbane | 5 min  |
| Ballspill | 2.7 km |
|  Shapes Brennåsen | 10 min  |
|  PDL Center i Kristiansand | 13 min  |

Boligmasse



«Et fredelig sted, med fine badeplasser og storslått natur, 15 minutter fra Kristiansand og Søgne»

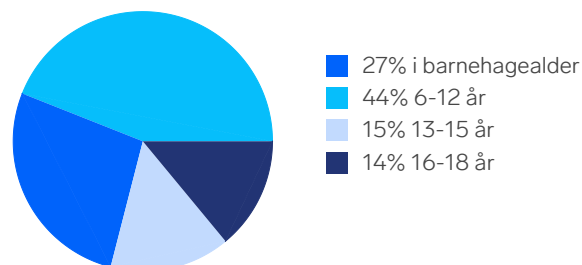
Sitat fra en lokalkjent



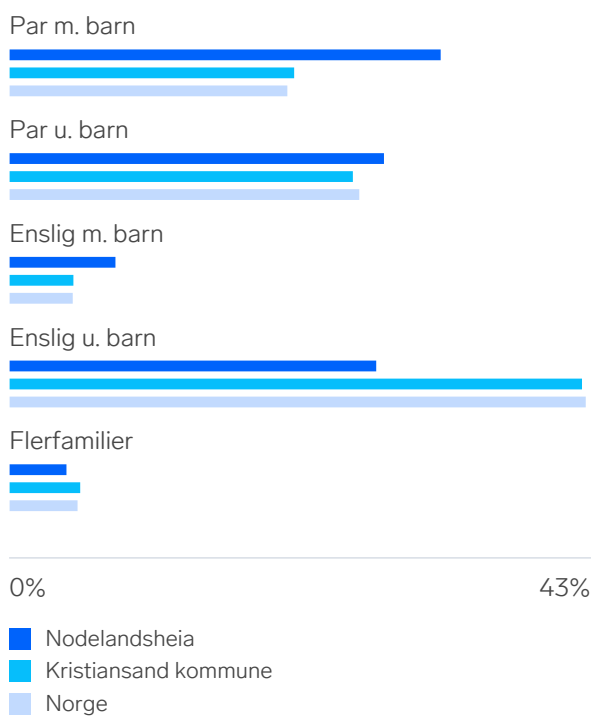
Varer/Tjenester

- | | |
|--|---|
|  Brennåsen senter | 9 min  |
|  Vitusapotek Nodeland | 6 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

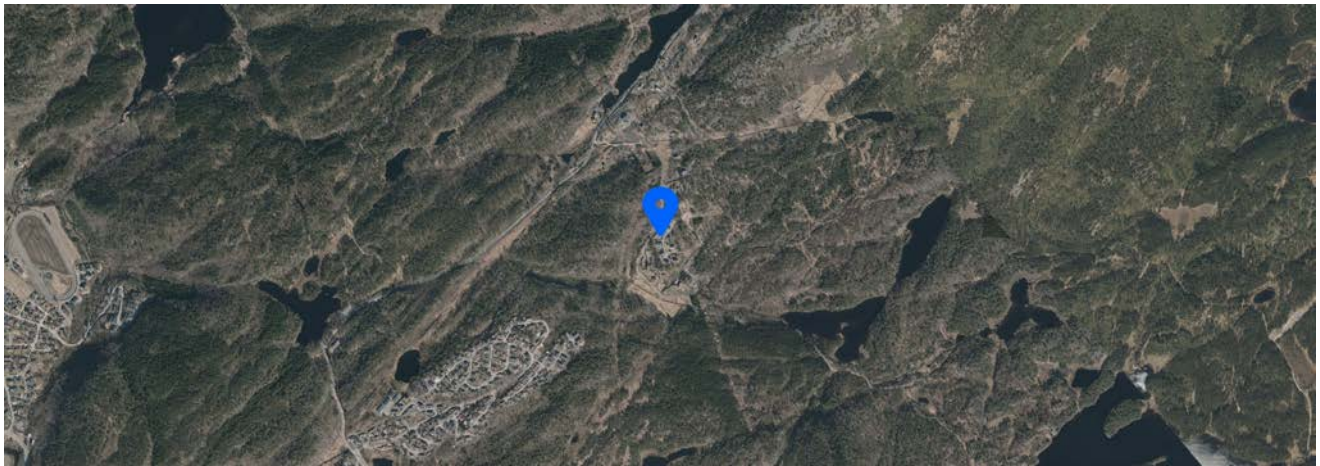


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitvarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitvarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Frysenskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp

☒ Oppvaskmaskin ☒ Annet: Damp/kombiovn
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, radio og musikanlegg. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Badersinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

Hyller i matbod ved kjøkkenet medfølger.

2 stk. takhøytalere i stue/kjøkken medfølger ikke.

Sted / Dato

Selgers signatur

Egenerklæring

Bergstølvegen 49, 4645 NODELAND

03 Mar 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bergstølvegen 49

Postadresse

Bergstølvegen 49

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?



Ja



Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?



Ja



Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?



Ja



Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Juli 2022

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Bjerke, Therese

Medselger

Bjerke, Kristian

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nybygg 2021/2022

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Murisør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nybygg, så alt. Egeninnsats av huseier som da jobbet i ft bygg



4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ft bygg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2021

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Støttemur og drenering

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Murisør

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall



2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nybygg

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sias

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Brønn sameiet, egen pumpekum til underetasje avløp

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nybygg

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Try rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Lokk som var glemt å taes av mellom en overgang i ventilasjonsrøret. Deler av gips på vegg fjernet for å utbedre. Utbedret.

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Dugnad, men gjennomgått og godkjent av Aurebekk montasje as.

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ikke skadedyr, men har sett sukkermaur inne i huset.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Tegn til fukt/misfarging i hjørnet i sluken i dusjen.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Ny høyspentlinje. Tegninger og vedtak finnes på nett.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Nybygg, så naturligvis litt sprekker i gips. Kan sees over dører og vinduer og i overganger mellom gipsplater i tak. Hull i vegg på gjesterom pga utbedring av ventilasjonsanlegg. Litt skjevt gulv inne i «matbod». Garasje ikke ferdig. Ikke ferdig med terrasse foran inngang.

Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94580793

Tilstandsrapport

📍 Bergstølvegen 49, 4645 NODELAND

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 607, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 24.02.2025

Rapportdato: 07.03.2025

Oppdragsnr.: 19344-1845

Referansenummer: MX1727

Autorisert foretak: Boligtakst AS

Vår ref:




BOLIGTAKST AS

 Medlem av
Sørlandstakst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Boligtakst er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer fra 2022. Eier er selv tømrer og har bygd huset (tømrerarbeid) med godkjenning via ekstern firma. Øvrige arbeider som el-anlegg, røropplegg, membranarbeider, tekking og grunnarbeid opplyses å være utført av ansvarlige firmaer.

Ved befaring var det enkelte gjenstående arbeider og noe avvik som er påpekt i rapporten.

Påbegynt garasje som er tilnærmet klar for støping er ikke videre kontrollert eller beskrevet i denne rapporten. Eier opplyste at det ikke vil bli utført videre arbeider som er gjenstående på garasjen og påpekt på boligen.

For øvrig må hele rapporten leses

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

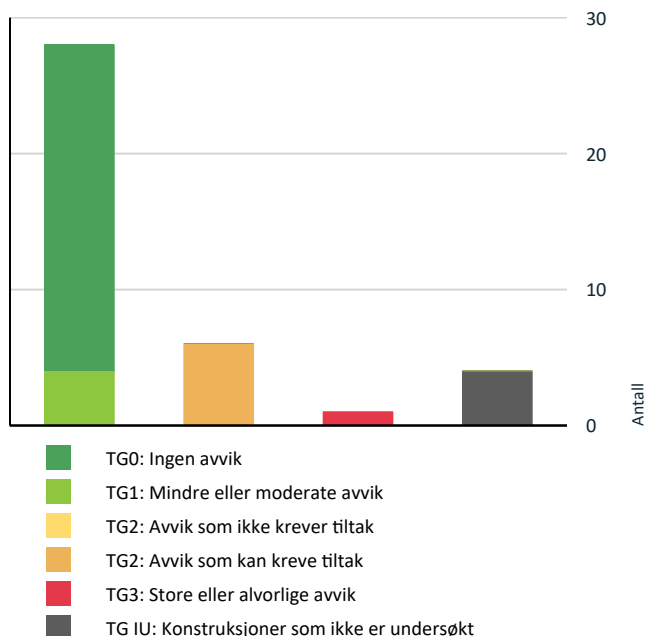
Enebolig

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

Mindre endring i 1 etasje. Gangen er bygd større og bod/grovkjøkken noe mindre enn på tegning

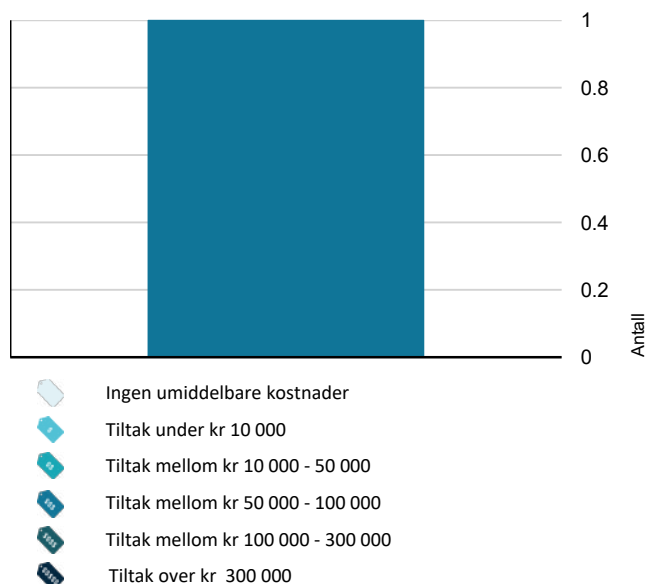
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Manglende overløp [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2022

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

UTVENDIG

! TG 0 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er dekket med sveisepapp. Ingen synlige tegn til svikt/lekkasje. Takflater fremstår med normal slitasje.



Takflate kun inspisert fra stige

! TG 2 Manglende overløp

Taket er bygd med slakt fall mot taknedløp på begge sider. Det er ikke etablert overløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved denne type løsning på avløp burde det også vært etablert overløp som skal ligge på et høyere nivå enn avløpene. Dette vil fungere som en ekstra sikring dersom avløp skulle tette seg eller ikke fungere til sin hensikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere overløp på egnet sted.

! TG 0 Nedløp og beslag

Beslag fra byggetid. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå



! TG 0 Veggkonstruksjon

Støpte/murte vegger på deler av etasje under bakkeplan. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Museband registrert ved stikk kontroll. Vanlig vedlikehold må forventes. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.



Musetetting



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende.

! TG 0 Vinduer

Tilstandsrapport

Trevinduer med isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

! TG 0 Dører

Ytterdører fra byggetid. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue/kjøkkendel og utvendig trapp fra hagedel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk er ca 1 cm under høydekravet på 100 cm.

Ved toppen av trappen er det etablert en type benk/rapo som gjør det enkelt å klatre over rekkverk. Anses som uheldig løsning.

Balkongdøren burde vært plassert 5-10 cm høyere enn terrassedekke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen fungerer med dagens avvik, men forhold opplyses siden det er avvik fra krav og anbefalte løsninger.



Balkongdør burde vært plassert høyere enn terrassedekke

! TG 3 Andre utvendige forhold

Diverse gjenstående arbeider utvendig. De mest kritiske med tanke på sikkerhet mot fall og personskade nevnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende sikring/rekkverk oppå mur.

Konsekvens/tiltak

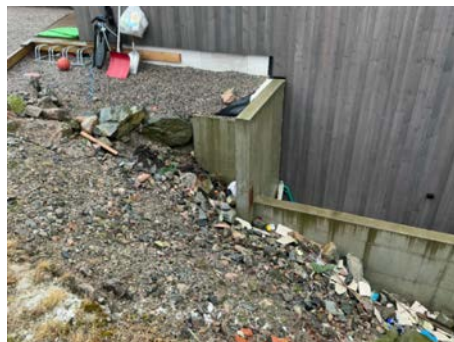
- Andre tiltak:

Rekkverk/sikring må etableres.

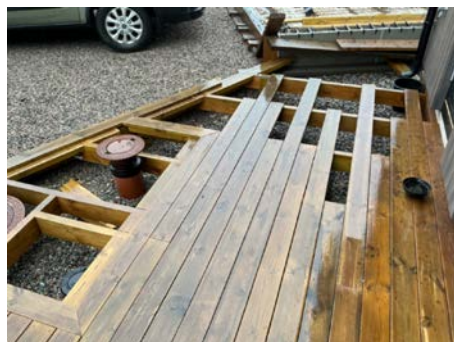
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende sikring/rekkverk oppå mur



Uferdige løsninger og manglende sikring oppå mur



Gjenstående arbeider på terrasse

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Sparklet og malte flater i tak og på vegger. Parkett på gulver.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Tegn til svank/svikt i gulvflate inne på lite rom/grovkjøkken
I stuetak/himling er det stedvis noe sprekker i enkelte plateskjøter.
Sprekk/skråriss over en kjøkkenvindu

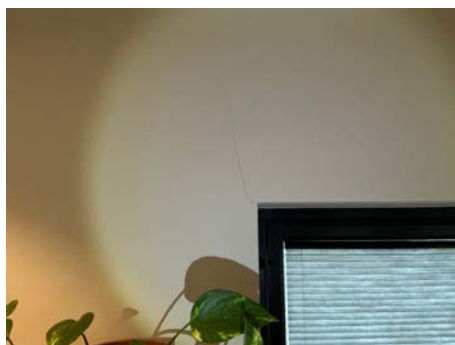
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Slike forhold kan ofte oppstå i nyere hus grunnet mindre bevegelser.
Stuetak har langt spenn på bjelker og vil dermed være ekstra utsatt.
I første omgang vil det være aktuelt å fuge/male opp sprekker og holde det under oppsyn.



Sprekk i plateskjøt stuetak



Skråriss over kjøkkenvindu

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll).
Ingen vesentlige avvik registrert.

TG 0 Radon

Ferdigattest sammen med byggeår ligger til grunn for at radonsperre
antas å være etablert. Krav ut fra byggetid.

TG IU Pipe og ildsted

Det er ikke montert pipe eller vedovn i boligen. Eier har klargjort
utsparring og tekket luftelyre over tak slik at det dermed på en enkel
måte kan monteres vedfyring med stålpipes om ønskelig eller nødvendig.

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp fra byggetid. Innfesting og utforming i henhold til krav.



Stedvis noe sår/hakk

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon
på at arbeider er utført av firma/fagfolk.



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 0 Overflater Gulv

Lokalt fall i dusjsone. Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel er tilstrekkelig.

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert ved terskel. Ellers skjulte løsninger. TG settes ut fra synlig membran registrert ved terskel. Og ellers ut fra alder og ferdigattest på bygget.
Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.



Synlig oppbrett på membran ved terskel

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjgarnitør på vegg.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil. Begrenset tilluft via dørkarm/terskel

UNDERETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden baderom er nyere enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

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

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

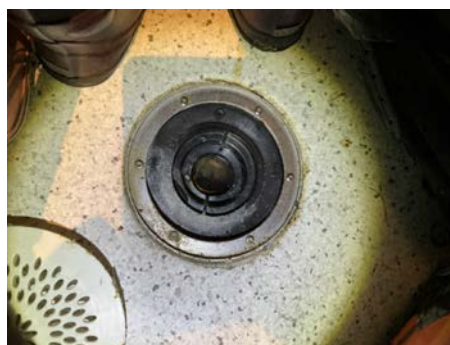
Belegg på gulvet. Tilstrekkelig oppbrett mot vegg og dørterskler for å ivareta krav til lekkasjesikring.



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig belegg som membran/tettesjikt på gulvet. Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin i rommet.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil. Begrenset tilluft via dørkarm/terskel

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden badetrom er nyere enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

! TG 0 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte flater i tak og på vegger. Fliser på gulvet. Toalett og innredning med vask. Funksjon ok. Avtrekksventil i taket



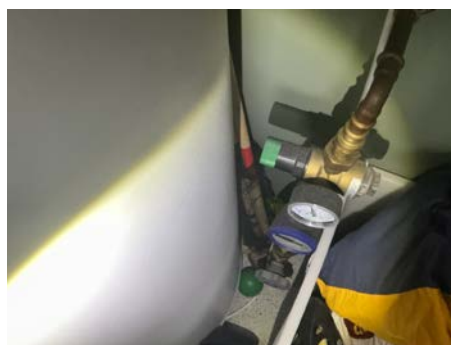
TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på vaskerom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert vaskerom. Funksjon ok.



Fordelerskap



Stoppekran plassert på askerom

! TG 0 Avløpsrør

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.

! TG 2 Ventilasjon

Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlige filterskifte (normalt årlig) må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Begrenset gjennomlufting ved lukket dør grunnet manglende flate terskler og glippe mellom dørblad og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør byttes til flate dørterskel slik at ventilasjon/gjennomlufting fra rom til rom er tilstrekkelig ved lukket dør.

Tilstandsrapport



TG 0 Varmesentral

Elektrisk oppvarming. Eier opplyste at det er klargjort luftelyre over tak for montering av ildsted med stålppe senere om ønskelig.

TG 0 Varmtvannstank

Bereider er plassert på vaskerom og er fra byggetid. Ingen tegn til svikt.



TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

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.

Nytt anlegg fra byggetid

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 samsvarserklæring?
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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilbep 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggetid. Synlig grunnmursplast registrert, men hovedsakelig overbygd/skjulte løsninger.

Vurdering av avvik:

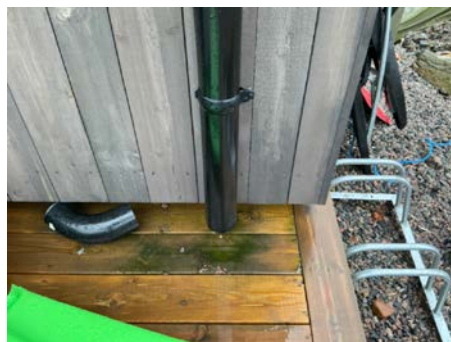
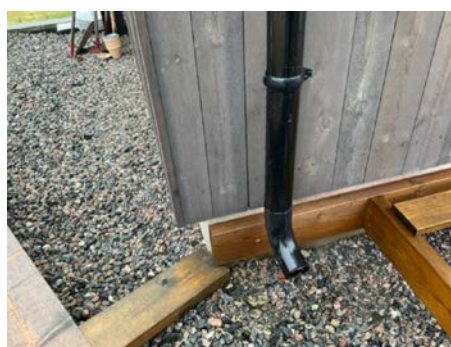
- Det er påvist andre avvik:

Taknedløp på inngangsside er ikke ledet bort fra husvegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lede bort taknedløp fra husvegg.



Nedløp avsluttet mot terrasse gir økt slitasje og påkjenning

! TG 0 Grunnmur og fundamenter

Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

! TG 2 Terrengforhold

Generelt noe uferdige arbeider og løsninger på utearealer. Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp slik at man reduserer fuktpåkjenningen i størst mulig grad langs og mot husvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Uferdige løsninger

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

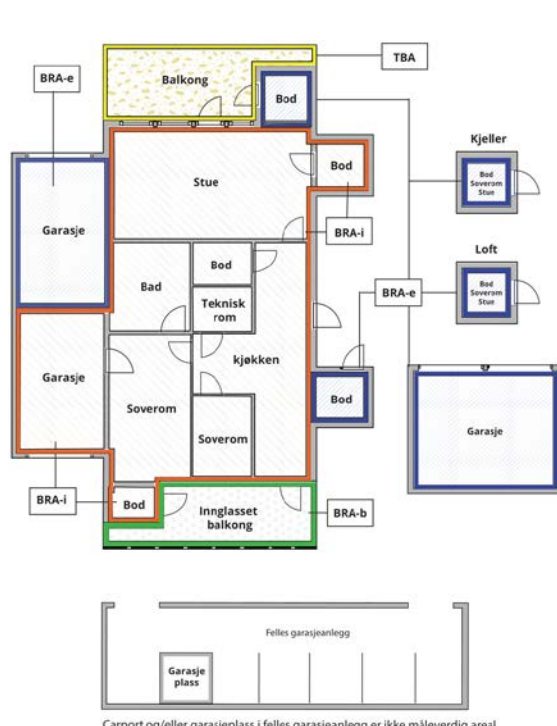
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bergstølvegen 49, 4645 NODELAND
Gnr 607 - Bnr 11
4204 KRISTIANSAND

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	87			87	37
Underetasje	82			82	
SUM	169				37
SUM BRA	169				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vaskerom, Gang, Toalettrom, Soverom, Stue/kjøkken		
Underetasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Garderobe		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre endring i 1 etasje. Gangen er bygd større og bod/grovkjøkken noe mindre enn på tegning

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nybygg fra 2022

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	169	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Kristian Bjerke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	607	11		0	883.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bergstølvegen 49

Hjemmelshaver

Bjerke Kristian, Bjerke Therese

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	24.02.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/MX1727>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

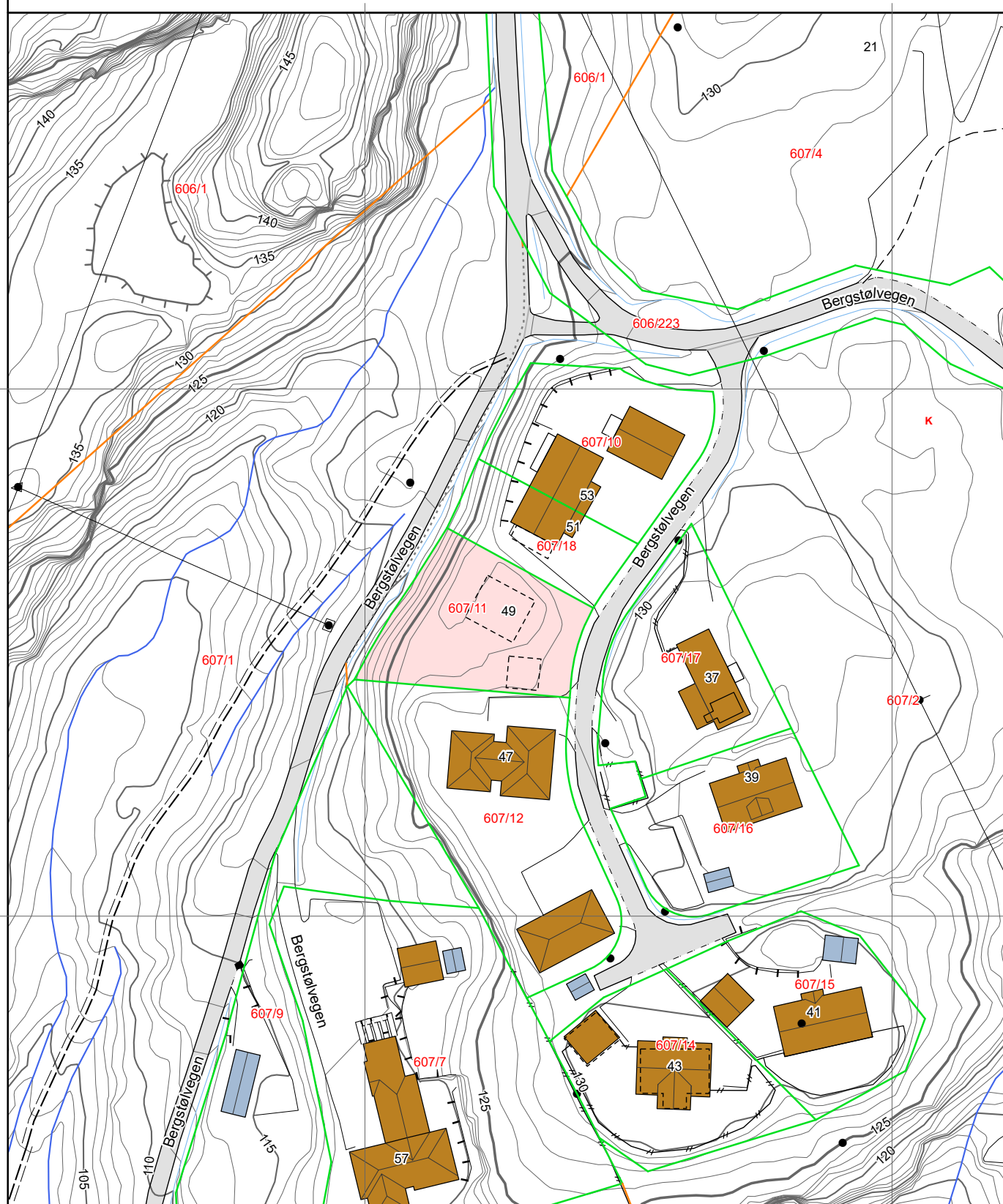
Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| --- Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Målestokk 1:1000

Dato: 17.2.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Kristiansand
kommune

CONSULT GRUPPEN AS
Vesterveien 15
4613 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/02869-43
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
19.09.2022

Bergstølvegen 49 - 607/11 - Ferdigattest for enebolig, garasje og forstøtningsmur

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 607 / 11 / 0 / 0
Ansvarlig søker: CONSULT GRUPPEN AS
Tiltakshaver: Kristian Bjerke

Bygningsmyndigheten godkjenner søknaden om ferdigattest for enebolig, garasje og forstøtningsmur som vi mottok 31.08.2022. Søknaden var komplett 15.09.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Ferdigattesten gjelder for enebolig, garasje og forstøtningsmur slik det er beskrevet i tillatelse av 29.04.2021, med godkjent endring datert 24.09.2021. Vi gir ferdigattesten på bakgrunn av dette.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men kun en bekreftelse på at vi har avsluttet saken.

Andre forhold

Husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må være montert på et godt synlig sted.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på vedtak om ferdigattest. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Vi viser til vedlagt orientering om klageadgang for mer informasjon.

Med hilsen

Lise Grundeland
Saksbehandler

Bjørge Holme
Saksbehandler, sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland
Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling
**Saksbehandlers
telefonnummer:**
48033099

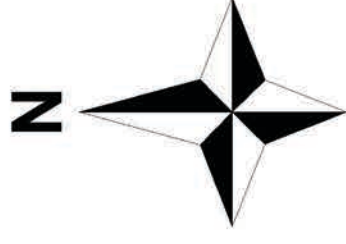
Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

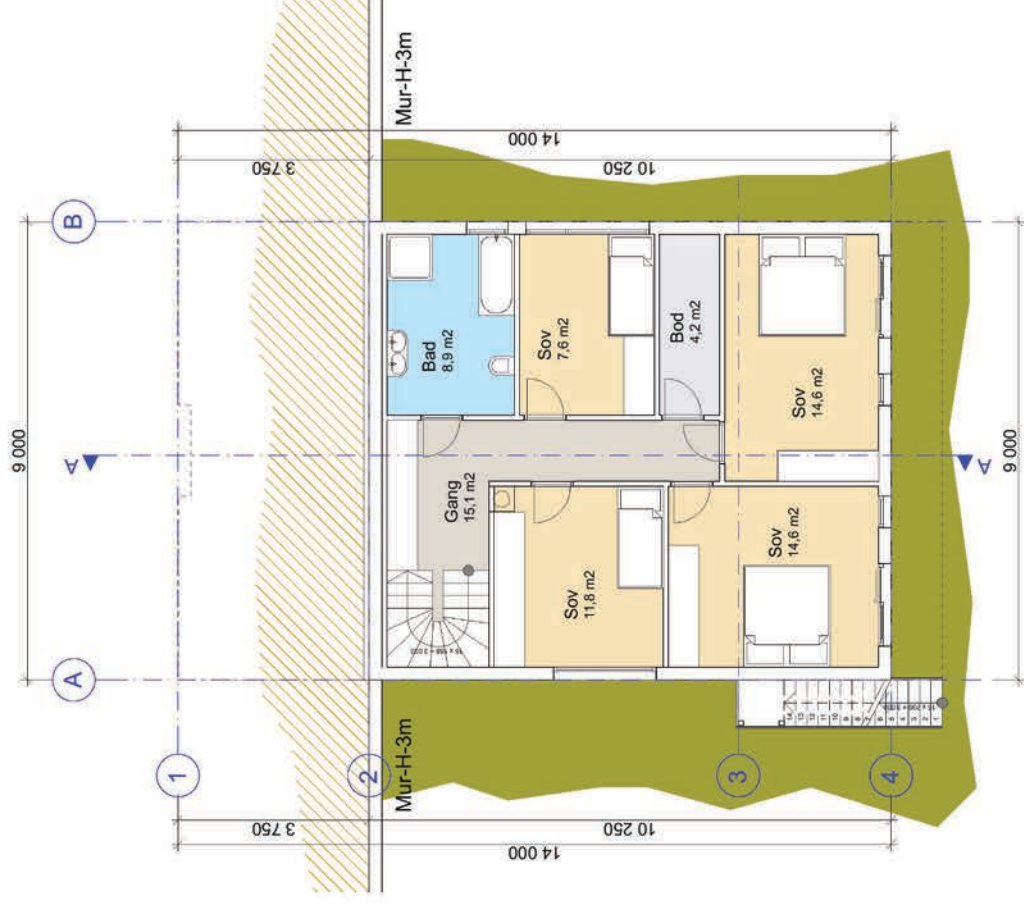
1:500

Situasjonsplan



1:100

Plan 1 etg



Kristian Bjerke

Ny Bolig/Garasje - Bergstølvegen 49, 4645 Nodelan 107/2 07.04.20

1:100

Plan 2 etg

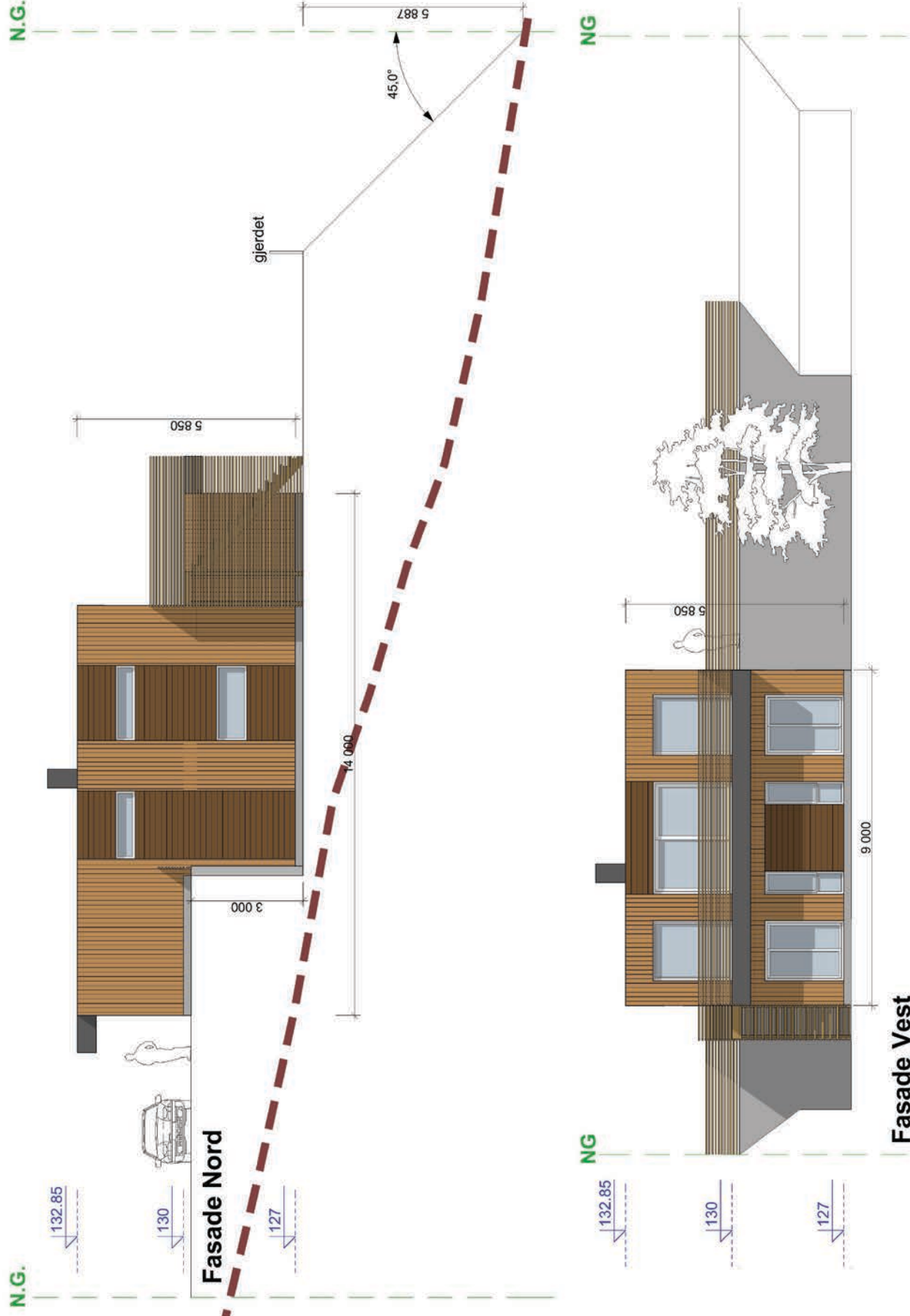


Kristian Bjerke

Ny Bolig/Garasje - Bergstølvegen 49, 4645 Nodelan 107/2 07.04.20

1:100

Fasader

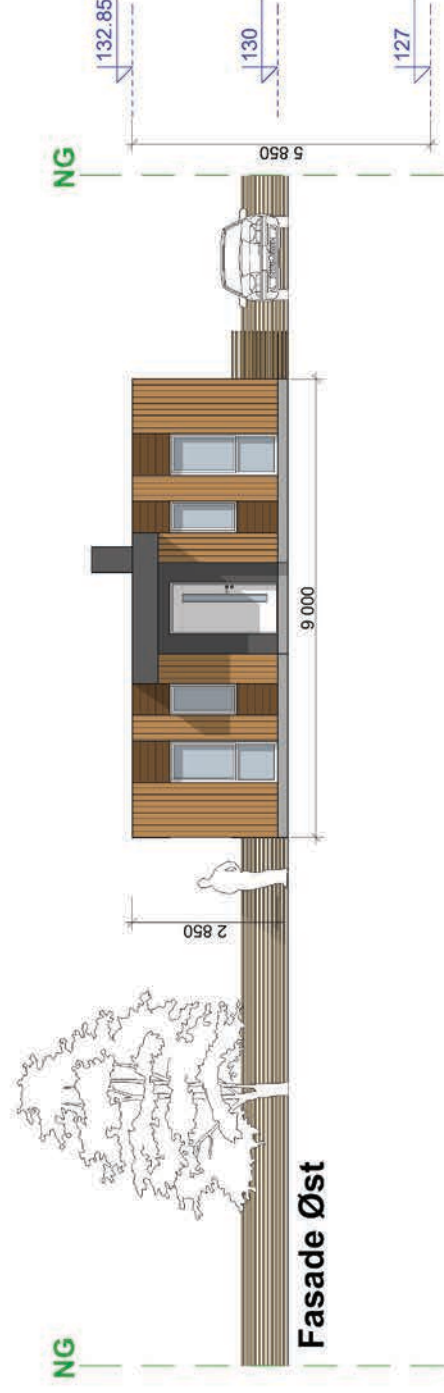
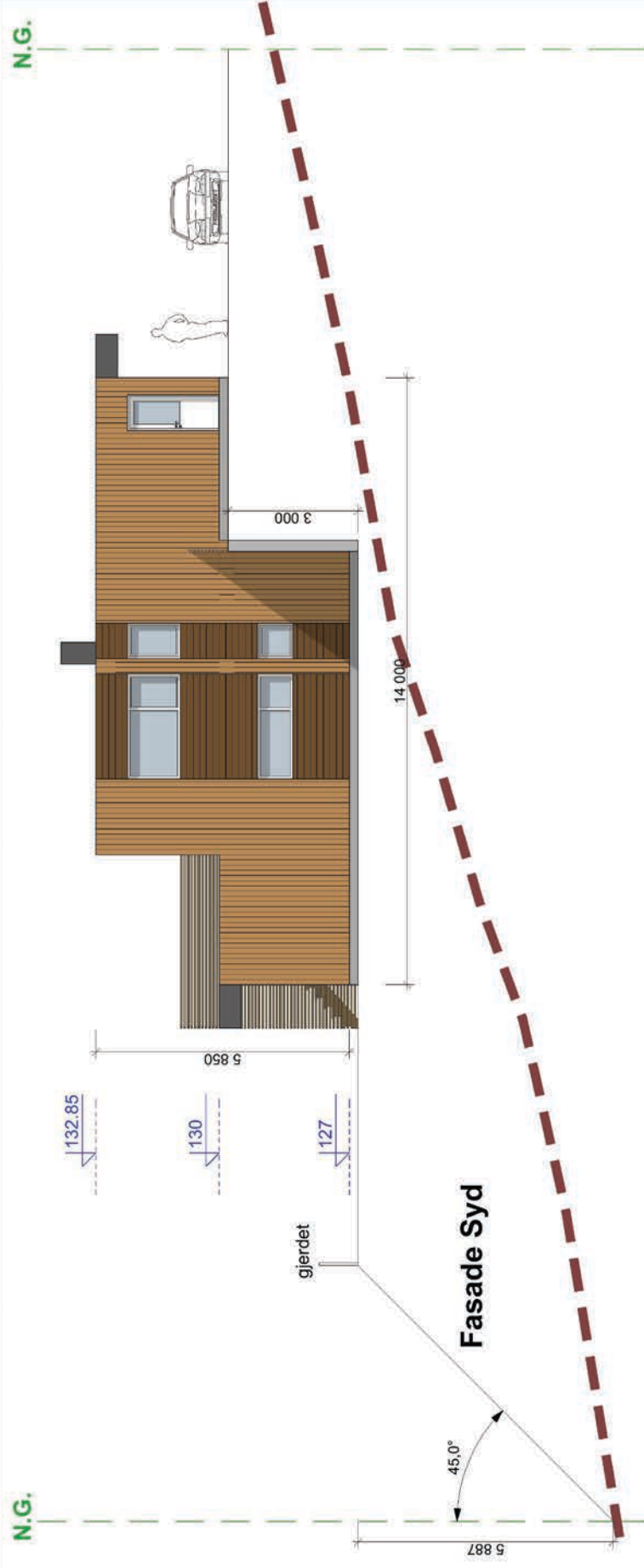


Kristian Bjerke

Ny Bolig/Garasje - Bergstølvegen 49, 4645 Nodelan 107/2 07.04.20

1:100

Fasader

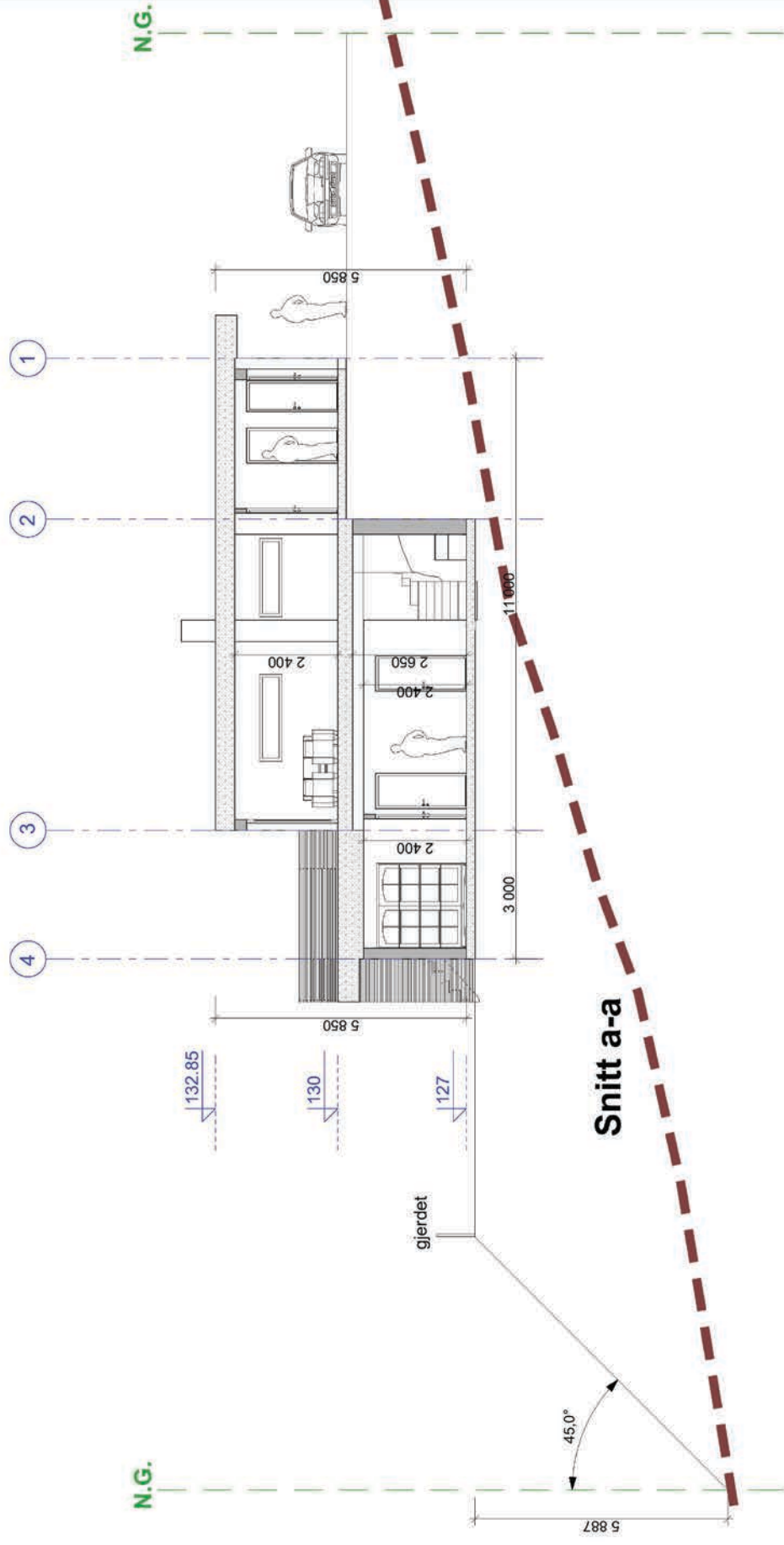


Kristian Bjerke

Ny Bolig/Garasje - Bergstølvegen 49, 4645 Nodelan 107/2 07.04.20

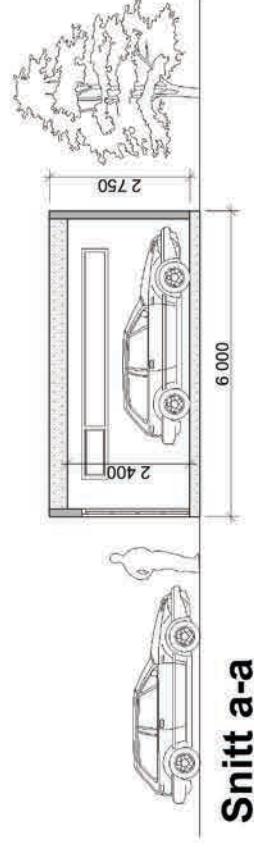
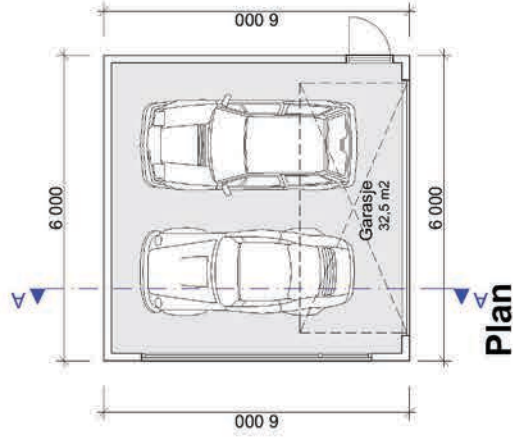
1:100

Snitt a-a

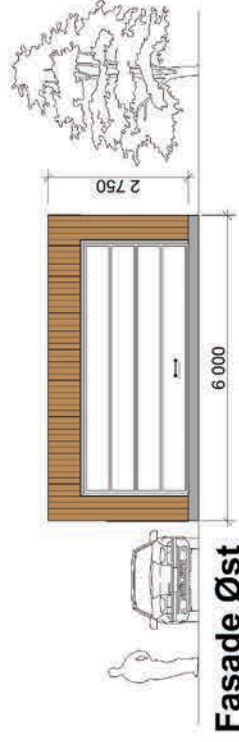


1:100

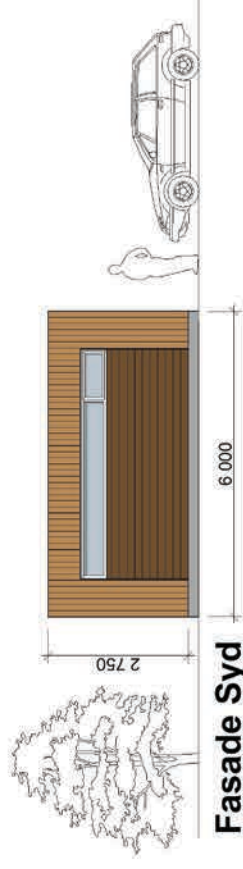
Plan/Snitt



1:100



Fasade Øst

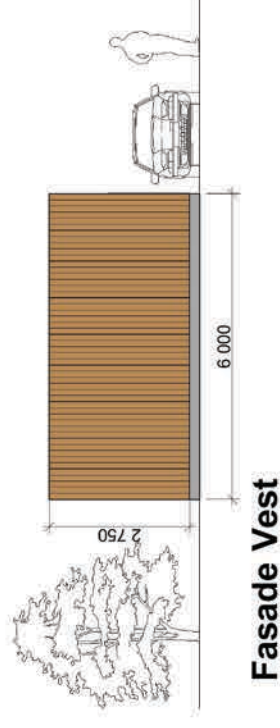


Fasade Syd

Fasader



Fasade Nord



Fasade Vest

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): SONGDALEN KOMMUNE	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 384830 Tinglyst: 14.05.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: P.O. FBELK 53	
Postnummer: 4685 Poststed: NODELAND	
Fødselsnr./Org.nr.: 938 091 900 Ref.nr.: _____	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Øyvind Bergstøl	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 221077

2. Eiendom (avgivers)³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1017	Songdalen	107	2		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1017	Songdalen	107	10 og 11		
	1017	Songdalen	107	12 og 13		
	1017	Songdalen	107	14		
	1017	Songdalen	107	15		
	1017	Songdalen	107	16		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

SONGDALEN KOMMUNE

Teknisk Enhet

Rettkopi 13.05.2013
Kim Stefan Bringsdal

SONGDALEN KOMMUNE

Teknisk Enhet

Original mottatt 08.05.2013
Kim Stefan Bringsdal

Dato 7. mai 2013	Hjemmelshavers underskrift 
----------------------------	---

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten⁶

Rettighetshaverne gis rett til kjøreadkomst over den eksisterende kjørevei ut til offentlig vei i samsvar med vedlagte kart (Vedlegg 1), men plikter å bli medlem av det eksisterende veglag mot veglagets satser. Ref Marnar jordskifterett Sak nr 11/2001 - Bergstøveien m.fl.

Videre gis rettighetshaverne vederlagsfri rett til å etablere, vedlikeholde og bruke de innregulerte kjøreveier på 107/2 i samsvar med vedlagte reguleringsplanskart (Vedlegg 2). Denne retten omfatter også en rett til å etablere, bruke og pliktig vedlikeholde alle nødvendige anlegg (herunder vannborehull) og kabler i veigrunn, herunder vann-, avløp-, strøm- og fiberoptiske kabler. Rettighetshaverne har vedlikeholdsplikt for veiene etter reglene i vegloven § 54. Retten omfatter også en rett til å etablere, drifte og vedlikeholde et teknisk bygg vest for snuhammeren som vist på vedlegg 2.

Rettighetshaverne gis videre en vederlagsfri rett til å etablere, drifte og vedlikeholde et vann- og avløpsanlegg på det sted som fremgår av reguleringsplankartet (Vedlegg 2). Denne retten omfatter også rett til å etablere nødvendige rør/kabler i grunnen fra vann- og avløpsanlegget og frem til de enkelte boenheter på de herskende eiendommer. Traséene for vann- og avløpsledninger vises i vedlagte kart (Vedlegg 3). Rettighetshaverne har videre en vederlagsfri rett til å etablere, bruke og vedlikeholde de innregulerte lekearealer og friarealer på 107/2.

Ovennevnte rettighetsavgivelser forutsetter at avgivereiendommen har en løpende rett til vederlagsfri tilkøpling på ovennevnte avløpsanlegg for en boenhet. Dersom denne retten benyttes, skal eieren av den aktuelle boenhet fra tilkøplingstidspunktet dekke fremtidige driftskostnader på lik linje med eierne av de herskende eiendommer. Tilkøplingskostnadene dekkes av eieren av avgivereiendommen.

Rettighetsavgiver har også rett til å beholde eksisterende eller eventuelt etablere kabler og føringsveier i tinglyst grunn.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷

6. Underskrifter

Sted og dato
Kristiansand, den 7. mai 2013

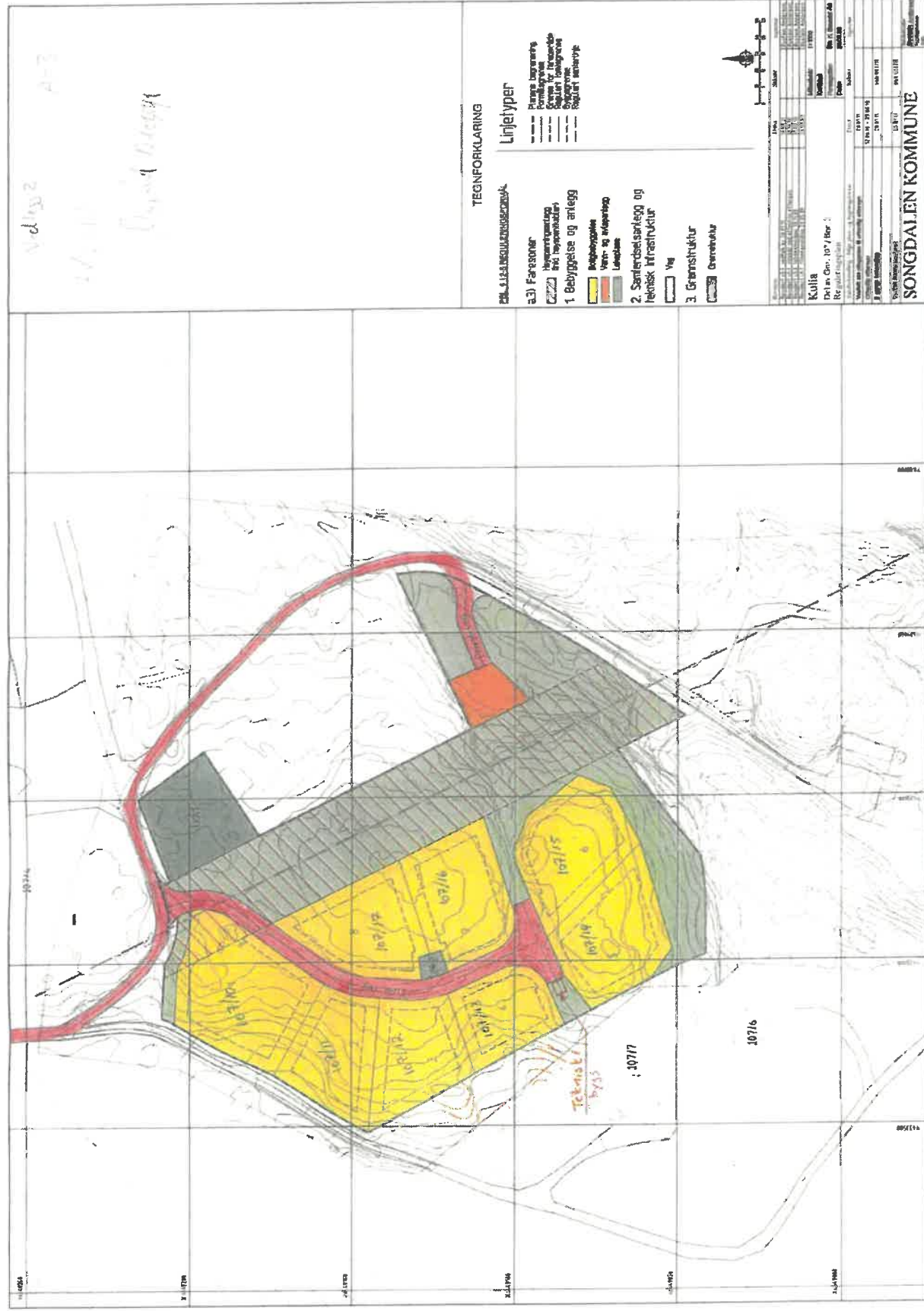
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift⁸

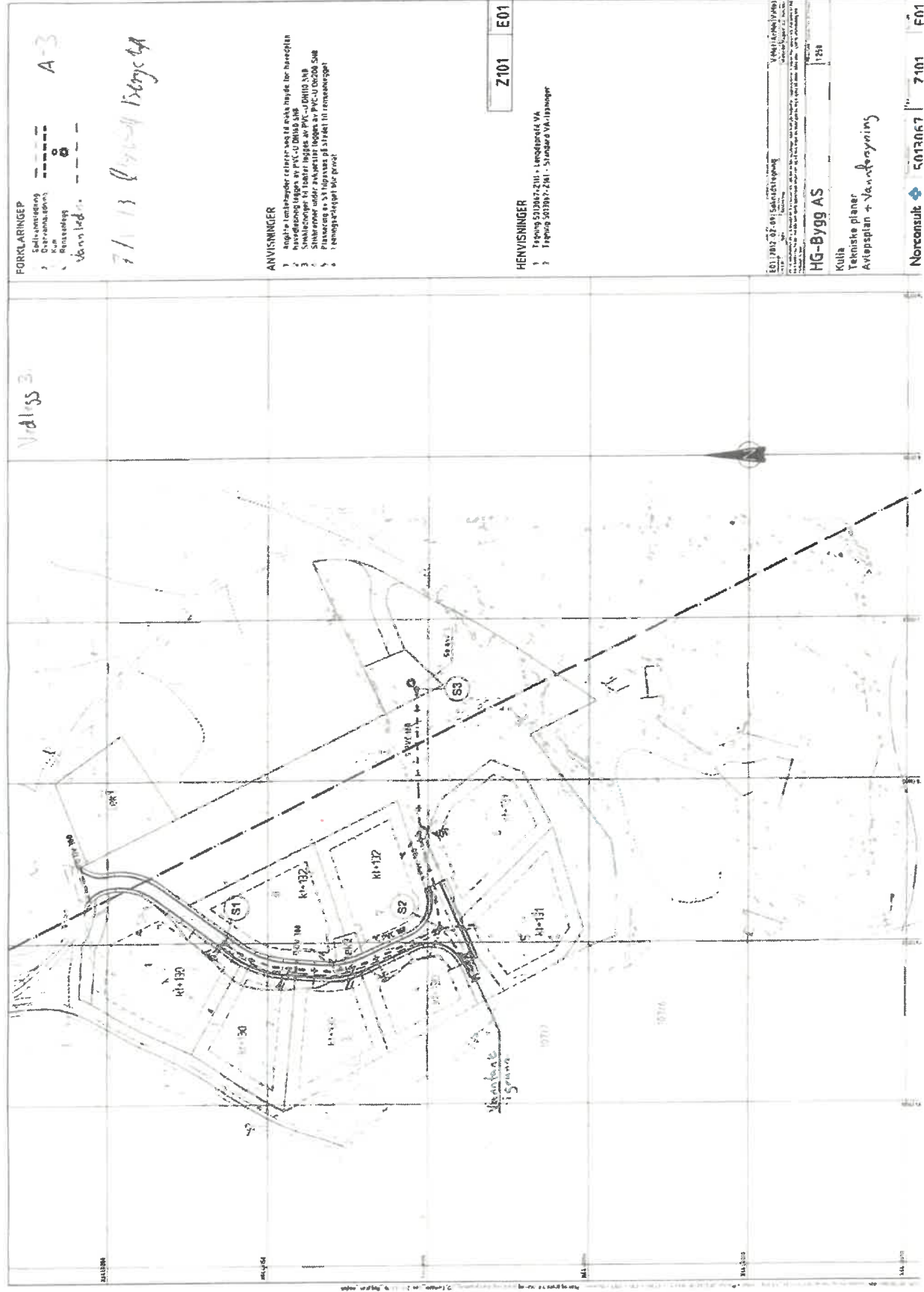
Øyvind Bergstøl

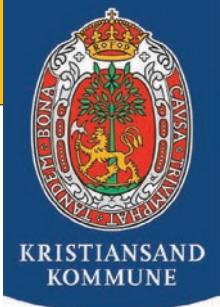
Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysing, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.









KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Bergstølvegen 49

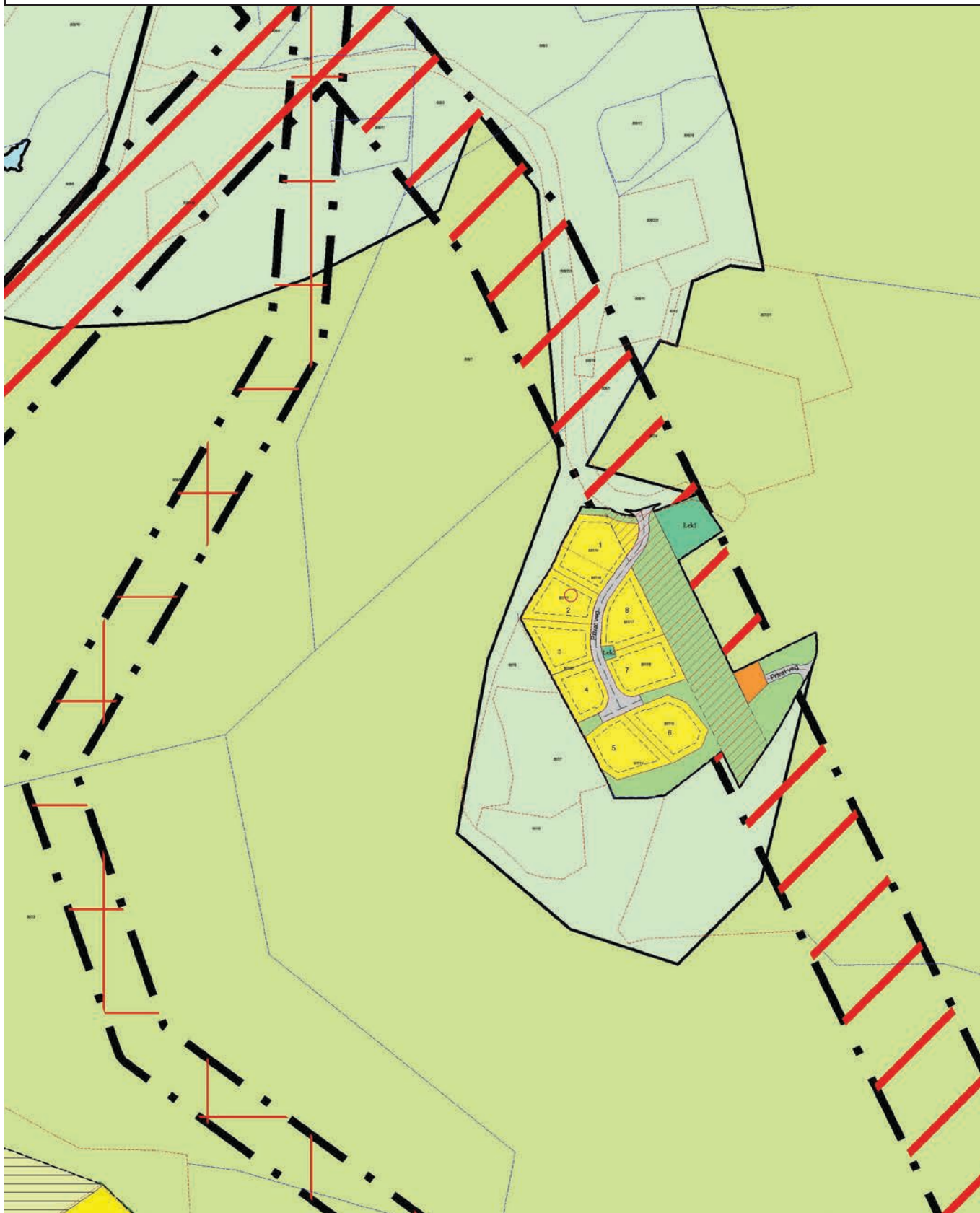
Dato: 17.02.2025

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



5. Reguleringsbestemmelser

Kulia, Songdalen kommune

Reguleringsbestemmelser datert 29.05.09, sist revidert 15.11.11

1. Bebyggelse og anlegg pbl. § 12-5 2. ledd nr 1

1.1 Boligbebyggelse

1.1.1 Grad av utnytting

- Tillatt bebygd areal skal ikke overstige % BYA=30 % pr. tomt.

1.1.2 Generelt

- Tomt 1 kan bebygges med 2 boenheter. Tomt 2-8 kan bebygges med 1 boenhet pr. tomt.
- Minimum 60 % av boenhetene innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming.
- Atkomstarealene til hver boenhet skal sikres universell utforming.

1.1.3 Plassering av bebyggelse

- All bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Støttemur i inntil 2 m høyde kan plasseres utenfor byggegrensa.

1.1.4 Byggehøyder/utforming:

Tomt nr.	Maksimum kotehøyde OK ferdig gulv 1. etasje/ hovedplan	Maksimum gesimshøyde
1	130	6,5 m
2	130	6,5 m
3	130	6,5 m
4	130	6,5 m
5	131	4 m
6	131	4 m
7	132	6 m
8	132	6 m

- Bebyggelse på tomtene 1 – 4 kan oppføres med underetasje/sokkeletasje. For tomtene 5 – 6 skal bruksareal i 2. etasje være maksimum 50 % av bruksareal i 1. etasje.
- Takvinkel på bebyggelsen skal ikke overstige 40 grader.

1.1.5 Parkering

- Det kreves minimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet på egen grunn. 1 av biloppstillingsplassene per boenhet kan etableres i garasje/carport.

1.2 Vann- og avløpsanlegg

- Innenfor området tillates det etablert renseanlegg.

1.3 Lekeplass

- Lek 1 skal benyttes som lekeareal for barn.
- Lek 2 skal opparbeides som sandlekeplass i tråd med "Lokale retningslinjer om ivaretaking av hensynet til barn og unge i arealplanleggingen".

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur pbl. § 12-5 2. ledd nr 2

2.1 Veg

- Vegen er avsatt som privat veg.

3. Grønnstruktur pbl. § 12-5 2. ledd nr 3

3.1 Grønnstruktur

- Innenfor området tillates hogst og annen tradisjonell landbruksdrift.

4. Hensynssoner pbl. § 12-6

4.1 Faresoner - høyspenningsanlegg

- Under høyspentlinjen gjelder byggeforbud i henhold til en hver tids gjeldende retningslinjer. Anleggsarbeid i fareområdet skal godkjennes av linjeeier før det gis igangsettingstillatelse til dette.

5. Rekkefølgebestemmelser

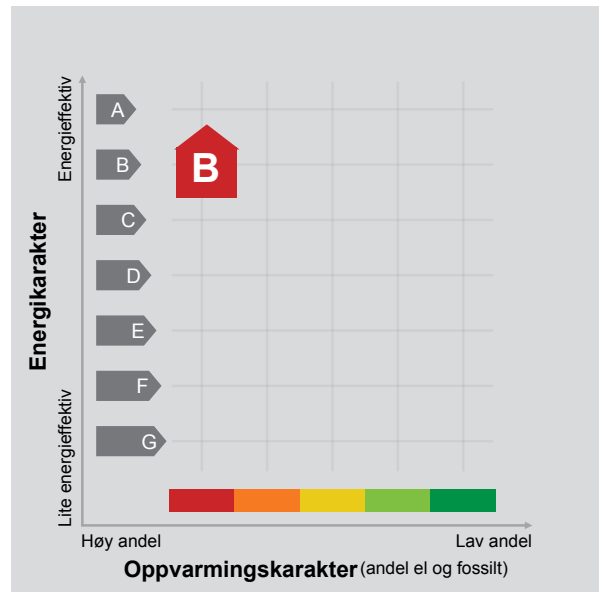
- Før det gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet skal stup sør for tomtene 5 og 6 være sikret med gjerde på minimum 1 meters høyde.
- Før det gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet skal det være etablert frisiktsone på minimum 4x50 meter mot nord ved atkomst fra fylkesveg K-303 til Bergstølveien.
- Før det gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet skal sandlekeplass være ferdig opparbeidet.
- Før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor planområdet skal det være etablert kum for brannvannsuttak ved Rypevann.



ENERGIATTEST



Adresse	Bergstølvegen 49
Postnummer	4645
Sted	NODELAND
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	607
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300872080
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-88113
Dato	05.03.2025



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

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

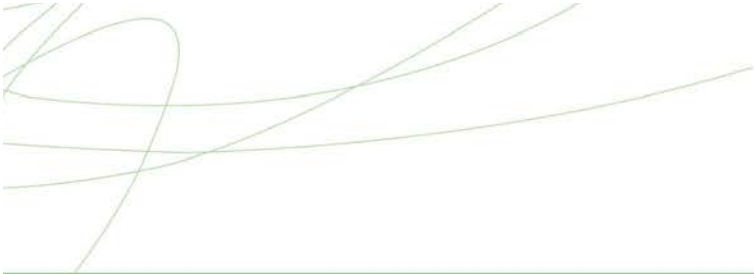
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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)

- Slå el.apparater helt av

- Montere urbryter på motorvarmer

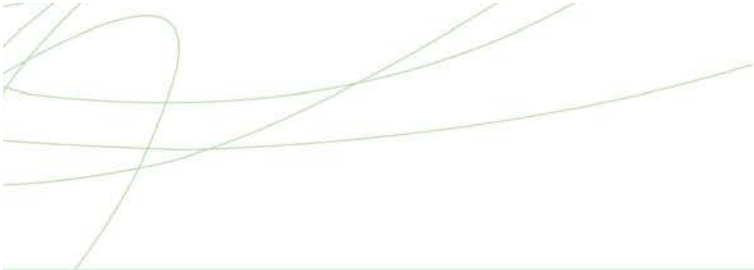
Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	169
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: 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.

Notater

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Notater

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 600**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 100**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 16 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

BUDSKJEMA



Eiendom:

Bergstølvegen 49, 4645 NODELAND

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



SØRMEGLEREN