

# LUND | HAMREHEIA

BERGSTIEN 5A, 4631 KRISTIANSAND S

Totalrenovert enebolig | 159 kvm BRA | Høy standard | Nydelig utsikt og beste solforhold



Prisantydning: 11 490 000,- + omk

exbo



## Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere denne perlen av en enebolig på populære Hamreheia!

Nydelig renoverert ned til den minste detalj. Høy standard. Svært påkostet kjøkken fra Strai med stor og sosial kjøkkenøy. Eiendommen er totalrenoverert i 2020 med fokus enkelt vedlikehold og gode boforhold. I tillegg er boligen pusset opp i 2024/2025. Her er det høy standard! Gjennomgående flotte detaljer binder hele boligen perfekt sammen. Alt er nøye gjennomtenkt!

Fantastisk utsikt over byen med beste solforhold og lite innsyn! Romslig og vedlikeholdsvennlig uteplass. Utebod på ca 12 kvm i bankkant av boligen. Støpt gårdsplass med plass til 2 biler, pluss ekstra bil foran del av husveggen.

Fin planløsning med god størrelse på rommene. Denne boligen må oppleves!

Velkommen til visning! Husk påmelding.

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| <b>Adresse</b>         | Bergstien 5A        |
| <b>Prisantydning</b>   | 11 490 000,- + omk. |
| <b>Omkostning</b>      | 363 050,-           |
| <b>Totalpris</b>       | 11 853 050,-        |
| <b>BRA-i/BRA Total</b> | 148/159 kvm         |
| <b>Eierform</b>        | Eiet                |
| <b>Byggeår</b>         | 1920                |
| <b>Tomt</b>            | 247 kvm             |
| <b>Soverom</b>         | 4                   |

Kontaktperson i Exbo

Terje Kvelland Skaara  
Eiendomsmegler / Partner  
Telefon: 982 80 349  
Mail: ts@exbo.no



# INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 43 Plantegning
- 76 Eiendomskart med grenser
- 79 Boligkjøperforsikring
- 81 Budskjema



Exbo Kristiansand avd. Markens  
Markens gate 3A  
4610 KRISTIANSAND S  
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på [www.exbo.no](http://www.exbo.no)



**OM BOLIGEN****Areal**

BRA - i: 148 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 159 kvm

TBA: 35 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 33 kvm. Innredet rom, teknisk rom/vaskerom

Innredet rom i kjeller er benyttet som kjellerstue og soverom. Dette rommet er ikke søkt bruksendret og er dermed ikke godkjent for varig opphold.

1. etasje

BRA-i: 63 kvm. Gang, bad, stue/kjøkken

.

2. etasje

BRA-i: 52 kvm. Gang, bad, 3 soverom, garderobe

.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 kvm

**Bu**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 kvm. Bod utvendig

**Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

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

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

247 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på 247 kvm.

Opparbeidet med Støpte plattinger samt plattinger i cumaruttre.

**Beliggenhet**

Meget sentral og attraktiv beliggenhet på Hamreheia /

Lund med en av fantastisk utsikt over byen. Området består i hovedsak av eldre og sjarmerende eneboliger. Eiendommen ligger sentrumsnært med kort vei til gamle Lundsbrua som fører en direkte til sentrum, eller nyt en gåtur på promenaden langs Otra. Kort vei til flotte rekreasjonsområder og badeplasser. Dagligvarebutikk i kort gangavstand unna.

**Adkomst**

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

**Bygningssakkyndig**

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Selger**

Galgebergtangen AS

**Innhold**

1. Etasje:

Stue:

Nymalte vegger sammen med spesialbygde og profilerte gulvlister, fremhever fiskebensparketten fra Boen i sin helhet. Deilig innebygd gasspeis på 110 cm er et flott blikkfang og gjør seg særs godt for både varme og hygge. Rikelig med plass til spisegruppe hvor en kan nyte et godt måltid sammen med helt fantastisk utsikt. I tillegg gjør inntrukket gardinnisjer med LED-lys seg som en flott detalj.

Kjøkken:

Svært påkostet omrammet kjøkken fra Strai med stor og sosial kjøkkenøy. Her har en mulighet til å lage mat med panoramautsikt over hele byen. Kjøkkenet er utstyrt

med eksklusive hvitevarer som Miele stekeovn, kaffemaskin og varmeskuff. Bora platetopp med innebygd vifte og utluft (ikke kullfiltervifte). Utrolig praktisk fullhøyde kjøleskap. Det er god plass til fryser i kjeller eller i venstre høyskap om det er ønskelig på kjøkken. Dette kjøkkenet gjør virkelig matlagingen til en fryd.

#### Hall:

Eksklusive store fliser i gang. De svarte veggene fremhever særs godt detaljer som lister og nydelig trapp i hvitpigmentert eik, trinn og opptrinn fra Hansen og Justnes.

#### Bad:

Dusjbadet nede er som skapt for å ha gjester. Marmorfliser i dusj og på gulv, samt gjennomgående gulldetaljer som også sees på kjøkkenet, skaper en deilig og innbydende følelse. Spesialbygd baderomsinnredning fra Strai i samme utførelse som på kjøkken. Vasken er fra Svedberg og servantbatteri og dusj fra Tapwell.

#### 2. Etasje:

##### Hovedsoverom:

Hovedsoverommet en drømmer å våkne opp på! Rommet har god plass til dobbeltseng og nattbord. I tillegg til et deilig loungeteppe som strekker seg inn i egen walk-in-garderobe. Den mørke fargen rammer virkelig inn utsikten over hele byen.

##### Soverom:

De 2 resterende soverommene har samme gjennomgående fiskebensparkett som resten av huset. De er av god størrelse som gjør dette perfekt som barne- og gjesterom eller kontor.

#### Bad:

Også badet i 2. etasje er dusjbad. Her er det også spesialbygd baderomsinnredning fra Strai i tillegg til vaskeromsinnredning. Vasken er fra Svedberg og servantbatteri og dusj fra Tapwell. Lys beige fliser i 60 x 120.

#### Kjeller:

##### Innredet rom:

60 x 60 terrassofliser på gulv med varmekabler. Dette er et nydelig tilleggsareal til resten av huset. Samme eksklusive gulvlist som i resten av huset. Det er ikke søkt om bruksendring og godkjenning til varig oppholdsrom i kjelleren.

#### Generelt:

Gjennomgående høy standard med eksklusive materialvalg som fiskebensparkett, heltre sorte eikedører med fullbreddekarm, hvite spesialbygde gulvlist- hvitpigmentert, malte flater i flotte farger. Spesialbygde baderomsinnredning fra Strai i samme

utførelse som kjøkken.

### Standard

Enebolig bygd i 1920 og total renoveret i 2020. Samt pusset opp i 2024/2025.

Boligen er oppført i trekonstruksjon på grunnmur.

Utdrag fra rapport (ligger vedlagt prospekt og må leses i sin helhet):

Enebolig med 2 etasje, 1 etasje og kjeller oppført i 1920 og

totalrenoveret i 2020. Boligen fremtrer i god teknisk stand.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Glaserde tegl takstein og papp som takteking. Takrenner og beslag.

Bindingsverk konstruksjon med stående kledning. Vinduer i tre med

2 lags glass. Det fleste vinduer er produsert i 2016. Brann vinduer på

gavl vegg mot nabo. Inngangsdør fra 2020. Støpt terrasse og terrasse

i treutførelse på terreng. Støpt trapp ved inngang.

INNVENDIG Gå til side

Støpt gulv kjeller. Etasje skille av tre bjelkelag. Gulv med parkett,

fliser og teppe. Malte vegger og malte himlinger. Gass peis med

gassbeholder i skap på utsiden. Boligen har ikke pipe. Innvendige

trapper i treutførelse. Innvendige slette dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2 etasje fra 2020 har gulv/vegg med fliser og malt himling.

Vegg hengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin

og dusj dører.

Bad i 1 etasje fra 2020 gulv med fliser og sokkel fliser. Malte vegger,

fliser på vegger i dusj og malt himling. Vegg hengt toalett,

baderomsinnredning og dusj med 1 glassvegg.

Teknisk rom/vaskerom i kjeller har gulv med fliser og sokkel fliser.

Malte vegger og malt himling. Det er ikke montert noe Vvs utstyr i

rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2020 med slette fronter og laminert

benkeplate. Stekeovn, platetopp, kaffemaskin, oppvaskmaskin og

kjøleskap. Benke ventilator har avtrekk ut ned via krypkjeller

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap og litt vannledning av kobber.

Avløpsrør av plast. Naturlig ventilering. 194 liters varmtvannstank fra

22.06.2020. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen ligger i skrånede terreng oppført på gråsteinsmur, betong

mur og noe Leca mur. Det aller meste av grunnmur er tildekket på

utsiden og innsiden.

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som

stemmer med dagens bruk

### Moderniseringer og påkostninger

Total renoverert i 2020. Samt pusset opp i 2024/2025.

### Modernisert/Påkostet år

2020

### Parkering

Parkeringsplass til 2 biler på støpt gårdsplass og fin plass til sykler, motorsykkel, etc.

Ellers parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

## ENERGI

### Oppvarming

Boligen varmes opp med gasspeis og elektrisitet.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## ØKONOMI

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 490 000

### Kommunale avgifter

Kr 24 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør ca kr. 24 000,- pr. år.

Renovasjon kommer i tillegg. Dette beløpet varierer etter forbruk. Se [www.avfallsor.no](http://www.avfallsor.no) for priser eller kontakt megler.

Det er 4 terminer i året

### Info formuesverdi

Rekvirert, ikke mottatt. Kontakt megler.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 2155 i Kristiansand kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/152/2155:

24.06.2016 - Dokumentnr: 574032 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Dispensasjon fra avstandskrav til offentlige vann- og avløpsledninger

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

05.03.2012 - Dokumentnr: 181294 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:152 Bnr:45

01.01.2020 - Dokumentnr: 1741718 - Omnummerering  
ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:152 Bnr:2155

15.04.2015 - Dokumentnr: 325138 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:2168

Bestemmelse om friskt.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest på huset. Dette er ikke  
unormalt på eldre bygninger.

Det foreligger ferdigattest datert 03.09.2020 for -  
fasadeendring - tilbygg - utgraving av rom i kjeller -  
parkering.

Det er ikke søkt om bruksendring og godkjenning til  
varig oppholdsrom i kjelleren.

Eiendommen er bevaringsverdig. Se info under  
"Reguleringsforhold"

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og kloakk.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger under reguleringsplan for  
Hamreheia plan nr. 1407 stadfestet 25/3-2015, og er  
godkjent utnyttet til bolig.

Eiendommen er bevaringsverdig.

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

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

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

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

#### **LOVVERK**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at  
kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler 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  
og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt  
brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og  
skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper  
regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter  
overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal  
slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er  
innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en  
mangel.

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

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

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

## Budgivning

### Budgivning

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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

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

## Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 490 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

14 200,00 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt)\*)  
(valgfritt))

347 500,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Pantattest kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
348 850,00 (Omkostninger totalt (uten  
Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt)))

363 050,00 (Omkostninger totalt (med  
Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt)))

-----  
11 838 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt)))

11 853 050,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med  
Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt)))

## Omkostninger kjøpers beløp

Kr 363 050

## Hvitvaskingsreglene

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no).

### **Meglervederlag**

1,5% i meglerprovisjon.

Tillegg for markedsføring, presentasjonspakke, oppgjørsgebyr og direkte utlegg

### **Oppdragsansvarlig**

Terje Kvelland Skaara

Eiendomsmegler / Partner

[ts@exbo.no](mailto:ts@exbo.no)

Tlf: 982 80 349

### **Ansvarlig megler**

Terje Kvelland Skaara

Eiendomsmegler / Partner

[ts@exbo.no](mailto:ts@exbo.no)

Tlf: 982 80 349

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

### **Salgsoppgavedato**

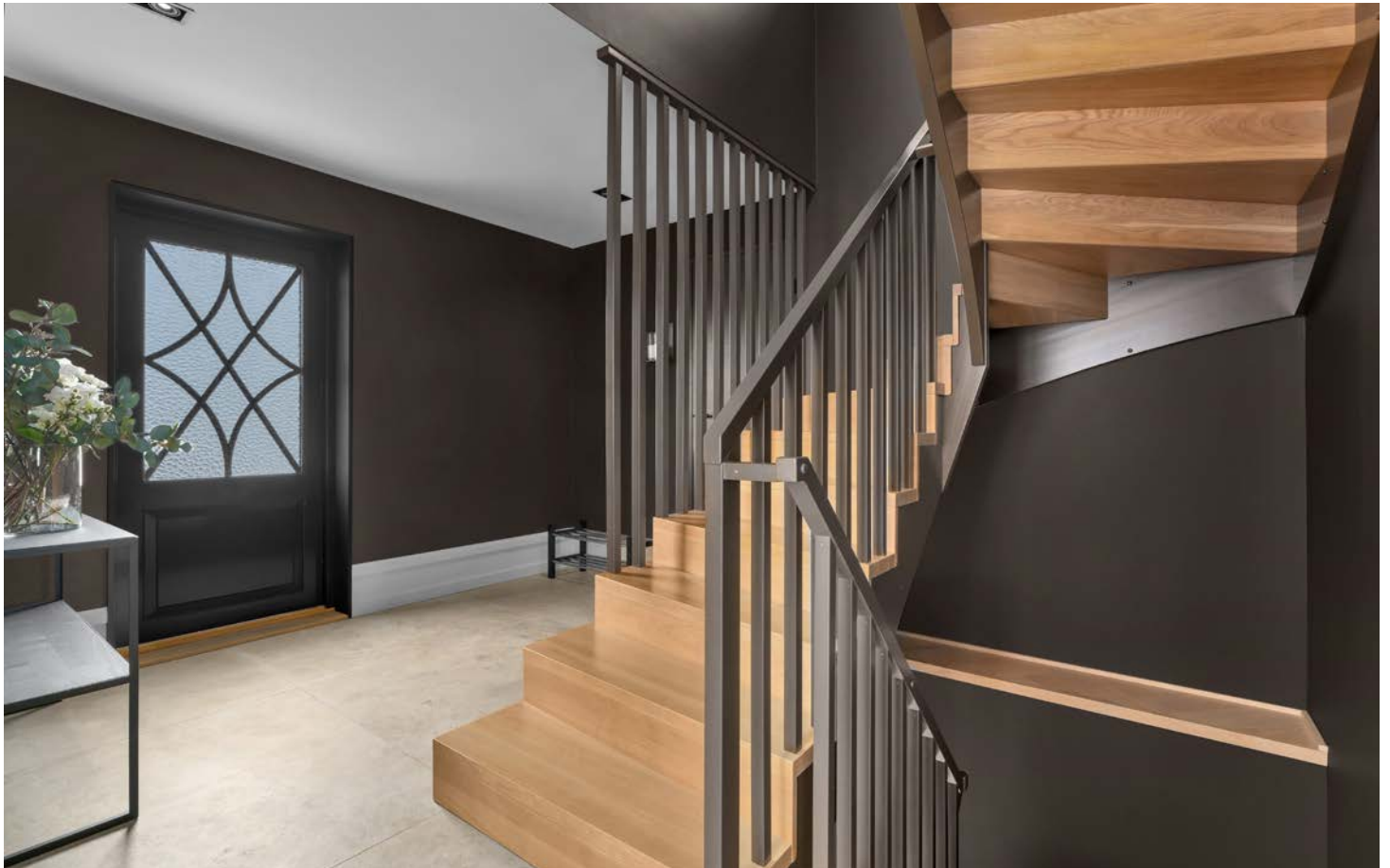
27.06.2026

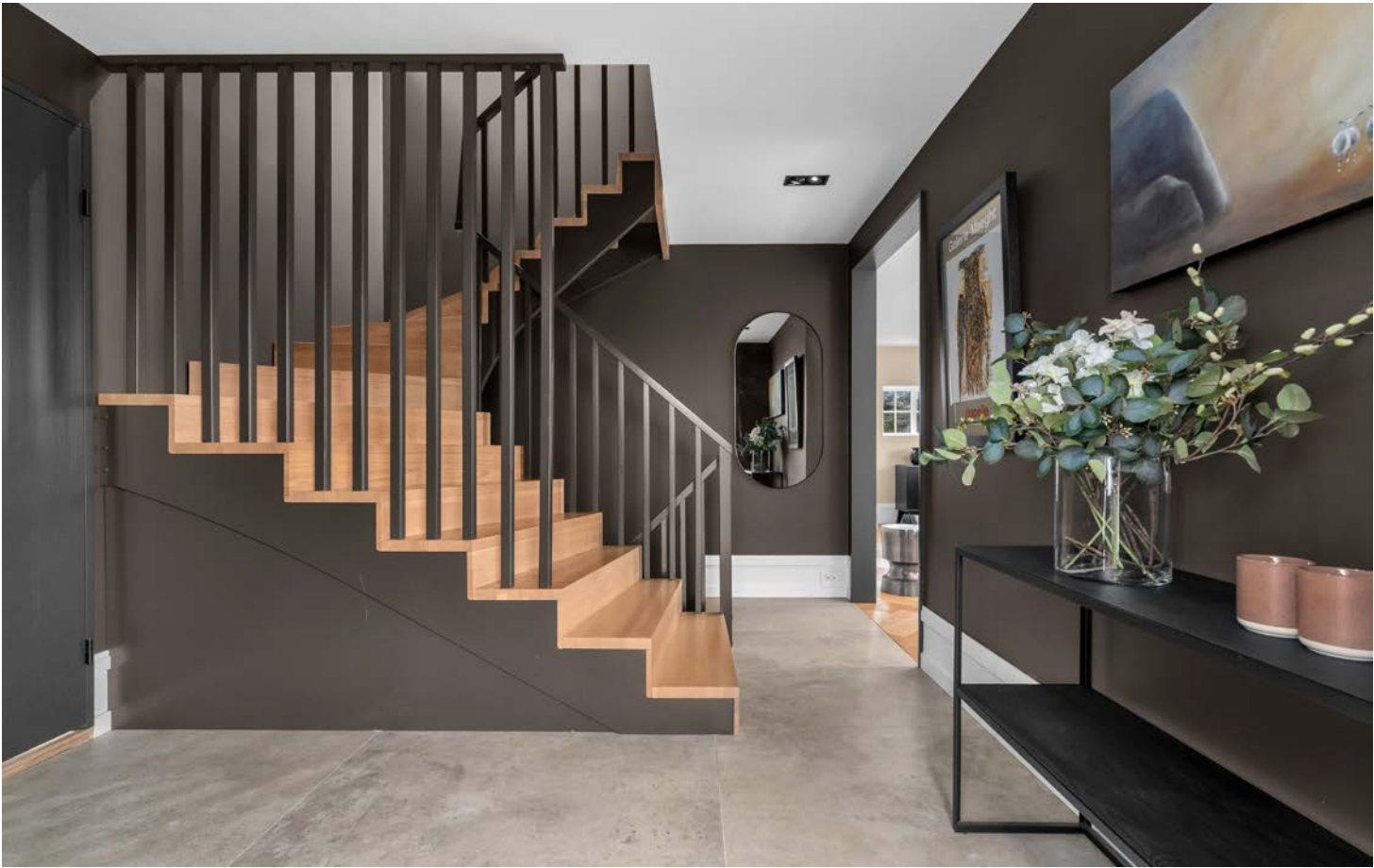










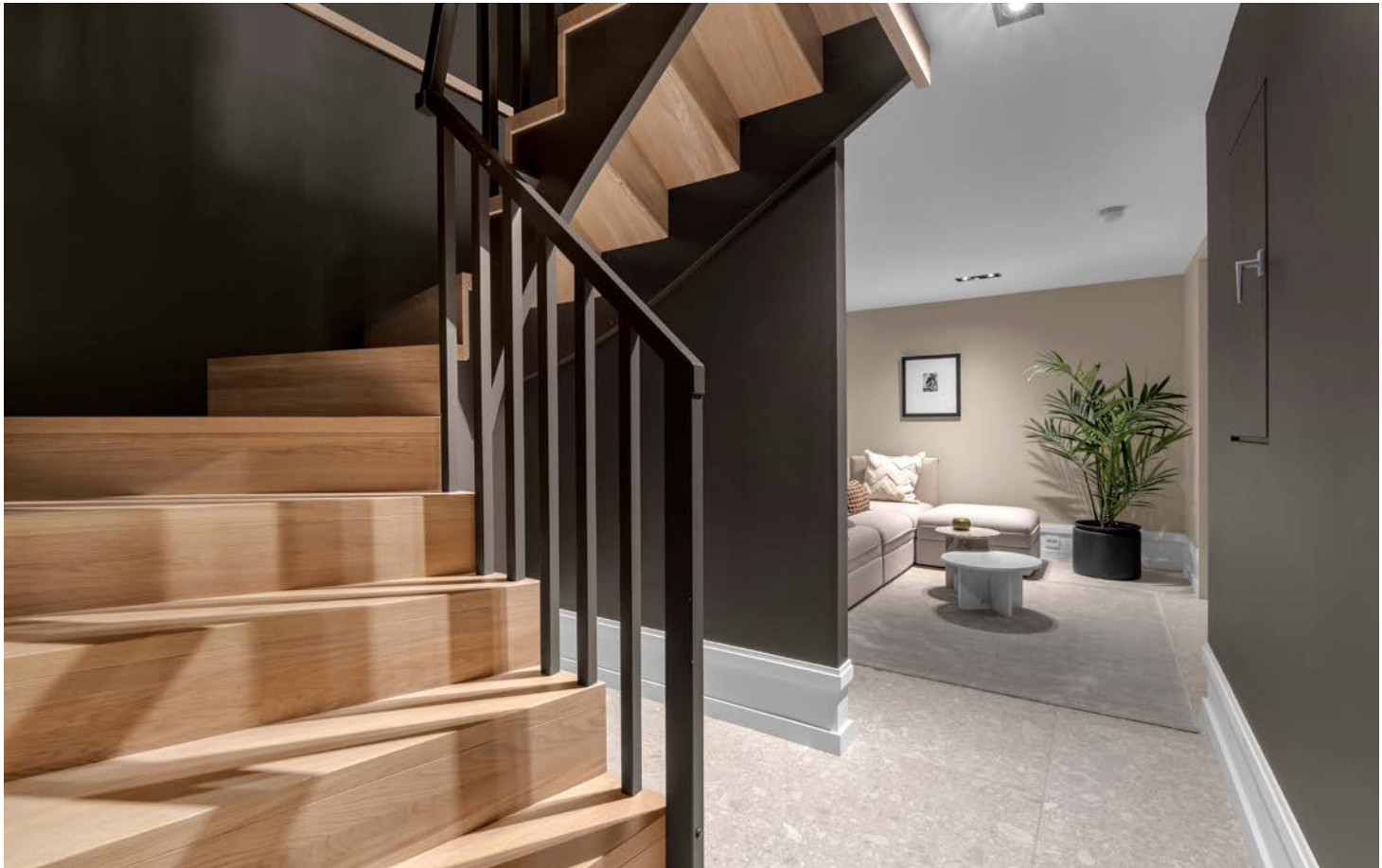


























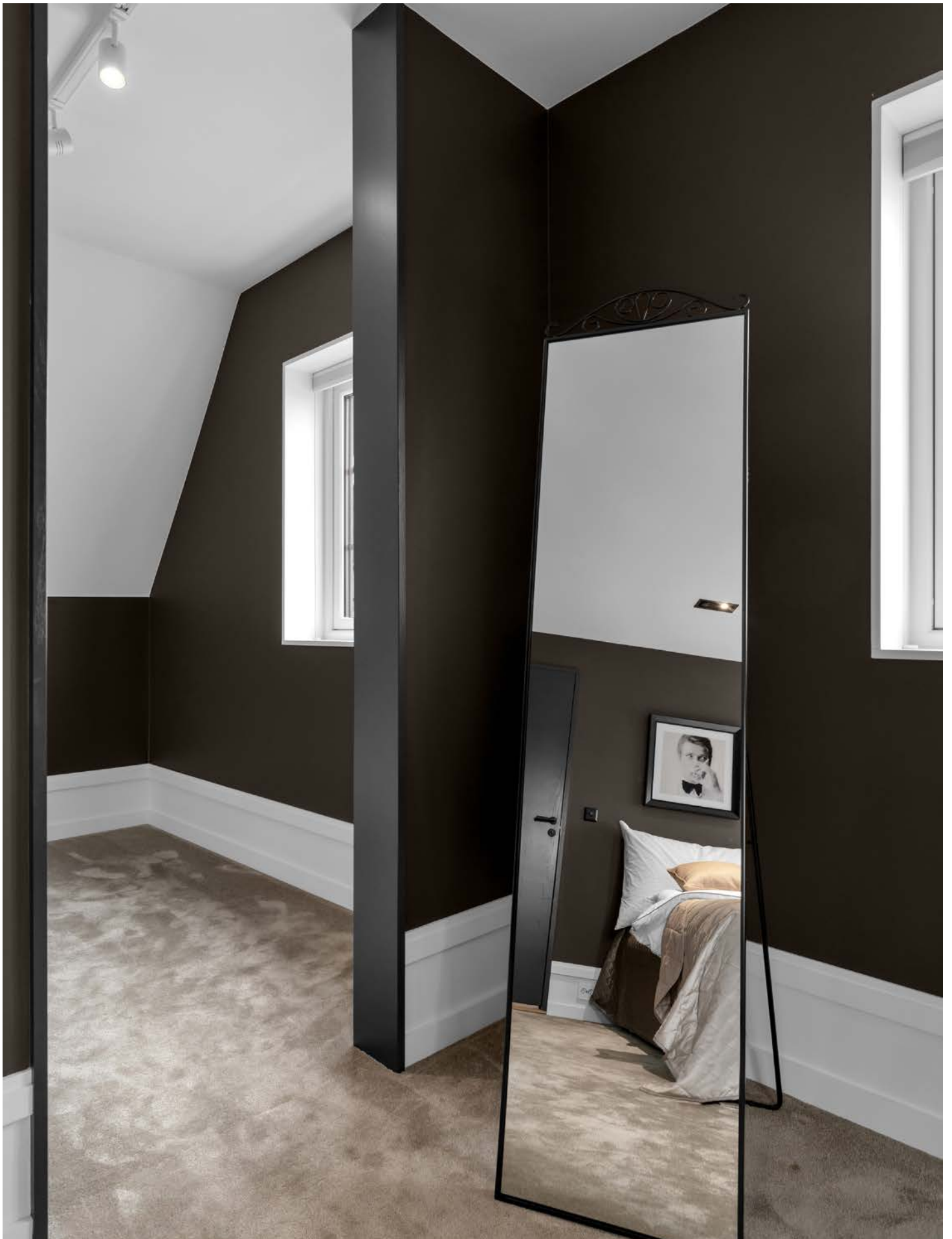








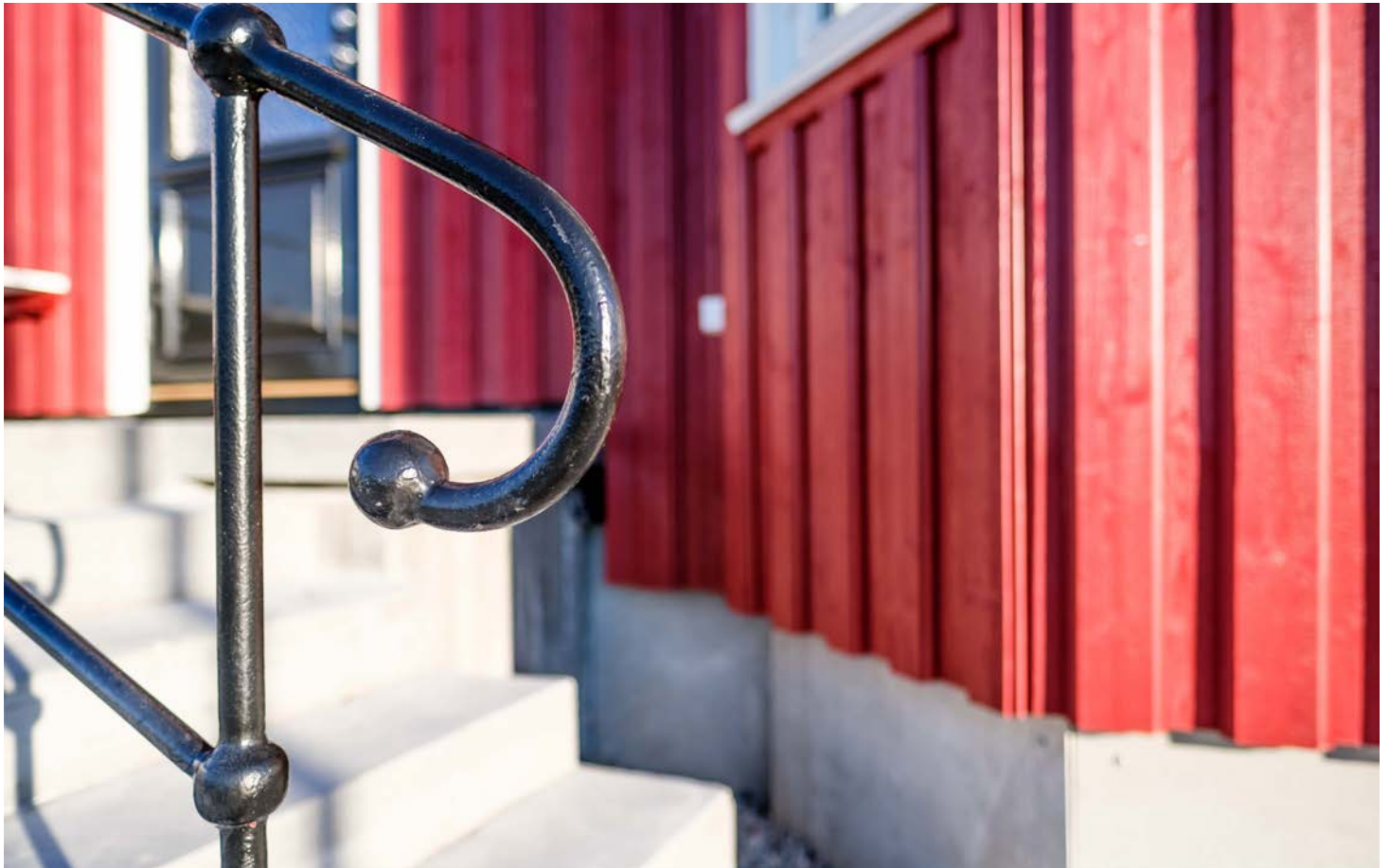












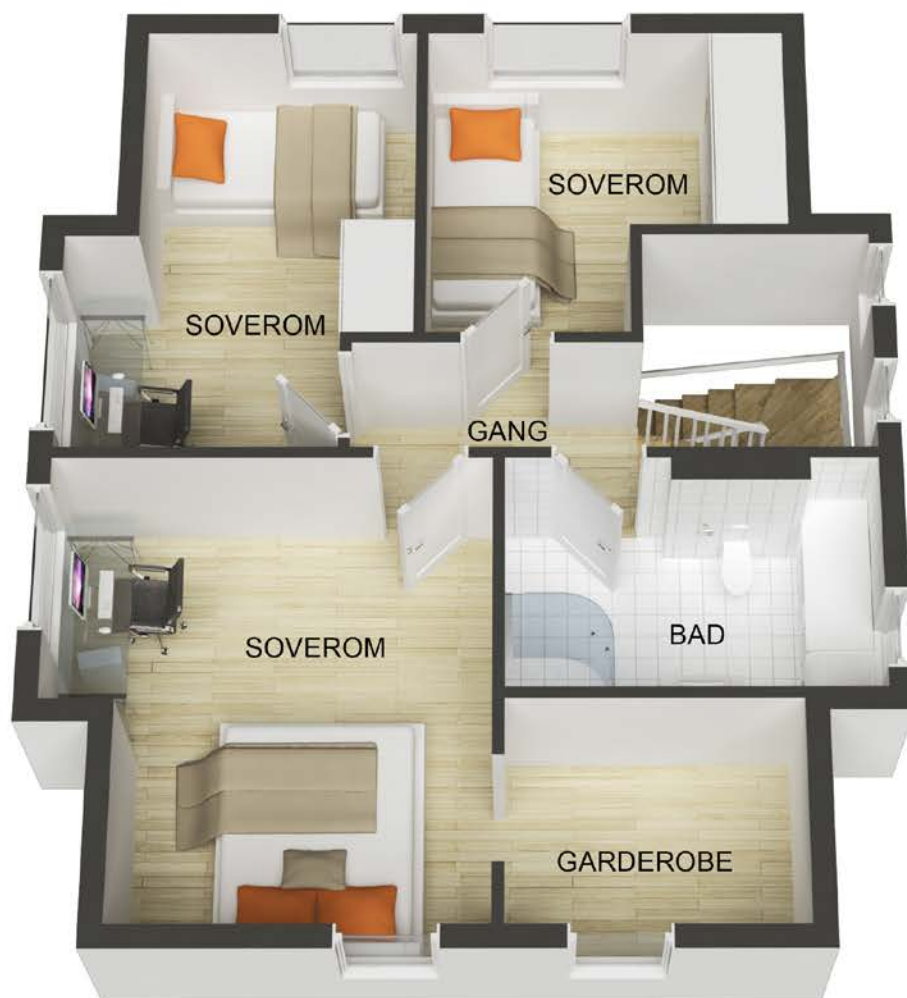














Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Bergstien 5 A, 4631 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 152, bnr. 2155

**Sum areal alle bygg: BRA: 159 m<sup>2</sup> BRA-i: 148 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 26.05.2026

Rapportdato: 26.05.2026

Oppdragsnr.: 16579-6165

Eiendomsverdi ref nr: KT8059

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



 NITO

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

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



**Rapportansvarlig**

Kjell Erik Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
ker-ols@online.no  
905 44 402



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 2 etasje, 1 etasje og kjeller oppført i 1920 og totalrenovert i 2020. Boligen fremtrer i god teknisk stand.

## Enebolig - Byggeår: 1920

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Glaserte tegl takstein og papp som taktekkning. Takrenner og beslag. Bindingsverk konstruksjon med stående kledning. Vinduer i tre med 2 lags glass. Det fleste vinduer er produsert i 2016. Brann vinduer på gavl vegg mot nabo. Inngangsdør fra 2020. Støpt terrasse og terrasse i treutførelse på terreng. Støpt trapp ved inngang.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Støpt gulv kjeller. Etasje skille av tre bjelkelag. Gulv med parkett, fliser og teppe. Malte vegger og malte himlinger. Gass peis med gassbeholder i skap på utsiden. Boligen har ikke pipe. Innvendige trapper i treutførelse. Innvendige slette dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2 etasje fra 2020 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegg hengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusj dører.  
Bad i 1 etasje fra 2020 gulv med fliser og sokkel fliser. Malte vegger, fliser på vegger i dusj og malt himling. Vegg hengt toalett, baderomsinnredning og dusj med 1 glassvegg.  
Teknisk rom/vaskerom i kjeller har gulv med fliser og sokkel fliser. Malte vegger og malt himling. Det er ikke montert noe Vvs utstyr i rommet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2020 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap. Benke ventilator har avtrekk ut ned via krypkjeller.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap og litt vannledning av kobber. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilering. 194 liters varmtvannstank fra 22.06.2020. Sikringsskap med automatsikringer

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i skrånede terreng oppført på gråsteinsmur, betong mur og noe Leca mur. Det aller meste av grunnmur er tildekket på utsiden og innsiden.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

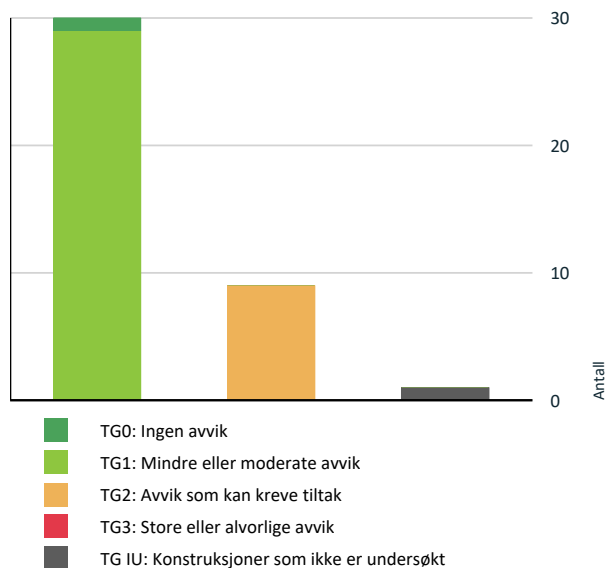
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Bu

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

❗ Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ❗ TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ❗ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

❗ Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

❗ Utvendig > Dører [Gå til side](#)

❗ Innvendig > Rom Under Terreng - 1 [Gå til side](#)

❗ Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

❗ Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 1 [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1920

**Kommentar**  
I henhold til Eiendomsverdi.no.  
Totalrenovert i 2020.

**Anvendelse**  
Bolig til eiers egen anvendelse.

**Standard**  
Boligen holder en god standard.

**Vedlikehold**  
Boligen er godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Glaserde tegl takstein og papp som takteking besiktiget fra stige og bakkenivå. Siden taket (takteking) kun er observert fra takfot i stige og bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.



### 1 TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og beslag besiktiget fra stige, vindu og bakkenivå. Fall forhold på takrenner er ikke kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

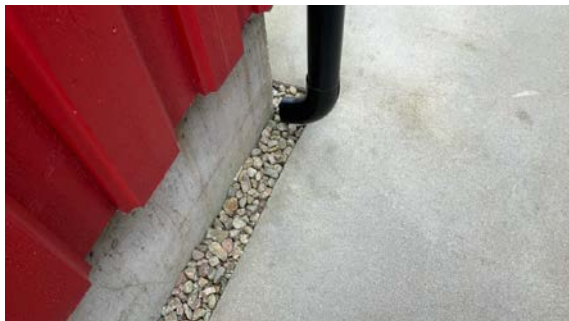
Et takrenne nedløp er ikke ført i rør og ledet bort fra grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takstein er glatte, så trolig vil snø ikke hope seg opp men skli av hele tiden. Hvis behov bør snøfangere monteres. Takrenne nedløp bør føres i rør og ledes bort fra grunnmur.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon med stående kledning. I følge eier er det gammelt bindingsverk i gavl vegger, ellers skal gammelt bindingsverk være skiftet ut.

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

I følge eier er det laget ny takkonstruksjon. 2 etasje har igjen kledde skrå himlinger/lukket konstruksjon og blindloft som gjør kontroll av innvendig takkonstruksjon og undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen. Takkonstruksjon har luftespalte i gesims. Hvordan takkonstruksjon ellers har utlufting er ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke behov for tiltak.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer i tre med 2 lags glass. Det fleste vinduer er produsert i 2016. Brann vinduer på gavl vegg mot nabo. Det er gått av 3 små sprosser på utsiden av 2 vinduer. Det bør monteres barnesikring på vinduer i stue/kjøkken mot gata.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Inngangsdør fra 2020.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør har en lite skade på kanten av dørblad og et par merker.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Støpt terrasse og terrasse i treutførelse på terreng. Fundamentering for terrasse i treutførelse er ikke synlig/ikke kontrollert.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Støpt trapp ved inngang.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulv med parkett, fliser og teppe. Malte vegger og malte himlinger.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Støpt gulv kjeller. Etasje skille av tre bjelkelag. Målt høydeforskjell på gulv opptil 10mm gjennom hele rom. Det er litt bevegelse i gulv i stue.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Gass peis med gassbeholder i skap på utsiden. Boligen har ikke pipe

# Tilstandsrapport



## 1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Innredet rom i kjeller ligger delvis under terreng og har påførende vegger mot grunnmur under terreng. Det er ikke foretatt hulltaking eller fukt måling med hammerelektrode i bunnen av påførende vegger mot grunnmur under terreng da eier ikke aksepterer dette da det er drenert på utsiden. Ved fuktsøk i nedre del av innvendig påførende vegger mot grunnmur under terreng ble det ikke påvist unormale forhold. Generelt er rom under terreng og påførende vegger mot grunnmur under terreng en konstruksjon som kan være utsatt for fukt og kondens.

## 1 TG 2 Rom Under Terreng - 1

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Fra luke i yttervegg i teknisk rom/vaskerom kan en se inn i steinfylling. Ved fukt måling med pigger inne i luke i bunnsvill i yttervegg ble det ikke påvist unormale forhold.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I løs masser mellom stein er det noe fukt og det ble observert enkelte døde munkelus i kjeller. Av den grunn er kanskje luke og dreneringsrør til fordele skap for vannrør teipet igjen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør holdes et øye med og om det er behov for tiltak må vurderes.



## 1 TG 2 Kryp kjeller

### Beskrivelse

Under en del av boligen er det krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjeller har lite lufting. I himling er det litt mugg men ikke målt unormale forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventiler i grunnmur bør etableres.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendige trapper i treutførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper har noe knirk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige slette dører

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Teknisk rom/vaskerom har gulv med fliser og sokkel fliser. Malte vegger og malt himling. Det er ikke montert noe Vvs utstyr i rommet. Det er 25mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk og synlig mansjett i sluk.



## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad fra 2020 med dokumentert utførelse i form av fakturaer og sjekklistes.

### 2 ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling.

### 2 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er totalt 30mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved slukrenne. Gulv i dusj er 7mm nedsenket.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stor gulv flis rett på innsiden av dør har bom (hulrom under), liten gulv flis ved siden av, gulv flis i hjørne ved innredning mot gangen, gulv flis i hjørne ved kran og avløp for vaskemaskin har delvis bom (delvis hulrom under).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv fliser med bom kan løsne/sprekke.

### 2 ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Synlig mansjett i slukrenne.

# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vegg hengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusj dører.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte og luftspalte i dør.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke fortatt da eier ikke har akseptert dette.

## 1 ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad fra 2020 med dokumentert utførelse i form av fakturaer og sjekklister.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Malte vegger, fliser på vegger i dusj og malt himling.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulv med fliser og sokkel fliser. Det er totalt 30mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved slukrenne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Første gulv flis i dusj har delvis bom (delvis hulrom under) og det er en liten sprekk i gulv flis ved slukrenne.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv fliser med bom kan løsne/sprekke.



## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Synlig mansjett i slukrenne.



## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vegg hengt toalett, baderomsinnredning og dusj med 1 glassvegg.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte og luftspalte i dør.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke fortatt da eier ikke har akseptert dette.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2020 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap.

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Benke ventilator har avtrekk ut ned via krypkjeller.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap og litt vannledning av kobber.



#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Naturlig ventilering.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utenom elektrisk avtrekksvifte på badene og kjøkken ventilator er vinduer og rom uten lufte ventiler. Ingen lufting utover å lufte med vinduer.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lufte ventil i vegg i rom med behov.

#### TG 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

194 liters varmtvannstank fra 22.06.2020.



#### Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

##### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

##### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2020**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring datert 21.08.2020.

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

6. 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**
7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
8. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og stein. Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

### TG 1

### Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet langs utvendig grunnmur. Det er drenert lang utvendig grunnmur på 3 sider ved innredet rom og inne i krypkjeller på den ene murte skilleveggen mot innredet rom er det isolert og montert grunnmursplate/fuktsikring.



### TG 2

### Fuktsikring og drenering - 1

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke drenert ved teknisk rom/vaskerom og trolig ikke utvendig ved krypkjeller. Fare for noe fukt inntrengning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

### TG 1

### Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Boligen er oppført på gråsteinsmur, betong mur og noe Leca mur. Det aller meste av grunnmur er tildekket på utsiden og innsiden. Tildekket grunnmur er ikke mulig å kontrollere.



### TG 0

### Terrengforhold

#### Beskrivelse

Boligen ligger i skrånet terreng.

### TG 1

### Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverk på utvendig støpt trapp ved inngang er laget med åpninger på 42 og 44cm. Rekkverk i øvre del av innvendig trapper har høyde på 87cm. Mangler brannslukningsapparat.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

## Bygninger på eiendommen

### Bu

**Anvendelse**

Bu til eiers egen anvendelse.

**Byggeår****Kommentar**

Byggeår er ukjent.

**Standard**

Bu har enkel standard.

**Vedlikehold**

Bu med behov for oppgraderinger

**Beskrivelse**

Bu er ikke tilstandsvurdert men er av eldre dato, med blant annet lekkasje i tak, noe råte i gammelt treverk og sprekker i mur.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

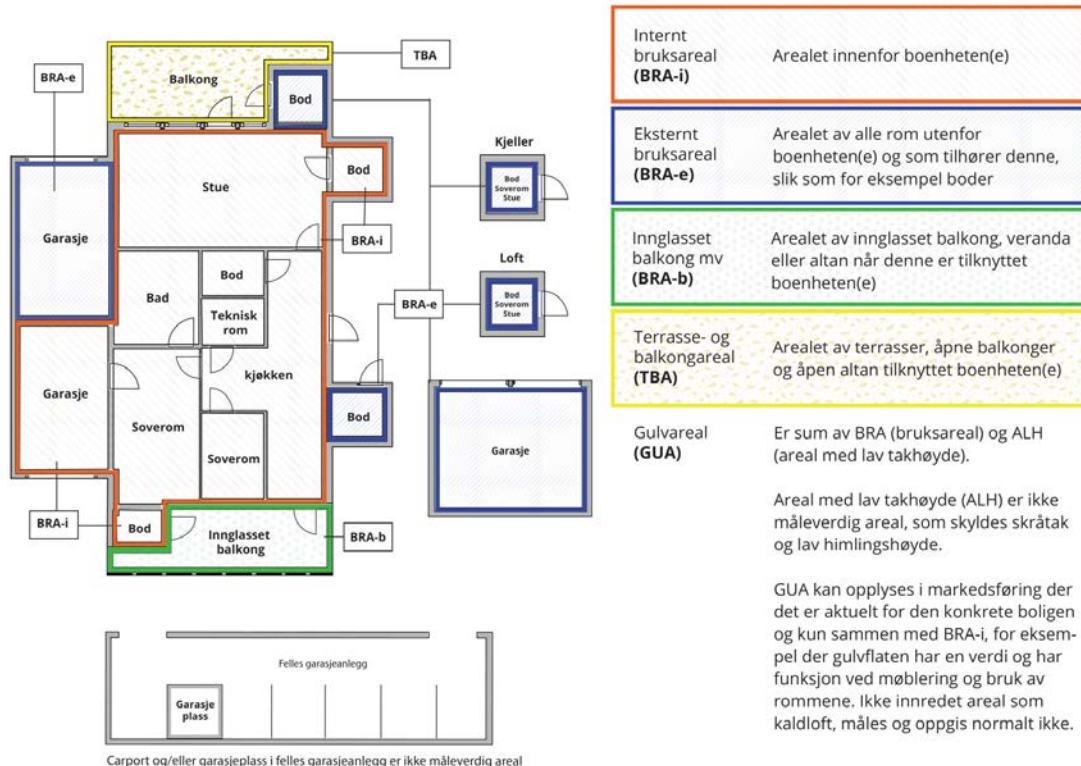
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## 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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2 etasje       | 52                            |                             |                            | 52  |                                 |
| 1 etasje       | 63                            |                             |                            | 63  | 35                              |
| Kjeller        | 33                            |                             |                            | 33  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>148</b>                    |                             |                            |     | <b>35</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>148</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2 etasje | Gang, bad, 3 soverom, garderobe    |                             |                            |
| 1 etasje | Gang, bad, stue/kjøkken            |                             |                            |
| Kjeller  | Innredet rom, teknisk rom/vaskerom |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Bu

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 etasje       |                               | 11                          |                            | 11  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>11</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>11</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 26.5.2026 | Kjell Erik Olsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 152  | 2155 |      | 0    | 247.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Bergstien 5 A

### Hjemmelshaver

Galgebergtdangen AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentralt og fint beliggende i etablert boligområde.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Skrånede opparbeidet tomt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                                                                             | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 26.05.2026 | Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger. | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 03.09.2020 | Ferdigattest fasadeendring, tilbygg, utgraving av rom i kjeller og parkering.         | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        | 26.05.2026 |                                                                                       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Megler                  |            | Epost fra megler.                                                                     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               |            |                                                                                       | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 26.05.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Document reference: 1001250075

Meglerfirma

EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.

1001250075

Selger 1 navn

Tønnes Sindland

Gateadresse

Bergstien 5A

Poststed

KRISTIANSAND S

Postnr

4631

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

21

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Byggmesterforsikring

Polise/avtalenr.

24430/20774

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovert hele huset

Arbeid utført av

Byggmester Tønnes AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001250075

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Tønnes Sindland | d04e1d45fda0291cd07fb<br>e81628e9fe31488e5aa | 26.05.2026<br>11:53:04 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1001250075

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

# Nabolagsprofil

Bergstien 5A - Nabolaget Hamreheia - vurdert av 80 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Lund Torv                   | 3 min   |
| Totalt 25 ulike linjer      | 0.3 km  |
| Kristiansand rutebilstasjon | 17 min  |
| Buss, tog                   | 1.5 km  |
| Kristiansand stasjon        | 23 min  |
| Linje F5                    | 1.9 km  |
| Kongshavn brygge            | 16 min  |
| Linje 91                    | 11.8 km |
| Randøyane                   | 17 min  |
| Linje 91                    | 12.5 km |

## Skoler

|                                              |        |
|----------------------------------------------|--------|
| Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) | 11 min |
| 199 elever, 11 klasser                       | 0.9 km |
| Lovisenlund skole (1-7 kl.)                  | 11 min |
| 422 elever, 24 klasser                       | 1 km   |
| Wilds Minne skole (1-7 kl.)                  | 12 min |
| 390 elever, 24 klasser                       | 1.1 km |
| Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.)      | 14 min |
| 93 elever, 9 klasser                         | 1.2 km |
| Oddemarka skole (8-10 kl.)                   | 13 min |
| 466 elever, 31 klasser                       | 1.1 km |
| Akademiet vgs Kristiansand                   | 8 min  |
| 180 elever                                   | 0.7 km |
| Kvadraturen Skolesenter                      | 9 min  |
| 1200 elever                                  | 0.8 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

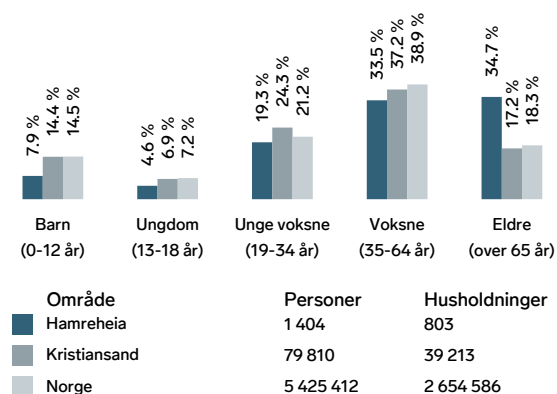
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| Lund barnehage (1-5 år)           | 6 min  |
| 38 barn                           | 0.4 km |
| Bamsebo barnehage (1-5 år)        | 10 min |
| 84 barn                           | 0.8 km |
| Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år) | 14 min |
| 33 barn                           | 1.2 km |

## Dagligvare

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Spar Lund Torv         | 3 min |
| Coop Prix St. Olavsvei | 6 min |

## Primære transportmidler

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



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



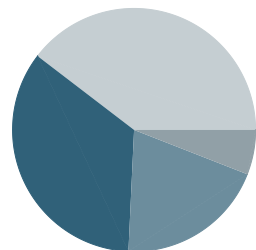
### Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100

## Sport

|                                                                                                             |                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Hamreheia kunstgressløkke | 4 min     |
| Ballspill                                                                                                   | 0.3 km                                                                                     |
|  Lahelle skoles gymsal   | 4 min   |
| Aktivitetshall                                                                                              | 0.4 km                                                                                     |
|  SATS Aquarama           | 11 min  |
|  Fresh Fitness Lund      | 13 min  |

## Boligmasse



- 35% enebolig
- 6% rekkehus
- 40% blokk
- 20% annet

«Det er flott velholdt område»

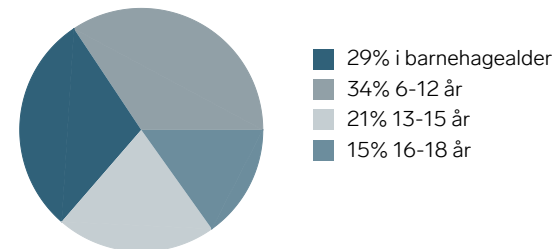
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

|                                                                                                       |                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Sandens Kjøpesenter | 17 min  |
|  Apotek 1 Aquarama   | 10 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

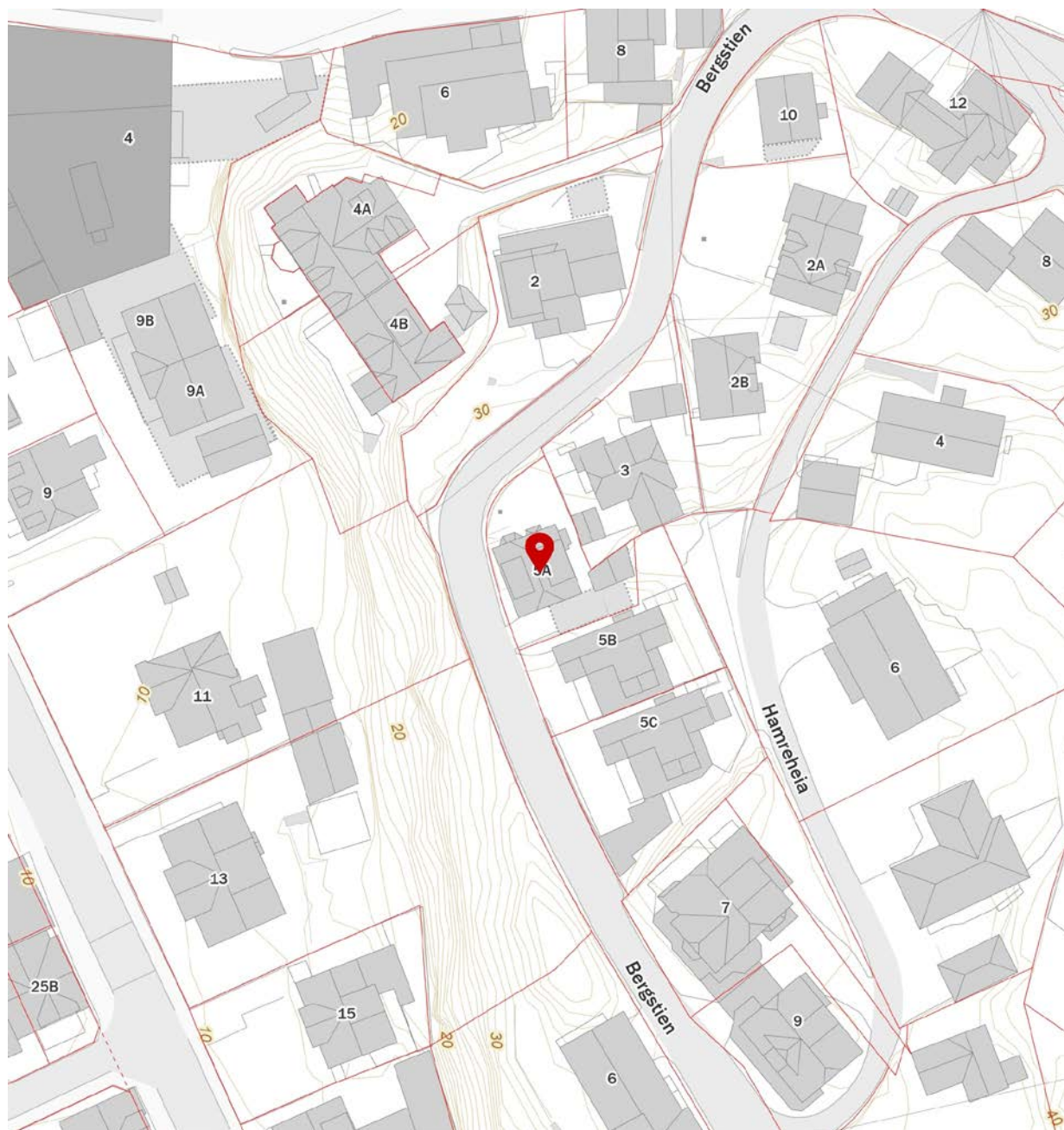
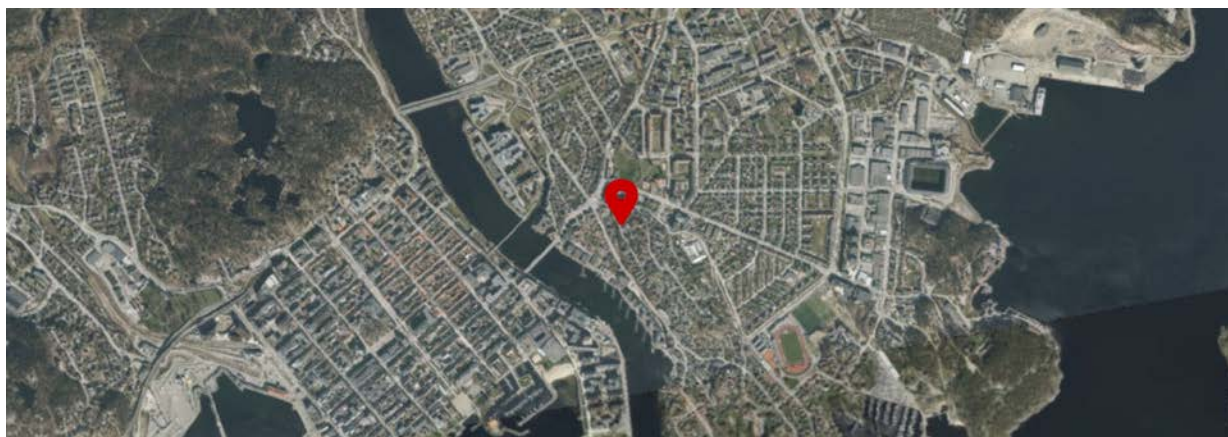


0% 52%

- Hamreheia
- Kristiansand
- Norge

## Sivilstand

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



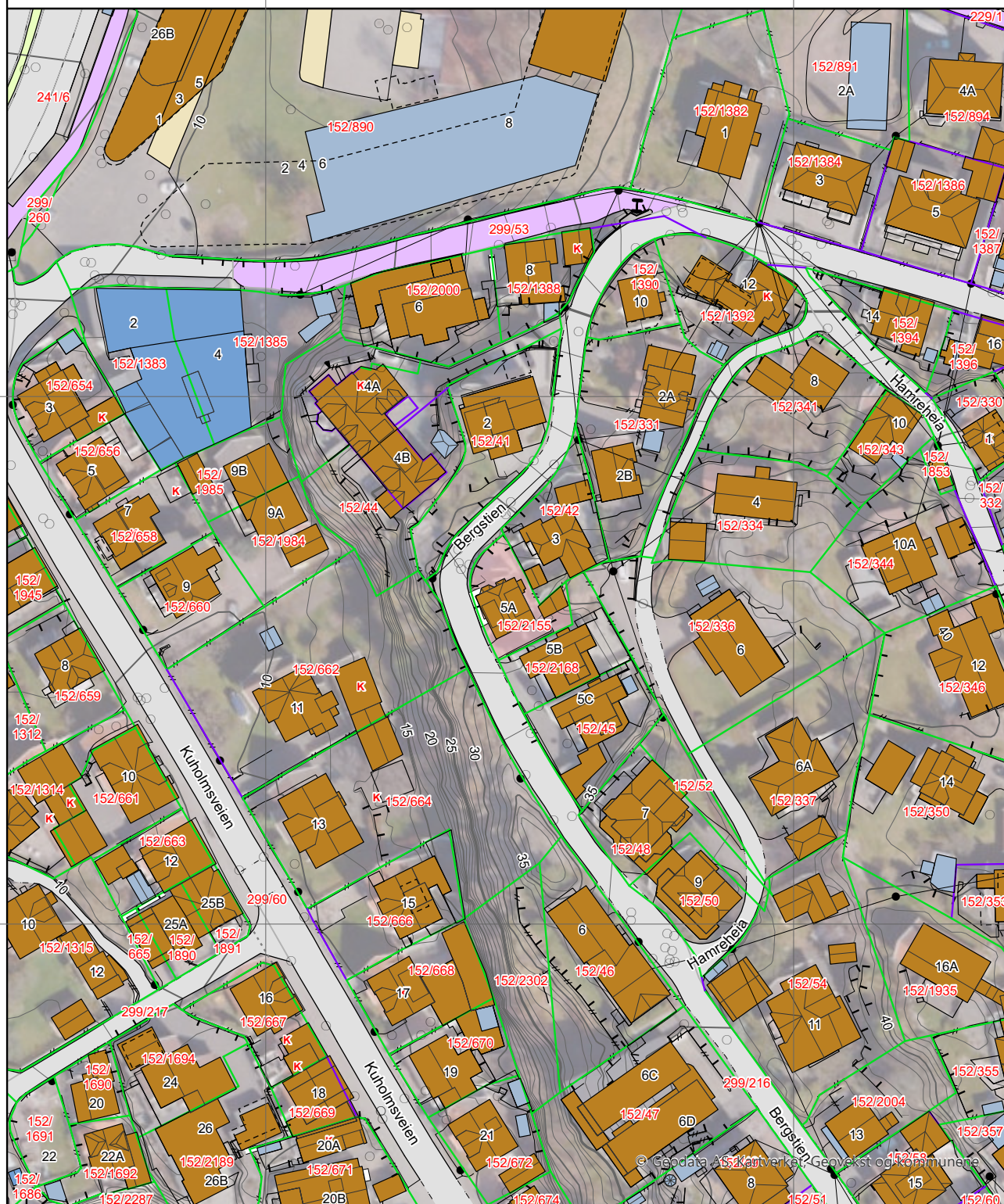
Kommune: 4204 Kristiansand  
Eiendom: 4204/152/2155/0/0

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
Dato: 28.1.2025



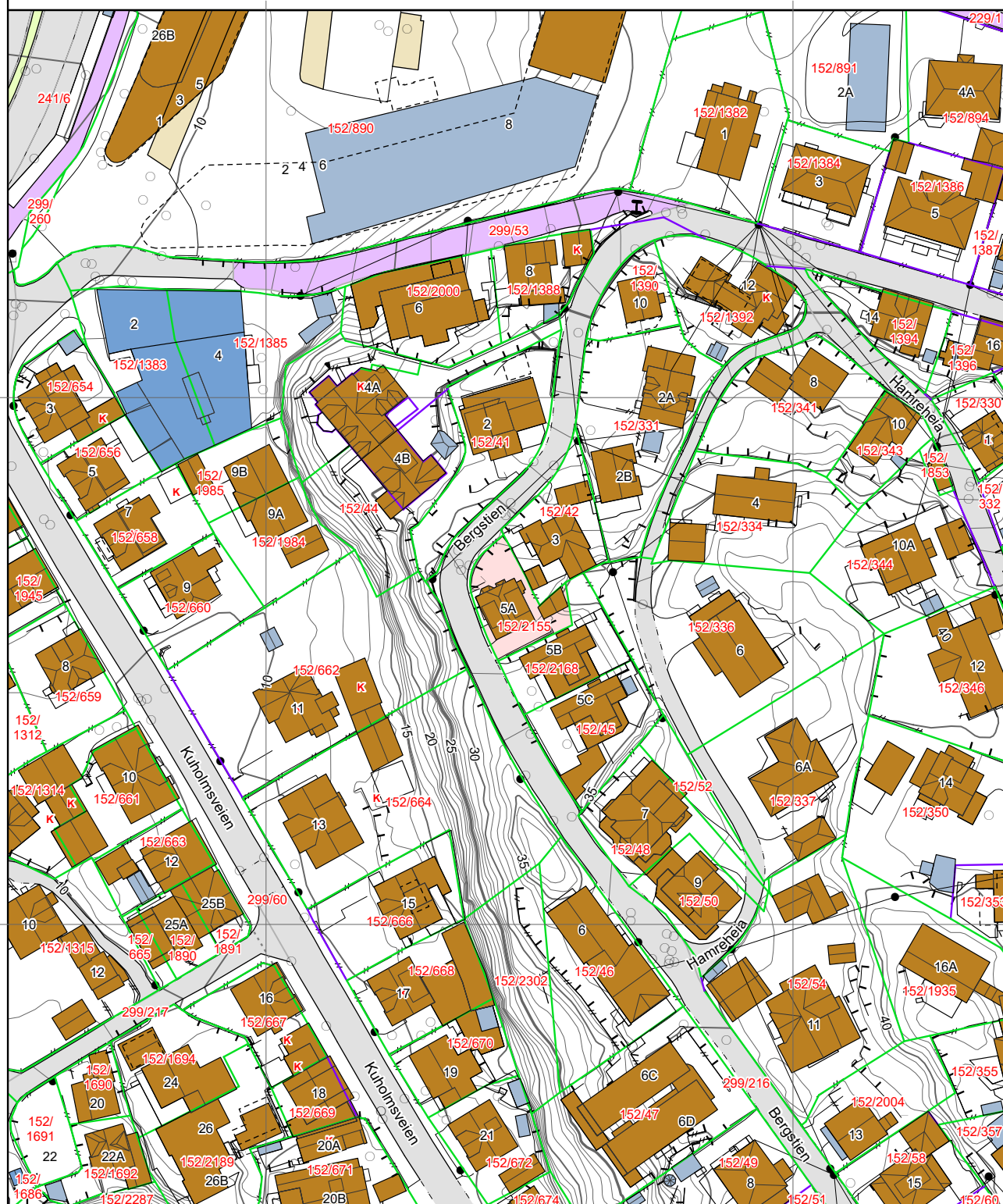
Kommune: 4204 Kristiansand  
Eiendom: 4204/152/2155/0/0

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
Dato: 28.1.2025



0 25 50 m

## Tegnforklaring

|                                                                                   |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | Adresspunkt                                |
|  | Kulturminne - punkt                        |
|  | Naturvernområde - punkt                    |
|  | Kulturminne - flate                        |
|  | Naturvernområde - flate                    |
|  | Bygningslinjer                             |
|  | Tiltaklinje                                |
| <b>Eiendomsgrenser</b>                                                            |                                            |
|  | 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/<br>spesifiseringer |

# 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 5 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 14 200**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.



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.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

tryggbudgivning.no

Legg Inn bud

### Identifiser deg med:

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

### Om elektronisk budgivning

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

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

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

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER  
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS



# BUDSKJEMA



## Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

## Budgiver 1

Navn

## Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

## 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, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil 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 bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

# exbo



## Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

**Terje Kvelland Skaara**

T: 982 80 349

ts@exbo.no

Følg oss på 

