PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

BERGTORAS VEI 70 D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Bergtoras vei 70 D, 4633
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 40, bnr. 693

Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5354 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LR5620

Foretak: M2 Takst AS

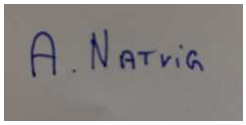
Medlem av

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.

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777

Norsk takst

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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

Leilighet i borettslag bygget 2006. Etablert område like ved mange gode kvaliteter.

Leiligheten fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra alder, men det er påpekt enkelte merknader.

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

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

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

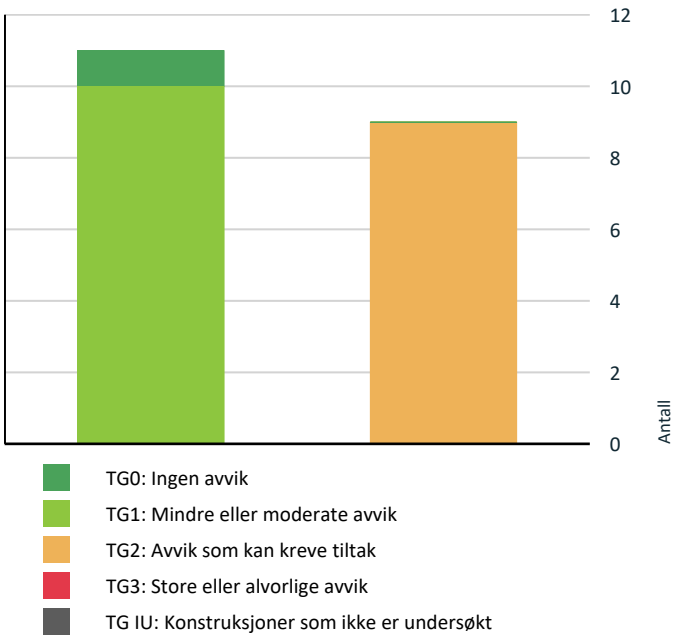
Leilighet

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

Soverom nærmest stue står merket som tv stue på tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2006

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstrukjson med trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er brukt stående låvekledning som gir mellomrom mellom bordene og åpent inn. Det er ikke mulig å kontrollere type produkt (vindtetting) som er bak, men det er noe utsatt for sollys og fuktbelastning som kan forringe kvalitet bak kledning. Det er synlig horisontal lekte like bak kledning som kan bremse opp vann når det kommer mellom kledning, men også mellomrom bak lekte mot vindtett. Evt vann som vil ligge igjen på lekte vil kunne redusere levetid. Dette avhenger av type oppbygging av konsruksjon og det er ikke mulig å kontrollere på optimalt vis, men denne kledningstypen er mindre brukt pga risiko.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppsyn i borettslaget.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe fuktsvelling inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppsyn.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Ingen tegn til vesentlig svikt/skjevheter i bæring/konstruksjoner.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Det er krav i dagens forskrift om maks 2cm mellom horisontale spiler, fordi større avstand gir god klatremuligheter for barn mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mellomrom spiler må behovsvurderes. Normalt oppsyn/vedlikehold.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår hovedsaklig med normal bruks og aldersslitasje.

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

Størrelse på rom er ca størrelse og sammenlignet med totalareal i etasjen vil det være avvik grunnet at areal etasje inkluderer interne skillevegger mellom rommene.

Soverom 9,5 kvm. Hvitmalt laminatgulv og hvite vegger. Vindu mot terrasse. Innredet med dobbelt seng.

Soverom 6,5 kvm. Samme som over. Mindre men greit rom.

Bad 4,6 kvm.
20x20cm lyse grå fliser på gulv og hvite veggfliser. Godt utnyttet baderom.

Hovedsoverom 9,7 kvm.
Hvitmalt laminatgulv. Malte vegger i hvit og noe lys grønn i skyvedørsgarderobe, mens mer fersken ish på en vegg. God skyvedørsgarderobe.

Gang 8 kvm. Like ved døren er det lyse grå fliser, praktisk når en kommer inn med sko at ikke man går inn på malt gulv. Lyse vegger. Innredet med skap plass, og inngang til bod herfra som kan brukes som ekstra garderobe evt.

Stue ca 30 kvm.
Malt laminatgulv i lys farge, det samme med vegger. Godt med vinduer og naturlig lys inn og utgang terrasse på ca 11 kvm herfra. Romslig godt kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis mindre oppsprekking i sparkel skjøter etc.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring dersom ønskelig.





Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre.

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

Stedvis mindre knirk kan oppleves.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med pusset overflate. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe bruksslitasje på vedovn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fungerer med avviket.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tre/lettdører av tre. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Hovedsaklig OK funksjon OK.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre fuktsvelling baderomsdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppsyn for utvikling og evt bytte dørblad.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke fall mot sluk ihht dagens standard. Fungerer ved bruk av kabinett, men vannsøl etc kan ligge igjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Wc, innredning med skuffer, opplegg vaskemaskin og dusjkabinett. Innredning og kabinett nyere, byttet ved årsskifte ca.

Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra gang, bak kabinett/vannskap. Ikke tegn til avvik.

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Parkettgulv. Innredning med laminerte fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert stekeovn, steketopp og fastmontert oppvaskmaskin. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år.

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

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Salg monteres ifølge eier.







Mangler tettemuffe i kjøkkenskap, men eier opplyste at det skal monteres lekk sensor, som da vil fungere som kompenserende løsning.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk våtrom og kjøkken. Ellers lufteventiler vinduer. Behov for ventilering og luftskifte bør vurderes jevnlig av beboer, og det kan variere endel utfra den enkelte person/families levemåte. Lufting, tørking av tøy, oppvarming mm kan påvirke.

TG 1 Varmekabler

Beskrivelse

Baderom, funksjon OK termostat.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i kjøkkeninnredning og fra byggeår mest sannsynlig. Sikkerhetsventil er tilkoblet avløp.

Vurdering av avvik:

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales. Oppsyn utfra alder.



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

Sikringskap plasssert i bod og har automatsikinrger. Tilstandsgrad settes ikke.

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.
   Bygger.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Intet utført i mitt eierskap.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Byggeår OK, ellers ingen histroikk.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.



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

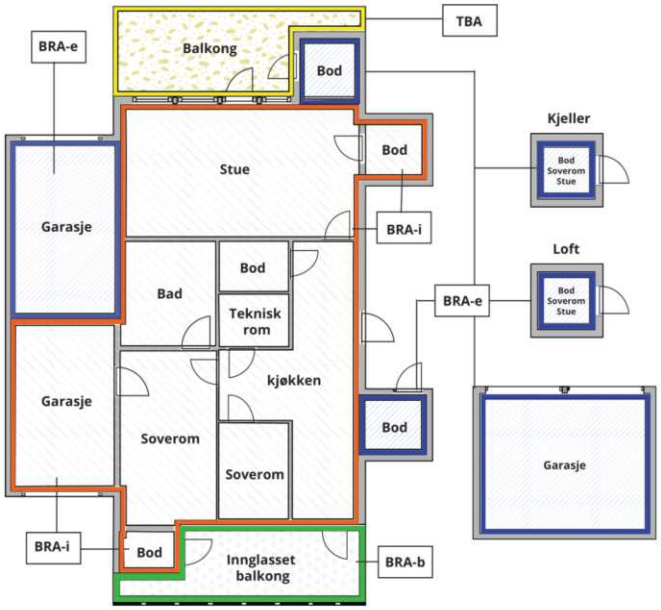
Hva er måleverdig areal?

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.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	73			73	11
SUM	**73**				**11**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bod		

Kommentar

Garasje/bod 23 kvm. Ikke urdert bygningsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Soverom nærmest stue står merket som tv stue på tegning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Bertin Henning Tellefsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	40	693		0	2982.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bergtoras vei 70 D

Hjemmelshaver
Bergtoras Vei Borettslag

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BERGTORAS VEI BORETTSLAG	989424580			Rostrup Nina Kristin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	05.05.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige 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 dampsperren 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 brannteknisk 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 omsluttede 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 godkjennelse 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.

PERSONVERN

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

Eventuelt tilhørende boder, parkering og lignende er ikke kontrollert bygningsmessig.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260238
Addresse	Bergtoras vei 70 D		
Postnr.	4633	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Bertin Henning Tellefsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt dusjkabinett, og ny vask med innredning.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Kvittering.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

Initialer selger:
B H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

De har styret oppbevart, men i følge de er grenseverdiene for denne leiligheten godt innenfor det som er bra.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sikring på tak mellom garasejene.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret har dokumentene

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vannsikring av VVB. Det er bestilt hos Flaa VVS

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.05.2026

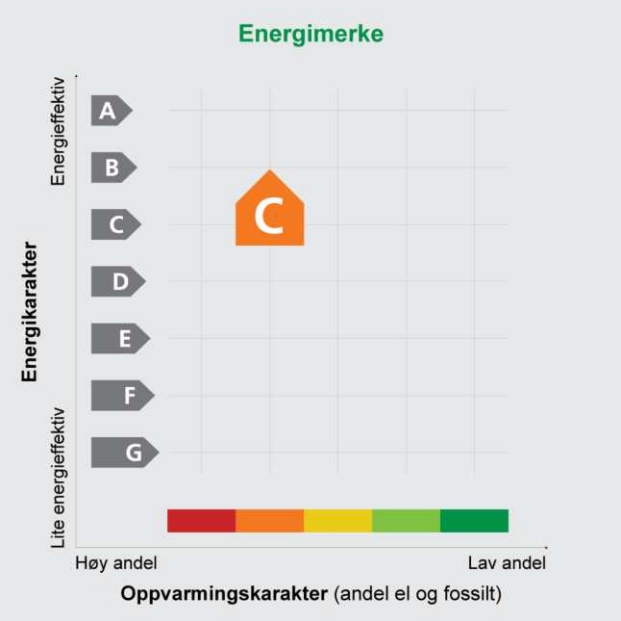
Signert av *Bertin Henning Tellefsen*

Initialer selger:
B H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Bergtorasvei 70D
Postnr	4633
Sted	Kristiansand
Andels-/leilighetsnr.	8 /
Gnr.	40
Bnr.	693
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2023-1481267
Dato	12.03.2023



Innmeldt av	Nina Kristin Rostrup

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bergtorasvei 70D
Postnr/Sted: 4633 Kristiansand
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 12.03.2023 20:30:58
Energimerkenummer: A2023-1481267
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Nina Kristin Rostrup

Gnr: 40
Bnr: 693
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Boligopplysninger:

Bergtoras Vei Borettslag		**Vår ref.:**	63/8	**Fødselsdato eier:**	11.11.1964
Bergtoras vei 70 D		**Type:**	Borettslag		
4633 KRISTIANSAND		**Eiere:**	Bertin Henning Tellefsen		
Organisasjonsnr:	989 424 580	**Andelsnr:**	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **9 620**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	3 306
	Avdrag felleslån	2 618
	Renter felleslån	853
	Avdrag felleslån	796
	Renter felleslån	1 370
Tilleggsytelser:	Telia TV / Bredbånd	677

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	738 431	Gjeld siste årsoppg.:	740 883
Klient ajourf. lån:	8 824 047,54	Klient gj. s. årsoppg.:	6 736 782

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 115005381, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2026: 2.48% pa.
Antall terminer til innfrielse: 23
Saldo per 04.05.2026: 4 130 278
Andel av saldo: 413 028
Første termin: 31.12.2007Første avdrag: 30.06.2012 (siste termin 30.06.2037)
Fast rente til 31.07.2032
Fast rente til 31.07.2032. I denne perioden er det ikke mulig å innbetale på andel fellesgjeld.

Lånenummer: 30008342284, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 04.05.2026: 2 587 010
Andel av saldo: 325 404
Første termin/første avdrag: 25.03.2021 (siste termin 25.12.2045)

Brl. har IN avtale på andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig å innbetale.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Oddvar Holmesland
Adresse:	Hamreheia 48A
Postnr/-sted:	4631 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: 95286072
E-post:	oddvar.holmesland@uia.no

5: Restanse felleskostnader pr. 04.05.2026

Utestående saldo: **9 620**

Felleskostnader:	9 620	Restanse:	9 620
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	740 883	Andre inntekter:	1 230
Annen formue:	18 557	Utgifter:	28 854		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	535 000

Boligopplysninger:

Bergtoras Vei Borettslag
Bergtoras vei 70 D
4633 KRISTIANSAND

Vår ref.: 63/8
Type: Borettslag
Eiere: Bertin Henning Tellefsen

Fødselsdato eier: 11.11.1964

Organisasjonsnr: 989 424 580

7: Pålydende

Andelsnr: 8
Partialobligasjonsnr: 8

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 40/693
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF
Polisenr: SP588200

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Bergtoras Vei Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Onsdag 15.04.2026 kl. 18:00
Sted: Bergtoras vei 72 A

Hilsen styret i
Bergtoras Vei Borettslag.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bergtoras Vei Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 15.04.2026, kl. 18:00
Sted: Bergtoras vei 72 A.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på generalforsamlingen. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på generalforsamlingen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Oddvar Holmesland

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Jorunn Bjørkeng

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Ingrid Sandvik Aukland

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Utskiftning av eldre varmtvannsberedere

Forventet levealder for varmtvannsberedere settes vanligvis til ca. 20 år. Alle eldre varmtvannsberedere i borettslaget bør derfor skiftes ut. Der hvor berederen har ganske lenge igjen til aldersgrensen, men mangler automatisk stopperfunksjon for trykkvann, kan det holde å bare montere vannstopper. Et slikt felles sikringstiltak vil gi 15% rabatt på borettslagets forsikringspremie.

Av 6 mottatte tilbud er tilbudet fra Flaa VVS A/S det beste:

Ny 120l benkebereder Høiax med Aqualarm vannstopper inkl. elektriker, inkl. transport. 15 750,- inkl. mva. (Forutsetter lett tilgjengelig bereder).

Vannsikring på eksisterende bereder (midlertidig løsning), 4 375,- inkl. mva. OBS! Må være stikkontakt klart for vannsikringsventilen, ellers kommer kostnader elektriker i tillegg.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen forplikter alle andelseierne til enten å skifte ut eldre varmtvannsberedere eller få montert automatisk stopperfunksjon. Alle varmtvannsberedere i borettslaget skal ha automatisk vannstopper.

Pristilbudet fra Flaa VVS A/S godtas. Tilbudet gjelder i utgangspunktet frem til dato for generalforsamlingen.

Andelseiere kan kontakte Flaa VSS på telefon 957 34 500

For de av andelseierne som ønsker det, kan styret være behjelpelig med å kontakte Flaa angående igangsetting av arbeidet.

4.2 Måling av radonverdier

Radonmålingene som ble foretatt vinteren 2025–2026 viste flere godkjente verdier. Noen leiligheter hadde imidlertid ganske høye verdier, og noen andre hadde verdier like over det som regnes som tiltaksgrensen.

Målerapportene er vedlagt

Forslag til vedtak: Styreleder kontakter firmaet Radon og miljø for en befaring. Tiltak settes i gang der det er nødvendig.

4.3 Vask og oljing av hus og garasjer

Generalforsamlingen diskuterer tidspunkt for vask og oljing av hus og garasjer. Tiltak bør ses i forhold til borettslagets økonomi og utgifter til andre tiltak. En god start kan være å olje garasjene som del av vårens dugnad. I så fall bør nok garasjene være vasket i god tid før. Styret vil skaffe kraftvask, vaskeredskaper, olje og pensler til felles benyttelse.

4.4 Dugnad

Tidspunkt for vårens dugnad diskuteres. Arbeidsoppgaver vurderes. Dugnadsgeneral utpekes.

Forslag til vedtak: Det innkalles til dugnad onsdag 6. mai kl. 17.00

5. Saker fra eierne

Det er ingen saker fra eierne.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. XX.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:

Styreleder, Oddvar Holmesland
Styremedlem, Ingrid Sandvik Aukland
Styremedlem, Jorunn Bjørkeng
Varamedlem, Tor Prip Olsen

For at registreringen av det nye styret i Enhetsregisteret skal bli korrekt, må protokollen tydelig vise hvem som innehar hver rolle etter valget. Dette gjelder alle posisjoner – både de som var på valg i år og de som fortsetter i sine verv.

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i år

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år. Oddvar Holmesland har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Ingen styremedlemmer er på valg i år

Forslag til vedtak: Styremedlemmene er ikke på valg i år. Jorunn Bjørkeng og Ingrid Sandvik Aukland har 1 år igjen av perioden.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det er ikke valg på varamedlem i år

Forslag til vedtak: Det er ikke valg på varamedlem i år. Tor Pripp Olsen har 1 år igjen av perioden.

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Forslag til vedtak: Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på generalforsamling. Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På generalforsamling kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Bergtoras Vei Borettslag onsdag 15.04.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV ANDELSNUMMER: ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

.....

Måling av radonverdier
Etter vedtak i styremøte av 04.11.2025 tok styret initiativ til å få målt radonverdier i alle leilighetene i borettslaget. Sporfilmer fra analyseselskapet Eurofins ble innhentet og fordelt til hver leilighet: en for plassering i stue og en for plassering i soverom. Måleperioden var 05.12.2025 – 22.02.2026. Etter endt måleperiode leverte 10 leiligheter sporfilmene tilbake til styret. To av leilighetene hadde ikke foretatt måling.

Analyseresultatene er pr. dato for denne årsmeldingen ennå ikke klare. Skulle radonverdiene vise seg å være for høye, bør den kommende generalforsamlingen vurdere tiltak.

Utskiftning av eldre varmtvannsberedere
Styret oppfordret i 2025 alle andelseiere om å skifte ut eldre varmtvannsberedere for å forebygge lekkasjer. Forventet levealder settes vanligvis til ca. 20 år. Der hvor berederen har ganske lenge igjen til aldersgrensen, men mangler automatisk stopperfunksjon for trykkvann, kan det holde å bare montere vannstopper.

Utskiftning og vedlikehold av varmtvannsbereder er i henhold til vedtektene andelseiers ansvar. Likeledes vil økonomisk ansvar falle på andelseier i tilfelle vannskade i leiligheten. Skulle vannskade spre seg i vegger og reisverk eller til andre leiligheter, vil borettslagets forsikring kunne dekke følgeskadene. If Totalforsikring meddeler at rabatter på forsikringspremie kan gis mot at det iverksettes enkelte sikringstiltak i et borettslag. Ett av disse sikringstiltakene gjelder vannstopper, som vil gi 15 % rabatt. For å få denne rabatten, er det viktig at alle andelseiere følger opp med nevnte sikringstiltak. Styret overlater til kommende generalforsamling å ta stilling til en mer forpliktende holdning til dette sikringstiltaket.

Av 6 mottatte tilbud er tilbudet fra Flaa VVS A/S det beste:
Ny 120l benkebereder Høiax med Aqualarm vannstopper inkl. elektriker, inkl. transport.
15 750,- inkl. mva. (Forutsetter lett tilgjengelig bereder).

Vannsikring på eksisterende bereder (midlertidig løsning), 4 375,- inkl. mva. **OBS!** Må være stikkontakt klart for vannsikringsventilen, ellers kommer kostnader elektriker i tillegg.

Pristilbudet gjelder ifølge Andreas Jakobsen (pr. 04.03.2025) frem til vedtak på generalforsamlingen.

Forebygging av vannlekkasje fra baderom

Styret har i løpet av 2025 poengtert viktigheten av at alle eldre bad (fra byggeår 2006) med dusj rett på gulvet bør få lukket dusjkabinett. En runde i borettslaget viser at dette faktisk ikke later til å være noe stort problem. Mye tyder på at samtlige bad som er noen år har dusjkabinett.

Beising/oljing av hus og garasjer

Ifølge de opplysninger nåværende styre har, ble bygningene sist oljet i 2019. Det begynner å nærme seg tid for en ny omgang. Et spørsmål som med fordel kan tas opp på kommende generalforsamling er om garasjene skal vaskes og oljes på vårens dugnad – for å spare penger.

Yttertakene har vist seg å være en forsikringsmessig gråsone. Våre erfaringer med flere lekkasjer og følgende råteskader de senere år forteller oss om viktigheten av å følge nøye med på tilstanden der oppe. Det er vanskelig å oppdage tynne sprekker i takstein ved øyesyn, og byggmester rapporterer at innvendig inspeksjon via kryploftene gir dårlig utsikt til utsatte takpartier. I mai 2025 ble det foretatt droneinspeksjon, som blant annet avdekket noen sprekker i takstein. Styret vedtok 09.04.2025 å kontakte byggmester Dale & Tønnessen for en nærmere inspeksjon av yttertakene. I løpet av sommeren ble det satt i gang enkelte utbedringer. Nedenfor gjengis byggmesters rapport om funn og observasjoner.

Feil avslutning av stein i enden:
Flere plasser på Bergtorasvei 68, 70 og 72 kunne vi se en grov feil der takstein var avsluttet for tidlig i forhold til endene eller med feil fall inn mot endene. Dette er en feil som vil føre til at det vil være mulig for vann å komme inn gjennom gesimsen der hvor dette gjelder.
Løse vindskier:
Det ble oppservert en riggaløs vindskie på Bergtorasvei 68.
Manglet stein: Utbedret
Vi så at det ved pipegjennomføring på Bergtorasvei 70 manglet 2 stein. Dette er nok et mulig lekkasjepunkt, da vannet kom rett ned til undertak. Dette er utbedret ettersom dette er en kritisk feil som burde tas fortløpende.
Lekter var ikke festet: Utbedret
Flere plasser var ikke lektene spikret. Dette gjorde at steinen ikke lå der den skulle ligge. Dette var plasser der vann kunne regne rett ned på undertaket. Vi har utbedret de plassene dette var synlig.

Dunk til plastemballasje
Våren 2025 tok styret initiativ til å få plassert en 660-liters dunk til plastemballasje i borettslaget. Det er etter dette grunn til å mene at det tidligere problemet med mye plast i svart dunk langt på vei er løst.

Service brannslukningsapparater
I november 2025 ble brannslukningsapparatene i borettslaget samlet inn og hentet av Slettebøe AS for service. Brannslukningsapparatene skal etter forskriftene ha service hvert 5. år.

Internkontroll
Styret har i året som er gått fortsatt med å sende ut sjekklister for internkontroll av elektrisk anlegg/utstyr og våtrom til alle husstander i borettslaget. Denne sjekken er en viktig felles oppgave!

Økonomi. Likviditeten til borettslaget er god. Med mindre kostbare uhell skulle inntreffe, regner ikke styret med at det blir nødvendig å øke fellesutgiftene i 2025.

Med hilsen

Styret

Dato 06.03.2026

Resultatrapport klient 63 Bergtoras Vei Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		476 064	476 064	476 100	476 100
Inndekning av renter		251 597	266 953	254 711	230 342
Inndekning av ord. avdrag		377 460	365 376	375 857	391 585
Innbetalt kabel TV		85 224	82 092	82 368	94 464
Andre driftsinntekter		0	60 000	0	0
Sum inntekter		**1 190 345**	**1 250 485**	**1 189 036**	**1 192 491**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	13 438	12 813	13 300	10 800
Styrehonorar	2	45 000	46 393	37 500	45 000
Forretningsførerhonorar		27 197	24 392	25 000	28 200
Rådgivningstjenester		10 337	7 344	7 600	7 800
Kontingent boligbyggelag		3 250	3 250	3 250	3 900
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	6 345	6 541	5 288	6 345
Vedlikehold/serviceavtaler	4	53 291	99 381	124 194	78 501
Kabel-tv		87 364	82 257	82 368	94 464
Forsikring		94 328	76 751	83 000	113 854
Kommunale avgifter		195 153	179 216	186 000	189 200
Andre driftsutgifter	5	3 105	2 946	3 038	3 500
Sum driftskostnader		**538 808**	**541 283**	**570 537**	**581 564**
Driftsresultat		**651 537**	**709 202**	**618 499**	**610 927**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		7 054	6 082	4 000	4 000
Annnen finansinntekt		7 708	8 069	8 069	7 000
Rentekostnad		251 771	267 364	254 711	230 342
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-237 009**	**-253 213**	**-242 642**	**-219 342**
Årsresultat	**6, 7**	**414 528**	**455 989**	**375 857**	**391 585**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-414 528	-455 989	375 857	391 585
Sum disponering av resultat		**-414 528**	**-455 989**	**375 857**	**391 585**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	21 200 000	21 200 000
Garasjer	8, 9	862 250	862 250
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**22 062 250**	**22 062 250**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	966
Andre fordringer	10	143 002	201 950
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		128 839	93 110
Sum omløpsmidler	**6**	**271 841**	**296 026**
SUM EIENDELER		**22 334 091**	**22 358 276**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		60 000	60 000
Annen egenkapital		8 873 624	8 873 624
Årets resultat		414 528	0
Sum egenkapital	**7**	**9 348 152**	**8 933 624**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9, 11	4 130 278	4 437 039
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 11	2 606 504	2 677 016
Borettsinnskudd	9, 11	6 200 000	6 200 000
Sum langsiktig gjeld		**12 936 782**	**13 314 055**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		18 043	13 595
Leverandørgjeld		28 590	94 328
Påløpne renter		2 524	2 674
Sum kortsiktig gjeld	**6**	**49 157**	**110 598**
Sum gjeld		**12 985 939**	**13 424 653**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**22 334 091**	**22 358 276**

Bergtoras Vei Borettslag

12.03.2026

(Signert elektronisk)

Oddvar Holmesland	Jorunn Bjørkeng	Ingrid Sandvik Aukland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.
Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt
Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer
Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tilllegg for eventuelle påkostninger.

Individuell nedbetaling av gjeld
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.
Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto,
og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	13 438	12 813
Sum	**13 438**	**12 813**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	45 000	46 393
Sum	**45 000**	**46 393**

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	6 345	6 541
Sum	**6 345**	**6 541**

Borettslaget har ikke ansatte i regnskapsperioden, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	25 000	10 023
6605 Vedlikehold utv. anlegg	2 137	848
6609 Kjøp av maling	1 668	4 135
6614 Egenandel skader	22 000	10 000
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	2 486	0
6640 Periodisk vedlikehold bygg	0	74 375
Sum	**53 291**	**99 381**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7111 Drivstoff	336	315
7440 Kontingent NBBL	792	792
7770 Bankomkostninger	1 040	902
7771 Bankomkostninger Klare	938	938
Sum	**3 105**	**2 946**

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**185 429**	**94 518**
Årets resultat	414 528	455 989
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-377 273	-365 078
B. Årets endringer i disponible midler	**37 255**	**90 911**
C. Disponible midler UB	**222 684**	**185 429**
Omløpsmidler	271 841	296 026
- Kortsiktig gjeld	49 157	110 598

	2025	2024

Note 6 - Disponible midler

Disponible midler 31.12	**222 684**	**185 429**

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	60 000	60 000
Annen egenkapital 01.01	8 873 624	8 417 635
Årets resultat	414 528	455 989
Sum egenkapital 31.12	**9 348 152**	**8 933 624**

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 200 000	862 250
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 200 000	862 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 200 000	862 250
Anskaffelsesår :	2006	2008
Antatt levetid i år :		

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 9 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	12 936 782	13 314 055
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	2 116 410	2 212 669
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	22 062 250	22 062 250

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:
periodiserte kostnader for neste regnskapsår kr. 125 888,-
fordring Klare Finans kr. 17 114,-

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	**Sparebanken Norge**	**Husbanken**
Formål:	Refinasiert 3 tidligere lån	
Lånenummer:	**30008342284**	**115005381**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2007
Rentesats:	5.10 %	2.485 %
Betingelser:	Flytende, 5,05% nominelt	Fast rente til 31.07.2032
Beregnet innfridd:	25.12.2045	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	4 466 838	9 360 000
Lånesaldo 01.01:	2 677 016	4 437 039
Avdrag i perioden:	70 512	306 761
Lånesaldo 31.12:	**2 606 504**	**4 130 278**
Andelssaldo 01.01:	1 325 262	887 408
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	34 907	61 352
Andelssaldo 31.12:	**1 290 354**	**826 056**
Sum pantegjeld for lån:	**3 896 858**	**4 956 334**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 115005381	10	413 028	4 130 280
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008342284	1	335 079	335 079
	5	327 856	1 639 280
	2	283 219	566 438
	4	16 427	65 708

Pantegjeld

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt.
Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstillingen øverst i note 9:

De fem nederste linjene i tabellen:
Gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo:
Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret.
Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen.

Sum pantegjeld for lån:
Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

Historikk:
Lån nr. 3000.86.93621 i Sparebanken Pluss var avdragsfritt frem til 25.12.2011 og det ble da betalt 2 avdrag på tilsammen kr.79.414,-.
I mai 2012 søkte borettslaget banken om forlenget avdragsfrihet med 2 år, og dette ble innvilget. Lån nr. 3000.86.93621 i Sparebanken Pluss var dermed avdragsfritt frem til 25.06.2014.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant.
Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag.
Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.

Resultat og balanse med noter for Bergtoras Vei Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bergtoras Vei Borettslag

Styreleder	Oddvar Holmesland (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Jorunn Bjørkeng (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Ingrid Sandvik Aukland (sign.)	16.03.2026

Cedra Revisorer & rådgivere

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i Bergtoras Vei Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Bergtoras Vei Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon
Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Kristiansand, 18. mars 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-18 23:59:45 UTC+01:00

Ole-Kristen Stenberg

bankID

NO BankID - 6a293381-f612-4b14-a3f7-ab83fb86a9b3

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Benjamin Eidså
Bergtoras vei 68C
4633 Kristiansand
Norge

Kopimottaker/-e
oddvar.holmesland@uia.no

RAPPORT - MÅLING AV RADON MED LUKKET CR-39 SPORFILM

Årsmiddelverdi

Måling av radonkonsentrasjon i luft er utført med lukket CR-39 sporfilm. Mer informasjon på siste side
Sporfilm ankommet laboratoriet 05-03-2026

Høyeste årsmiddelverdi

287 Bq/m³

For informasjon om årsmiddelverdi og grenseverdier, se siste side

Opplysninger om eiendommen

Opplysninger er fremskaffet av ODDVAR HOLMESLAND , som er ansvarlig for at måleveiledning ble fulgt i sin helhet.

Resultatene gjelder kun for den innsendte prøven slik den ble mottatt.

Måleadresse

Bergtoras vei 68C, 4633, Kristiansand, Norge

Oppdragsmerking	Bergtoras vei borettslag	**Type eiendom**	Blokk	**Byggeår**	
Grunnmur	-	**Ventilasjon**	Opplysning mangler	**Antall etasjer**	1

Målte radonverdier

Sporfilmkode	Måleperiode	Romnavn	Romtype	Etasje	Radonkons.	Årsmiddelverdi	Anmerkning
621543800	05-12-2025 - 22-02-2026	Soverom	Soverom	1	382 ± 52 Bq/m³	287 Bq/m³	

Anmerkninger til målingen

-

Denne rapport kan kun gjengis i sin helhet, med mindre laboratorium som har utarbeidet den skriftlig har godkjent annet på forhånd.

Bjorn Bakke (elektronisk signatur)

Underskrift av rapporteringsansvarlig ved Eurofins Radonlab AS

Analyseansvarlig: Eurofins Radon Testing Sweden AB.
Akkreditert analyse (SWEDAC akkred.nr. 10243)

Radonmåling med sporfilm
Sporfilmmetoden baserer seg på evnen til plastmaterialet CR-39 å detektere alfastråler fra radon og radondøtre. Alfastråling avsetter spor i plastmaterialet, som etter en etseprosess analyseres i et mikroskop. Tettheten av spor i overflaten på en sporfilm (CR-39 plastbit) bestemmes og brukes for å beregne den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon over måleperioden.

Radonkonsentrasjon
I tabellen på rapportens forside er det i tabellen listet opp måleresultater for hver sporfilm. Et måleresultat er gitt i kolonnen *Radonkonsentrasjon* og er den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon i måleperioden. For hvert måleresultat er det oppgitt en absolutt måleusikkerhet. Et måleresultat på f. eks. 200 ± 30 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 170-230 Bq/m³, men med 200 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi.

Årsmiddelverdi
En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjon i et bygg (f. eks. meteorologiske forhold, fyring, ventilering etc.) noe som vanligvis gir vesentlig høyere radonnivåer om vinteren sammenlignet med radonkonsentrasjoner målt i sommerhalvåret. Årsmiddelverdi er sesongkorrigert måleresultat som representerer den sannsynlige gjennomsnitts radonkonsentrasjon over ett år. Årsmiddelverdi beregnes ved å gange måleresultatet med sesongbestemte faktorer som er gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdi som legges til grunn ved sammenligning med relevante tiltaksgrenser og lovkrav: *Strålevernsforskriften* (som gjelder for utleieboliger, skoler og barnehager) og *Byggteknisk forskrift* (som gjelder for nybygg).

Tiltaksgrense: 100 Bq/m³
DSA anbefaler at det det iverksettes effektive radonreduserende tiltak i bygninger som har oppholdsrom med årsmiddelverdi som overstiger tiltaksgrensen. I bygninger hvor årsmiddelverdi i oppholdsrom er lavere enn tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av radonnivåer gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. For mer informasjon om radonreduserende tiltak se *www.radontiltak.org*.

Grenseverdi: 200 Bq/m³
I henhold til DSAs vurderinger bør alle oppholdsrom i alle bygninger ha årsmiddelverdier som er lavere enn 200 Bq/m³. For bygninger hvor det i oppholdsrom avdekkes årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien anbefaler DSA gjennomføring av radonreduserende tiltak helt inntil årsmiddelverdiene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Akkreditering
Målingene er utført i henhold til DSAs *Måleprosedyre for radon i boliger*, utgitt i 2013, eller *Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager,* utgitt i 2015. Den siste er rettledende også for øvrige arbeidsplasser. Eurofins Radon Testing Sweden AB er akkreditert av SWEDAC (akkrediteringsnr. 10243) til å utføre målinger av radonkonsentrasjon i henhold til ISO 11665-4:2021.

Katrine Rosseid
Bergtoras vei 70A
4633 Kristiansand
Norge

Kopimottaker/-e
oddvar.holmesland@uia.no

RAPPORT - MÅLING AV RADON MED LUKKET CR-39 SPORFILM

Årsmiddelverdi

Måling av radonkonsentrasjon i luft er utført med lukket CR-39 sporfilm. Mer informasjon på siste side
Sporfilm ankommet laboratoriet 05-03-2026

Høyeste årsmiddelverdi

20 Bq/m³

For informasjon om årsmiddelverdi og grenseverdier, se siste side

Opplysninger om eiendommen

Opplysninger er fremskaffet av ODDVAR HOLMESLAND , som er ansvarlig for at måleveiledning ble fulgt i sin helhet.

Resultatene gjelder kun for den innsendte prøven slik den ble mottatt.

Måleadresse

Bergtoras vei 70A, 4633, Kristiansand, Norge

Oppdragsmerking	Bergtoras vei borettslag	**Type eiendom**	Blokk	**Byggeår**	
Grunnmur	-	**Ventilasjon**	Opplysning mangler	**Antall etasjer**	1

Målte radonverdier

Sporfilmkode	Måleperiode	Romnavn	Romtype	Etasje	Radonkons.	Årsmiddelverdi	Anmerkning
622326916	05-12-2025 - 22-02-2026	Stue	Stue	2	23 ± 10 Bq/m³	20 Bq/m³	
625493754	05-12-2025 - 22-02-2026	Soverom	Soverom	2	<20 Bq/m³	20 Bq/m³	

Anmerkninger til målingen

-

Denne rapport kan kun gjengis i sin helhet, med mindre laboratorium som har utarbeidet den skriftlig har godkjent annet på forhånd.

Bjorn Bakke (elektronisk signatur)

Underskrift av rapporteringsansvarlig ved Eurofins Radonlab AS

Analyseansvarlig: Eurofins Radon Testing Sweden AB.
Akkreditert analyse (SWEDAC akkred.nr. 10243)

Radonmåling med sporfilm
Sporfilmmetoden baserer seg på evnen til plastmaterialet CR-39 å detektere alfastråler fra radon og radondøtre. Alfastråling avsetter spor i plastmaterialet, som etter en etseprosess analyseres i et mikroskop. Tettheten av spor i overflaten på en sporfilm (CR-39 plastbit) bestemmes og brukes for å beregne den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon over måleperioden.

Radonkonsentrasjon
I tabellen på rapportens forside er det i tabellen listet opp måleresultater for hver sporfilm. Et måleresultat er gitt i kolonnen *Radonkonsentrasjon* og er den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon i måleperioden. For hvert måleresultat er det oppgitt en absolutt måleusikkerhet. Et måleresultat på f. eks. 200 ± 30 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 170-230 Bq/m³, men med 200 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi.

Årsmiddelverdi
En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjon i et bygg (f. eks. meteorologiske forhold, fyring, ventilering etc.) noe som vanligvis gir vesentlig høyere radonnivåer om vinteren sammenlignet med radonkonsentrasjoner målt i sommerhalvåret. Årsmiddelverdi er sesongkorrigert måleresultat som representerer den sannsynlige gjennomsnitts radonkonsentrasjon over ett år. Årsmiddelverdi beregnes ved å gange måleresultatet med sesongbestemte faktorer som er gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdi som legges til grunn ved sammenligning med relevante tiltaksgrenser og lovkrav: *Strålevernsforskriften* (som gjelder for utleieboliger, skoler og barnehager) og *Byggteknisk forskrift* (som gjelder for nybygg).

Tiltaksgrense: 100 Bq/m³
DSA anbefaler at det det iverksettes effektive radonreduserende tiltak i bygninger som har oppholdsrom med årsmiddelverdi som overstiger tiltaksgrensen. I bygninger hvor årsmiddelverdi i oppholdsrom er lavere enn tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av radonnivåer gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. For mer informasjon om radonreduserende tiltak se *www.radontiltak.org*.

Grenseverdi: 200 Bq/m³
I henhold til DSAs vurderinger bør alle oppholdsrom i alle bygninger ha årsmiddelverdier som er lavere enn 200 Bq/m³. For bygninger hvor det i oppholdsrom avdekkes årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien anbefaler DSA gjennomføring av radonreduserende tiltak helt inntil årsmiddelverdiene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Akkreditering
Målingene er utført i henhold til DSAs *Måleprosedyre for radon i boliger*, utgitt i 2013, eller *Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager,* utgitt i 2015. Den siste er rettledende også for øvrige arbeidsplasser. Eurofins Radon Testing Sweden AB er akkreditert av SWEDAC (akkrediteringsnr. 10243) til å utføre målinger av radonkonsentrasjon i henhold til ISO 11665-4:2021.

Sondre Bakken Olsen
Bergtoras vei 72D
4633 Kristiansand
Norge

Kopimottaker/-e
oddvar.holmesland@uia.no

RAPPORT - MÅLING AV RADON MED LUKKET CR-39 SPORFILM

Årsmiddelverdi

Måling av radonkonsentrasjon i luft er utført med lukket CR-39 sporfilm. Mer informasjon på siste side
Sporfilm ankommet laboratoriet 05-03-2026

Høyeste årsmiddelverdi

67 Bq/m³

For informasjon om årsmiddelverdi og grenseverdier, se siste side

Opplysninger om eiendommen

Opplysninger er fremskaffet av ODDVAR HOLMESLAND , som er ansvarlig for at måleveiledning ble fulgt i sin helhet.

Resultatene gjelder kun for den innsendte prøven slik den ble mottatt.

Måleadresse

Bergtoras vei 72D, 4633, Kristiansand, Norge

Oppdragsmerking	Bergtoras vei borettslag	**Type eiendom**	Blokk	**Byggeår**	
Grunnmur	-	**Ventilasjon**	Opplysning mangler	**Antall etasjer**	1

Målte radonverdier

Sporfilmkode	Måleperiode	Romnavn	Romtype	Etasje	Radonkons.	Årsmiddelverdi	Anmerkning
621791540	05-12-2025 - 22-02-2026	Soverom	Soverom	2	89 ± 15 Bq/m³	67 Bq/m³	
625490602	05-12-2025 - 22-02-2026	Stue	Stue	2	82 ± 14 Bq/m³	62 Bq/m³	

Anmerkninger til målingen

-

Denne rapport kan kun gjengis i sin helhet, med mindre laboratorium som har utarbeidet den skriftlig har godkjent annet på forhånd.

Bjorn Bakke (elektronisk signatur)

Underskrift av rapporteringsansvarlig ved Eurofins Radonlab AS

Analyseansvarlig: Eurofins Radon Testing Sweden AB.
Akkreditert analyse (SWEDAC akkred.nr. 10243)

Radonmåling med sporfilm
Sporfilmmetoden baserer seg på evnen til plastmaterialet CR-39 å detektere alfastråler fra radon og radondøtre. Alfastråling avsetter spor i plastmaterialet, som etter en etseprosess analyseres i et mikroskop. Tettheten av spor i overflaten på en sporfilm (CR-39 plastbit) bestemmes og brukes for å beregne den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon over måleperioden.

Radonkonsentrasjon
I tabellen på rapportens forside er det i tabellen listet opp måleresultater for hver sporfilm. Et måleresultat er gitt i kolonnen *Radonkonsentrasjon* og er den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon i måleperioden. For hvert måleresultat er det oppgitt en absolutt måleusikkerhet. Et måleresultat på f. eks. 200 ± 30 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 170-230 Bq/m³, men med 200 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi.

Årsmiddelverdi
En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjon i et bygg (f. eks. meteorologiske forhold, fyring, ventilering etc.) noe som vanligvis gir vesentlig høyere radonnivåer om vinteren sammenlignet med radonkonsentrasjoner målt i sommerhalvåret. Årsmiddelverdi er sesongkorrigert måleresultat som representerer den sannsynlige gjennomsnitts radonkonsentrasjon over ett år. Årsmiddelverdi beregnes ved å gange måleresultatet med sesongbestemte faktorer som er gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdi som legges til grunn ved sammenligning med relevante tiltaksgrenser og lovkrav: *Strålevernsforskriften* (som gjelder for utleieboliger, skoler og barnehager) og *Byggteknisk forskrift* (som gjelder for nybygg).

Tiltaksgrense: 100 Bq/m³
DSA anbefaler at det det iverksettes effektive radonreduserende tiltak i bygninger som har oppholdsrom med årsmiddelverdi som overstiger tiltaksgrensen. I bygninger hvor årsmiddelverdi i oppholdsrom er lavere enn tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av radonnivåer gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. For mer informasjon om radonreduserende tiltak se *www.radontiltak.org*.

Grenseverdi: 200 Bq/m³
I henhold til DSAs vurderinger bør alle oppholdsrom i alle bygninger ha årsmiddelverdier som er lavere enn 200 Bq/m³. For bygninger hvor det i oppholdsrom avdekkes årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien anbefaler DSA gjennomføring av radonreduserende tiltak helt inntil årsmiddelverdiene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Akkreditering
Målingene er utført i henhold til DSAs *Måleprosedyre for radon i boliger*, utgitt i 2013, eller *Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager,* utgitt i 2015. Den siste er rettledende også for øvrige arbeidsplasser. Eurofins Radon Testing Sweden AB er akkreditert av SWEDAC (akkrediteringsnr. 10243) til å utføre målinger av radonkonsentrasjon i henhold til ISO 11665-4:2021.

Ingrid Sandvik Aukland
Bergtoras vei 70B
4633 Kristiansand
Norge

Kopimottaker/-e
oddvar.holmesland@uia.no

RAPPORT - MÅLING AV RADON MED LUKKET CR-39 SPORFILM

Årsmiddelverdi

Måling av radonkonsentrasjon i luft er utført med lukket CR-39 sporfilm. Mer informasjon på siste side
Sporfilm ankommet laboratoriet 05-03-2026

Høyeste årsmiddelverdi

113 Bq/m³

For informasjon om årsmiddelverdi og grenseverdier, se siste side

Opplysninger om eiendommen

Opplysninger er fremskaffet av ODDVAR HOLMESLAND , som er ansvarlig for at måleveiledning ble fulgt i sin helhet.

Resultatene gjelder kun for den innsendte prøven slik den ble mottatt.

Måleadresse

Bergtoras vei 70B, 4633, Kristiansand, Norge

Oppdragsmerking	Bergtoras vei borettslag	**Type eiendom**	Blokk	**Byggeår**	
Grunnmur	-	**Ventilasjon**	Opplysning mangler	**Antall etasjer**	1

Målte radonverdier

Sporfilmkode	Måleperiode	Romnavn	Romtype	Etasje	Radonkons.	Årsmiddelverdi	Anmerkning
621057306	05-12-2025 - 22-02-2026	Soverom	Soverom	1	151 ± 23 Bq/m³	113 Bq/m³	
622810489	05-12-2025 - 22-02-2026	Stue	Stue	1	53 ± 10 Bq/m³	40 Bq/m³	

Anmerkninger til målingen

-

Denne rapport kan kun gjengis i sin helhet, med mindre laboratorium som har utarbeidet den skriftlig har godkjent annet på forhånd.

Bjorn Bakke (elektronisk signatur)

Underskrift av rapporteringsansvarlig ved Eurofins Radonlab AS

Analyseansvarlig: Eurofins Radon Testing Sweden AB.
Akkreditert analyse (SWEDAC akkred.nr. 10243)

Radonmåling med sporfilm
Sporfilmmetoden baserer seg på evnen til plastmaterialet CR-39 å detektere alfastråler fra radon og radondøtre. Alfastråling avsetter spor i plastmaterialet, som etter en etseprosess analyseres i et mikroskop. Tettheten av spor i overflaten på en sporfilm (CR-39 plastbit) bestemmes og brukes for å beregne den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon over måleperioden.

Radonkonsentrasjon
I tabellen på rapportens forside er det i tabellen listet opp måleresultater for hver sporfilm. Et måleresultat er gitt i kolonnen *Radonkonsentrasjon* og er den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon i måleperioden. For hvert måleresultat er det oppgitt en absolutt måleusikkerhet. Et måleresultat på f. eks. 200 ± 30 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 170-230 Bq/m³, men med 200 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi.

Årsmiddelverdi
En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjon i et bygg (f. eks. meteorologiske forhold, fyring, ventilering etc.) noe som vanligvis gir vesentlig høyere radonnivåer om vinteren sammenlignet med radonkonsentrasjoner målt i sommerhalvåret. Årsmiddelverdi er sesongkorrigert måleresultat som representerer den sannsynlige gjennomsnitts radonkonsentrasjon over ett år. Årsmiddelverdi beregnes ved å gange måleresultatet med sesongbestemte faktorer som er gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdi som legges til grunn ved sammenligning med relevante tiltaksgrenser og lovkrav: *Strålevernsforskriften* (som gjelder for utleieboliger, skoler og barnehager) og *Byggteknisk forskrift* (som gjelder for nybygg).

Tiltaksgrense: 100 Bq/m³
DSA anbefaler at det det iverksettes effektive radonreduserende tiltak i bygninger som har oppholdsrom med årsmiddelverdi som overstiger tiltaksgrensen. I bygninger hvor årsmiddelverdi i oppholdsrom er lavere enn tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av radonnivåer gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. For mer informasjon om radonreduserende tiltak se *www.radontiltak.org*.

Grenseverdi: 200 Bq/m³
I henhold til DSAs vurderinger bør alle oppholdsrom i alle bygninger ha årsmiddelverdier som er lavere enn 200 Bq/m³. For bygninger hvor det i oppholdsrom avdekkes årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien anbefaler DSA gjennomføring av radonreduserende tiltak helt inntil årsmiddelverdiene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Akkreditering
Målingene er utført i henhold til DSAs *Måleprosedyre for radon i boliger*, utgitt i 2013, eller *Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager,* utgitt i 2015. Den siste er rettledende også for øvrige arbeidsplasser. Eurofins Radon Testing Sweden AB er akkreditert av SWEDAC (akkrediteringsnr. 10243) til å utføre målinger av radonkonsentrasjon i henhold til ISO 11665-4:2021.

Bertin Henning Tellefsen
Bergtoras vei 70D
4633 Kristiansand
Norge

Kopimottaker/-e
oddvar.holmesland@uia.no

RAPPORT - MÅLING AV RADON MED LUKKET CR-39 SPORFILM

Årsmiddelverdi

Måling av radonkonsentrasjon i luft er utført med lukket CR-39 sporfilm. Mer informasjon på siste side
Sporfilm ankommet laboratoriet 05-03-2026

Høyeste årsmiddelverdi

48 Bq/m³

For informasjon om årsmiddelverdi og grenseverdier, se siste side

Opplysninger om eiendommen

Opplysninger er fremskaffet av ODDVAR HOLMESLAND , som er ansvarlig for at måleveiledning ble fulgt i sin helhet.

Resultatene gjelder kun for den innsendte prøven slik den ble mottatt.

Måleadresse

Bergtoras vei 70D, 4633, Kristiansand, Norge

Oppdragsmerking	Bergtoras vei borettslag	**Type eiendom**	Blokk	**Byggeår**	
Grunnmur	-	**Ventilasjon**	Opplysning mangler	**Antall etasjer**	1

Målte radonverdier

Sporfilmkode	Måleperiode	Romnavn	Romtype	Etasje	Radonkons.	Årsmiddelverdi	Anmerkning
622731008	05-12-2025 - 22-02-2026	Stue	Stue	2	64 ± 11 Bq/m³	48 Bq/m³	
620445486	05-12-2025 - 22-02-2026	Soverom	Soverom	2	45 ± 10 Bq/m³	34 Bq/m³	

Anmerkninger til målingen

-

Denne rapport kan kun gjengis i sin helhet, med mindre laboratorium som har utarbeidet den skriftlig har godkjent annet på forhånd.

Bjorn Bakke (elektronisk signatur)

Underskrift av rapporteringsansvarlig ved Eurofins Radonlab AS

Analyseansvarlig: Eurofins Radon Testing Sweden AB.
Akkreditert analyse (SWEDAC akkred.nr. 10243)

Radonmåling med sporfilm
Sporfilmmetoden baserer seg på evnen til plastmaterialet CR-39 å detektere alfastråler fra radon og radondøtre. Alfastråling avsetter spor i plastmaterialet, som etter en etseprosess analyseres i et mikroskop. Tettheten av spor i overflaten på en sporfilm (CR-39 plastbit) bestemmes og brukes for å beregne den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon over måleperioden.

Radonkonsentrasjon
I tabellen på rapportens forside er det i tabellen listet opp måleresultater for hver sporfilm. Et måleresultat er gitt i kolonnen *Radonkonsentrasjon* og er den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon i måleperioden. For hvert måleresultat er det oppgitt en absolutt måleusikkerhet. Et måleresultat på f. eks. 200 ± 30 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 170-230 Bq/m³, men med 200 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi.

Årsmiddelverdi
En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjon i et bygg (f. eks. meteorologiske forhold, fyring, ventilering etc.) noe som vanligvis gir vesentlig høyere radonnivåer om vinteren sammenlignet med radonkonsentrasjoner målt i sommerhalvåret. Årsmiddelverdi er sesongkorrigert måleresultat som representerer den sannsynlige gjennomsnitts radonkonsentrasjon over ett år. Årsmiddelverdi beregnes ved å gange måleresultatet med sesongbestemte faktorer som er gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdi som legges til grunn ved sammenligning med relevante tiltaksgrenser og lovkrav: *Strålevernsforskriften* (som gjelder for utleieboliger, skoler og barnehager) og *Byggteknisk forskrift* (som gjelder for nybygg).

Tiltaksgrense: 100 Bq/m³
DSA anbefaler at det det iverksettes effektive radonreduserende tiltak i bygninger som har oppholdsrom med årsmiddelverdi som overstiger tiltaksgrensen. I bygninger hvor årsmiddelverdi i oppholdsrom er lavere enn tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av radonnivåer gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. For mer informasjon om radonreduserende tiltak se *www.radontiltak.org*.

Grenseverdi: 200 Bq/m³
I henhold til DSAs vurderinger bør alle oppholdsrom i alle bygninger ha årsmiddelverdier som er lavere enn 200 Bq/m³. For bygninger hvor det i oppholdsrom avdekkes årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien anbefaler DSA gjennomføring av radonreduserende tiltak helt inntil årsmiddelverdiene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Akkreditering
Målingene er utført i henhold til DSAs *Måleprosedyre for radon i boliger*, utgitt i 2013, eller *Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager,* utgitt i 2015. Den siste er rettledende også for øvrige arbeidsplasser. Eurofins Radon Testing Sweden AB er akkreditert av SWEDAC (akkrediteringsnr. 10243) til å utføre målinger av radonkonsentrasjon i henhold til ISO 11665-4:2021.

Maria Gregersen
Bergtoras vei 72B
4633 Kristiansand
Norge

Kopimottaker/-e
oddvar.holmesland@uia.no

RAPPORT - MÅLING AV RADON MED LUKKET CR-39 SPORFILM

Årsmiddelverdi

Måling av radonkonsentrasjon i luft er utført med lukket CR-39 sporfilm. Mer informasjon på siste side
Sporfilm ankommet laboratoriet 05-03-2026

Høyeste årsmiddelverdi

361 Bq/m³

For informasjon om årsmiddelverdi og grenseverdier, se siste side

Opplysninger om eiendommen

Opplysninger er fremskaffet av ODDVAR HOLMESLAND , som er ansvarlig for at måleveiledning ble fulgt i sin helhet.

Resultatene gjelder kun for den innsendte prøven slik den ble mottatt.

Måleadresse

Bergtoras vei 72B, 4633, Kristiansand, Norge

Oppdragsmerking	Bergtoras vei borettslag	**Type eiendom**	Blokk	**Byggeår**	
Grunnmur	-	**Ventilasjon**	Opplysning mangler	**Antall etasjer**	1

Målte radonverdier

Sporfilmkode	Måleperiode	Romnavn	Romtype	Etasje	Radonkons.	Årsmiddelverdi	Anmerkning
621119353	05-12-2025 - 22-02-2026	Soverom	Soverom	1	481 ± 65 Bq/m³	361 Bq/m³	
625228093	05-12-2025 - 22-02-2026	Stue	Stue	1	410 ± 56 Bq/m³	307 Bq/m³	

Anmerkninger til målingen

-

Denne rapport kan kun gjengis i sin helhet, med mindre laboratorium som har utarbeidet den skriftlig har godkjent annet på forhånd.

Bjorn Bakke (elektronisk signatur)

Underskrift av rapporteringsansvarlig ved Eurofins Radonlab AS

Analyseansvarlig: Eurofins Radon Testing Sweden AB.
Akkreditert analyse (SWEDAC akkred.nr. 10243)

Radonmåling med sporfilm
Sporfilmmetoden baserer seg på evnen til plastmaterialet CR-39 å detektere alfastråler fra radon og radondøtre. Alfastråling avsetter spor i plastmaterialet, som etter en etseprosess analyseres i et mikroskop. Tettheten av spor i overflaten på en sporfilm (CR-39 plastbit) bestemmes og brukes for å beregne den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon over måleperioden.

Radonkonsentrasjon
I tabellen på rapportens forside er det i tabellen listet opp måleresultater for hver sporfilm. Et måleresultat er gitt i kolonnen *Radonkonsentrasjon* og er den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon i måleperioden. For hvert måleresultat er det oppgitt en absolutt måleusikkerhet. Et måleresultat på f. eks. 200 ± 30 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 170-230 Bq/m³, men med 200 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi.

Årsmiddelverdi
En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjon i et bygg (f. eks. meteorologiske forhold, fyring, ventilering etc.) noe som vanligvis gir vesentlig høyere radonnivåer om vinteren sammenlignet med radonkonsentrasjoner målt i sommerhalvåret. Årsmiddelverdi er sesongkorrigert måleresultat som representerer den sannsynlige gjennomsnitts radonkonsentrasjon over ett år. Årsmiddelverdi beregnes ved å gange måleresultatet med sesongbestemte faktorer som er gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdi som legges til grunn ved sammenligning med relevante tiltaksgrenser og lovkrav: *Strålevernsforskriften* (som gjelder for utleieboliger, skoler og barnehager) og *Byggteknisk forskrift* (som gjelder for nybygg).

Tiltaksgrense: 100 Bq/m³
DSA anbefaler at det det iverksettes effektive radonreduserende tiltak i bygninger som har oppholdsrom med årsmiddelverdi som overstiger tiltaksgrensen. I bygninger hvor årsmiddelverdi i oppholdsrom er lavere enn tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av radonnivåer gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. For mer informasjon om radonreduserende tiltak se *www.radontiltak.org*.

Grenseverdi: 200 Bq/m³
I henhold til DSAs vurderinger bør alle oppholdsrom i alle bygninger ha årsmiddelverdier som er lavere enn 200 Bq/m³. For bygninger hvor det i oppholdsrom avdekkes årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien anbefaler DSA gjennomføring av radonreduserende tiltak helt inntil årsmiddelverdiene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Akkreditering
Målingene er utført i henhold til DSAs *Måleprosedyre for radon i boliger*, utgitt i 2013, eller *Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager,* utgitt i 2015. Den siste er rettledende også for øvrige arbeidsplasser. Eurofins Radon Testing Sweden AB er akkreditert av SWEDAC (akkrediteringsnr. 10243) til å utføre målinger av radonkonsentrasjon i henhold til ISO 11665-4:2021.

Jorunn Bjørkeng
Bergtoras vei 72A
4633 Kristiansand
Norge

Kopimottaker/-e
oddvar.holmesland@uia.no

RAPPORT - MÅLING AV RADON MED LUKKET CR-39 SPORFILM

Årsmiddelverdi

Måling av radonkonsentrasjon i luft er utført med lukket CR-39 sporfilm. Mer informasjon på siste side
Sporfilm ankommet laboratoriet 05-03-2026

Høyeste årsmiddelverdi

112 Bq/m³

For informasjon om årsmiddelverdi og grenseverdier, se siste side

Opplysninger om eiendommen

Opplysninger er fremskaffet av ODDVAR HOLMESLAND , som er ansvarlig for at måleveiledning ble fulgt i sin helhet.

Resultatene gjelder kun for den innsendte prøven slik den ble mottatt.

Måleadresse

Bergtoras vei 72A, 4633, Kristiansand, Norge

Oppdragsmerking	Bergtoras vei borettslag	**Type eiendom**	Blokk	**Byggeår**	
Grunnmur	-	**Ventilasjon**	Opplysning mangler	**Antall etasjer**	1

Målte radonverdier

Sporfilmkode	Måleperiode	Romnavn	Romtype	Etasje	Radonkons.	Årsmiddelverdi	Anmerkning
621871334	05-12-2025 - 22-02-2026	Soverom	Soverom	2	100 ± 16 Bq/m³	75 Bq/m³	
620538058	05-12-2025 - 22-02-2026	Stue	Stue	2	149 ± 23 Bq/m³	112 Bq/m³	

Anmerkninger til målingen

-

Denne rapport kan kun gjengis i sin helhet, med mindre laboratorium som har utarbeidet den skriftlig har godkjent annet på forhånd.

Bjorn Bakke (elektronisk signatur)

Underskrift av rapporteringsansvarlig ved Eurofins Radonlab AS

Analyseansvarlig: Eurofins Radon Testing Sweden AB.
Akkreditert analyse (SWEDAC akkred.nr. 10243)

Radonmåling med sporfilm
Sporfilmmetoden baserer seg på evnen til plastmaterialet CR-39 å detektere alfastråler fra radon og radondøtre. Alfastråling avsetter spor i plastmaterialet, som etter en etseprosess analyseres i et mikroskop. Tettheten av spor i overflaten på en sporfilm (CR-39 plastbit) bestemmes og brukes for å beregne den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon over måleperioden.

Radonkonsentrasjon
I tabellen på rapportens forside er det i tabellen listet opp måleresultater for hver sporfilm. Et måleresultat er gitt i kolonnen *Radonkonsentrasjon* og er den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon i måleperioden. For hvert måleresultat er det oppgitt en absolutt måleusikkerhet. Et måleresultat på f. eks. 200 ± 30 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 170-230 Bq/m³, men med 200 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi.

Årsmiddelverdi
En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjon i et bygg (f. eks. meteorologiske forhold, fyring, ventilering etc.) noe som vanligvis gir vesentlig høyere radonnivåer om vinteren sammenlignet med radonkonsentrasjoner målt i sommerhalvåret. Årsmiddelverdi er sesongkorrigert måleresultat som representerer den sannsynlige gjennomsnitts radonkonsentrasjon over ett år. Årsmiddelverdi beregnes ved å gange måleresultatet med sesongbestemte faktorer som er gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdi som legges til grunn ved sammenligning med relevante tiltaksgrenser og lovkrav: *Strålevernsforskriften* (som gjelder for utleieboliger, skoler og barnehager) og *Byggteknisk forskrift* (som gjelder for nybygg).

Tiltaksgrense: 100 Bq/m³
DSA anbefaler at det det iverksettes effektive radonreduserende tiltak i bygninger som har oppholdsrom med årsmiddelverdi som overstiger tiltaksgrensen. I bygninger hvor årsmiddelverdi i oppholdsrom er lavere enn tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av radonnivåer gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. For mer informasjon om radonreduserende tiltak se *www.radontiltak.org*.

Grenseverdi: 200 Bq/m³
I henhold til DSAs vurderinger bør alle oppholdsrom i alle bygninger ha årsmiddelverdier som er lavere enn 200 Bq/m³. For bygninger hvor det i oppholdsrom avdekkes årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien anbefaler DSA gjennomføring av radonreduserende tiltak helt inntil årsmiddelverdiene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Akkreditering
Målingene er utført i henhold til DSAs *Måleprosedyre for radon i boliger*, utgitt i 2013, eller *Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager,* utgitt i 2015. Den siste er rettledende også for øvrige arbeidsplasser. Eurofins Radon Testing Sweden AB er akkreditert av SWEDAC (akkrediteringsnr. 10243) til å utføre målinger av radonkonsentrasjon i henhold til ISO 11665-4:2021.

Nils-Erik Bomark
Bergtoras vei 72C
4633 Kristiansand
Norge

Kopimottaker/-e
oddvar.holmesland@uia.no

RAPPORT - MÅLING AV RADON MED LUKKET CR-39 SPORFILM

Årsmiddelverdi

Måling av radonkonsentrasjon i luft er utført med lukket CR-39 sporfilm. Mer informasjon på siste side
Sporfilm ankommet laboratoriet 05-03-2026

Høyeste årsmiddelverdi

125 Bq/m³

For informasjon om årsmiddelverdi og grenseverdier, se siste side

Opplysninger om eiendommen

Opplysninger er fremskaffet av ODDVAR HOLMESLAND , som er ansvarlig for at måleveiledning ble fulgt i sin helhet.

Resultatene gjelder kun for den innsendte prøven slik den ble mottatt.

Måleadresse

Bergtoras vei 72C, 4633, Kristiansand, Norge

Oppdragsmerking	Bergtoras vei borettslag	**Type eiendom**	Blokk	**Byggeår**	
Grunnmur	-	**Ventilasjon**	Opplysning mangler	**Antall etasjer**	1

Målte radonverdier

Sporfilmkode	Måleperiode	Romnavn	Romtype	Etasje	Radonkons.	Årsmiddelverdi	Anmerkning
625760277	05-12-2025 - 22-02-2026	Stue	Stue	1	166 ± 25 Bq/m³	125 Bq/m³	
625526686	05-12-2025 - 22-02-2026	Soverom	Soverom	1	152 ± 23 Bq/m³	114 Bq/m³	

Anmerkninger til målingen

-

Denne rapport kan kun gjengis i sin helhet, med mindre laboratorium som har utarbeidet den skriftlig har godkjent annet på forhånd.

Bjorn Bakke (elektronisk signatur)

Underskrift av rapporteringsansvarlig ved Eurofins Radonlab AS

Analyseansvarlig: Eurofins Radon Testing Sweden AB.
Akkreditert analyse (SWEDAC akkred.nr. 10243)

Radonmåling med sporfilm
Sporfilmmetoden baserer seg på evnen til plastmaterialet CR-39 å detektere alfastråler fra radon og radondøtre. Alfastråling avsetter spor i plastmaterialet, som etter en etseprosess analyseres i et mikroskop. Tettheten av spor i overflaten på en sporfilm (CR-39 plastbit) bestemmes og brukes for å beregne den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon over måleperioden.

Radonkonsentrasjon
I tabellen på rapportens forside er det i tabellen listet opp måleresultater for hver sporfilm. Et måleresultat er gitt i kolonnen *Radonkonsentrasjon* og er den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon i måleperioden. For hvert måleresultat er det oppgitt en absolutt måleusikkerhet. Et måleresultat på f. eks. 200 ± 30 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 170-230 Bq/m³, men med 200 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi.

Årsmiddelverdi
En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjon i et bygg (f. eks. meteorologiske forhold, fyring, ventilering etc.) noe som vanligvis gir vesentlig høyere radonnivåer om vinteren sammenlignet med radonkonsentrasjoner målt i sommerhalvåret. Årsmiddelverdi er sesongkorrigert måleresultat som representerer den sannsynlige gjennomsnitts radonkonsentrasjon over ett år. Årsmiddelverdi beregnes ved å gange måleresultatet med sesongbestemte faktorer som er gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdi som legges til grunn ved sammenligning med relevante tiltaksgrenser og lovkrav: *Strålevernsforskriften* (som gjelder for utleieboliger, skoler og barnehager) og *Byggteknisk forskrift* (som gjelder for nybygg).

Tiltaksgrense: 100 Bq/m³
DSA anbefaler at det det iverksettes effektive radonreduserende tiltak i bygninger som har oppholdsrom med årsmiddelverdi som overstiger tiltaksgrensen. I bygninger hvor årsmiddelverdi i oppholdsrom er lavere enn tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av radonnivåer gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. For mer informasjon om radonreduserende tiltak se *www.radontiltak.org*.

Grenseverdi: 200 Bq/m³
I henhold til DSAs vurderinger bør alle oppholdsrom i alle bygninger ha årsmiddelverdier som er lavere enn 200 Bq/m³. For bygninger hvor det i oppholdsrom avdekkes årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien anbefaler DSA gjennomføring av radonreduserende tiltak helt inntil årsmiddelverdiene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Akkreditering
Målingene er utført i henhold til DSAs *Måleprosedyre for radon i boliger*, utgitt i 2013, eller *Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager,* utgitt i 2015. Den siste er rettledende også for øvrige arbeidsplasser. Eurofins Radon Testing Sweden AB er akkreditert av SWEDAC (akkrediteringsnr. 10243) til å utføre målinger av radonkonsentrasjon i henhold til ISO 11665-4:2021.

Benjamin Eidså
Bergtoras vei 68C
4633 Kristiansand
Norge

Kopimottaker/-e
oddvar.holmesland@uia.no

RAPPORT - MÅLING AV RADON MED LUKKET CR-39 SPORFILM

Årsmiddelverdi

Måling av radonkonsentrasjon i luft er utført med lukket CR-39 sporfilm. Mer informasjon på siste side
Sporfilm ankommet laboratoriet 05-03-2026

Høyeste årsmiddelverdi

219 Bq/m³

For informasjon om årsmiddelverdi og grenseverdier, se siste side

Opplysninger om eiendommen

Opplysninger er fremskaffet av ODDVAR HOLMESLAND , som er ansvarlig for at måleveiledning ble fulgt i sin helhet.

Resultatene gjelder kun for den innsendte prøven slik den ble mottatt.

Måleadresse

Bergtoras vei 68C, 4633, Kristiansand, Norge

Oppdragsmerking	Bergtoras vei borettslag	**Type eiendom**	Blokk	**Byggeår**	
Grunnmur	-	**Ventilasjon**	Opplysning mangler	**Antall etasjer**	1

Målte radonverdier

Sporfilmkode	Måleperiode	Romnavn	Romtype	Etasje	Radonkons.	Årsmiddelverdi	Anmerkning
625535570	05-12-2025 - 22-02-2026	Stue	Stue	1	292 ± 40 Bq/m³	219 Bq/m³	

Anmerkninger til målingen

-

Denne rapport kan kun gjengis i sin helhet, med mindre laboratorium som har utarbeidet den skriftlig har godkjent annet på forhånd.

Bjorn Bakke (elektronisk signatur)

Underskrift av rapporteringsansvarlig ved Eurofins Radonlab AS

Analyseansvarlig: Eurofins Radon Testing Sweden AB.
Akkreditert analyse (SWEDAC akkred.nr. 10243)

Radonmåling med sporfilm
Sporfilmmetoden baserer seg på evnen til plastmaterialet CR-39 å detektere alfastråler fra radon og radondøtre. Alfastråling avsetter spor i plastmaterialet, som etter en etseprosess analyseres i et mikroskop. Tettheten av spor i overflaten på en sporfilm (CR-39 plastbit) bestemmes og brukes for å beregne den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon over måleperioden.

Radonkonsentrasjon
I tabellen på rapportens forside er det i tabellen listet opp måleresultater for hver sporfilm. Et måleresultat er gitt i kolonnen *Radonkonsentrasjon* og er den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon i måleperioden. For hvert måleresultat er det oppgitt en absolutt måleusikkerhet. Et måleresultat på f. eks. 200 ± 30 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 170-230 Bq/m³, men med 200 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi.

Årsmiddelverdi
En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjon i et bygg (f. eks. meteorologiske forhold, fyring, ventilering etc.) noe som vanligvis gir vesentlig høyere radonnivåer om vinteren sammenlignet med radonkonsentrasjoner målt i sommerhalvåret. Årsmiddelverdi er sesongkorrigert måleresultat som representerer den sannsynlige gjennomsnitts radonkonsentrasjon over ett år. Årsmiddelverdi beregnes ved å gange måleresultatet med sesongbestemte faktorer som er gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdi som legges til grunn ved sammenligning med relevante tiltaksgrenser og lovkrav: *Strålevernsforskriften* (som gjelder for utleieboliger, skoler og barnehager) og *Byggteknisk forskrift* (som gjelder for nybygg).

Tiltaksgrense: 100 Bq/m³
DSA anbefaler at det det iverksettes effektive radonreduserende tiltak i bygninger som har oppholdsrom med årsmiddelverdi som overstiger tiltaksgrensen. I bygninger hvor årsmiddelverdi i oppholdsrom er lavere enn tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av radonnivåer gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. For mer informasjon om radonreduserende tiltak se *www.radontiltak.org*.

Grenseverdi: 200 Bq/m³
I henhold til DSAs vurderinger bør alle oppholdsrom i alle bygninger ha årsmiddelverdier som er lavere enn 200 Bq/m³. For bygninger hvor det i oppholdsrom avdekkes årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien anbefaler DSA gjennomføring av radonreduserende tiltak helt inntil årsmiddelverdiene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Akkreditering
Målingene er utført i henhold til DSAs *Måleprosedyre for radon i boliger*, utgitt i 2013, eller *Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager,* utgitt i 2015. Den siste er rettledende også for øvrige arbeidsplasser. Eurofins Radon Testing Sweden AB er akkreditert av SWEDAC (akkrediteringsnr. 10243) til å utføre målinger av radonkonsentrasjon i henhold til ISO 11665-4:2021.

Stian Åmli
Bergtoras vei 68A
4633 Kristiansand
Norge

Kopimottaker/-e
oddvar.holmesland@uia.no

RAPPORT - MÅLING AV RADON MED LUKKET CR-39 SPORFILM

Årsmiddelverdi

Måling av radonkonsentrasjon i luft er utført med lukket CR-39 sporfilm. Mer informasjon på siste side
Sporfilm ankommet laboratoriet 05-03-2026

Høyeste årsmiddelverdi

120 Bq/m³

For informasjon om årsmiddelverdi og grenseverdier, se siste side

Opplysninger om eiendommen

Opplysninger er fremskaffet av ODDVAR HOLMESLAND , som er ansvarlig for at måleveiledning ble fulgt i sin helhet.

Resultatene gjelder kun for den innsendte prøven slik den ble mottatt.

Måleadresse

Bergtoras vei 68A, 4633, Kristiansand, Norge

Oppdragsmerking	Bergtoras vei borettslag	**Type eiendom**	Blokk	**Byggeår**	
Grunnmur	-	**Ventilasjon**	Opplysning mangler	**Antall etasjer**	1

Målte radonverdier

Sporfilmkode	Måleperiode	Romnavn	Romtype	Etasje	Radonkons.	Årsmiddelverdi	Anmerkning
621843473	05-12-2025 - 22-02-2026	Stue	Stue	2	128 ± 20 Bq/m³	96 Bq/m³	
625760178	05-12-2025 - 22-02-2026	Soverom	Soverom	2	160 ± 24 Bq/m³	120 Bq/m³	

Anmerkninger til målingen

-

Denne rapport kan kun gjengis i sin helhet, med mindre laboratorium som har utarbeidet den skriftlig har godkjent annet på forhånd.

Bjorn Bakke (elektronisk signatur)

Underskrift av rapporteringsansvarlig ved Eurofins Radonlab AS

Analyseansvarlig: Eurofins Radon Testing Sweden AB.
Akkreditert analyse (SWEDAC akkred.nr. 10243)

Radonmåling med sporfilm
Sporfilmmetoden baserer seg på evnen til plastmaterialet CR-39 å detektere alfastråler fra radon og radondøtre. Alfastråling avsetter spor i plastmaterialet, som etter en etseprosess analyseres i et mikroskop. Tettheten av spor i overflaten på en sporfilm (CR-39 plastbit) bestemmes og brukes for å beregne den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon over måleperioden.

Radonkonsentrasjon
I tabellen på rapportens forside er det i tabellen listet opp måleresultater for hver sporfilm. Et måleresultat er gitt i kolonnen *Radonkonsentrasjon* og er den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon i måleperioden. For hvert måleresultat er det oppgitt en absolutt måleusikkerhet. Et måleresultat på f. eks. 200 ± 30 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 170-230 Bq/m³, men med 200 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi.

Årsmiddelverdi
En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjon i et bygg (f. eks. meteorologiske forhold, fyring, ventilering etc.) noe som vanligvis gir vesentlig høyere radonnivåer om vinteren sammenlignet med radonkonsentrasjoner målt i sommerhalvåret. Årsmiddelverdi er sesongkorrigert måleresultat som representerer den sannsynlige gjennomsnitts radonkonsentrasjon over ett år. Årsmiddelverdi beregnes ved å gange måleresultatet med sesongbestemte faktorer som er gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdi som legges til grunn ved sammenligning med relevante tiltaksgrenser og lovkrav: *Strålevernsforskriften* (som gjelder for utleieboliger, skoler og barnehager) og *Byggteknisk forskrift* (som gjelder for nybygg).

Tiltaksgrense: 100 Bq/m³
DSA anbefaler at det det iverksettes effektive radonreduserende tiltak i bygninger som har oppholdsrom med årsmiddelverdi som overstiger tiltaksgrensen. I bygninger hvor årsmiddelverdi i oppholdsrom er lavere enn tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av radonnivåer gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. For mer informasjon om radonreduserende tiltak se *www.radontiltak.org*.

Grenseverdi: 200 Bq/m³
I henhold til DSAs vurderinger bør alle oppholdsrom i alle bygninger ha årsmiddelverdier som er lavere enn 200 Bq/m³. For bygninger hvor det i oppholdsrom avdekkes årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien anbefaler DSA gjennomføring av radonreduserende tiltak helt inntil årsmiddelverdiene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Akkreditering
Målingene er utført i henhold til DSAs *Måleprosedyre for radon i boliger*, utgitt i 2013, eller *Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager,* utgitt i 2015. Den siste er rettledende også for øvrige arbeidsplasser. Eurofins Radon Testing Sweden AB er akkreditert av SWEDAC (akkrediteringsnr. 10243) til å utføre målinger av radonkonsentrasjon i henhold til ISO 11665-4:2021.

John Christian Haugen
Bergtoras vei 68B
4633 Kristiansand
Norge

Kopimottaker/-e
oddvar.holmesland@uia.no

RAPPORT - MÅLING AV RADON MED LUKKET CR-39 SPORFILM

Årsmiddelverdi

Måling av radonkonsentrasjon i luft er utført med lukket CR-39 sporfilm. Mer informasjon på siste side
Sporfilm ankommet laboratoriet 05-03-2026

Høyeste årsmiddelverdi

209 Bq/m³

For informasjon om årsmiddelverdi og grenseverdier, se siste side

Opplysninger om eiendommen

Opplysninger er fremskaffet av ODDVAR HOLMESLAND , som er ansvarlig for at måleveiledning ble fulgt i sin helhet.

Resultatene gjelder kun for den innsendte prøven slik den ble mottatt.

Måleadresse

Bergtoras vei 68B, 4633, Kristiansand, Norge

Oppdragsmerking	Bergtoras vei borettslag	**Type eiendom**	Blokk	**Byggeår**	
Grunnmur	-	**Ventilasjon**	Opplysning mangler	**Antall etasjer**	1

Målte radonverdier

Sporfilmkode	Måleperiode	Romnavn	Romtype	Etasje	Radonkons.	Årsmiddelverdi	Anmerkning
625759741	05-12-2025 - 22-02-2026	Soverom	Soverom	1	279 ± 39 Bq/m³	209 Bq/m³	
621462001	05-12-2025 - 22-02-2026	Stue	Stue	1	276 ± 39 Bq/m³	207 Bq/m³	

Anmerkninger til målingen

-

Denne rapport kan kun gjengis i sin helhet, med mindre laboratorium som har utarbeidet den skriftlig har godkjent annet på forhånd.

Bjorn Bakke (elektronisk signatur)

Underskrift av rapporteringsansvarlig ved Eurofins Radonlab AS

Analyseansvarlig: Eurofins Radon Testing Sweden AB.
Akkreditert analyse (SWEDAC akkred.nr. 10243)

Radonmåling med sporfilm
Sporfilmmetoden baserer seg på evnen til plastmaterialet CR-39 å detektere alfastråler fra radon og radondøtre. Alfastråling avsetter spor i plastmaterialet, som etter en etseprosess analyseres i et mikroskop. Tettheten av spor i overflaten på en sporfilm (CR-39 plastbit) bestemmes og brukes for å beregne den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon over måleperioden.

Radonkonsentrasjon
I tabellen på rapportens forside er det i tabellen listet opp måleresultater for hver sporfilm. Et måleresultat er gitt i kolonnen *Radonkonsentrasjon* og er den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon i måleperioden. For hvert måleresultat er det oppgitt en absolutt måleusikkerhet. Et måleresultat på f. eks. 200 ± 30 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 170-230 Bq/m³, men med 200 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi.

Årsmiddelverdi
En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjon i et bygg (f. eks. meteorologiske forhold, fyring, ventilering etc.) noe som vanligvis gir vesentlig høyere radonnivåer om vinteren sammenlignet med radonkonsentrasjoner målt i sommerhalvåret. Årsmiddelverdi er sesongkorrigert måleresultat som representerer den sannsynlige gjennomsnitts radonkonsentrasjon over ett år. Årsmiddelverdi beregnes ved å gange måleresultatet med sesongbestemte faktorer som er gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdi som legges til grunn ved sammenligning med relevante tiltaksgrenser og lovkrav: *Strålevernsforskriften* (som gjelder for utleieboliger, skoler og barnehager) og *Byggteknisk forskrift* (som gjelder for nybygg).

Tiltaksgrense: 100 Bq/m³
DSA anbefaler at det det iverksettes effektive radonreduserende tiltak i bygninger som har oppholdsrom med årsmiddelverdi som overstiger tiltaksgrensen. I bygninger hvor årsmiddelverdi i oppholdsrom er lavere enn tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av radonnivåer gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. For mer informasjon om radonreduserende tiltak se *www.radontiltak.org*.

Grenseverdi: 200 Bq/m³
I henhold til DSAs vurderinger bør alle oppholdsrom i alle bygninger ha årsmiddelverdier som er lavere enn 200 Bq/m³. For bygninger hvor det i oppholdsrom avdekkes årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien anbefaler DSA gjennomføring av radonreduserende tiltak helt inntil årsmiddelverdiene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Akkreditering
Målingene er utført i henhold til DSAs *Måleprosedyre for radon i boliger*, utgitt i 2013, eller *Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager,* utgitt i 2015. Den siste er rettledende også for øvrige arbeidsplasser. Eurofins Radon Testing Sweden AB er akkreditert av SWEDAC (akkrediteringsnr. 10243) til å utføre målinger av radonkonsentrasjon i henhold til ISO 11665-4:2021.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bergtoras Vei Borettslag onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - Bergtoras vei 72 A.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Oddvar Holmesland

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Jorunn Bjørkeng

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Ingrid Sandvik Aukland

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Sondre B. Olsen

Nils Erik Bomark

Ingrid S Aukland & Eirik Homestad

Tor Prip Olsen

Jorunn Bjørkeng

Vedtak:
Antall andeler tilstede: 5

Antall fullmakter: 0

Totalt: 5

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Utskiftning av eldre varmtvannsberedere

Forventet levealder for varmtvannsberedere settes vanligvis til ca. 20 år. Alle eldre varmtvannsberedere i borettslaget bør derfor skiftes ut. Der hvor berederen har ganske lenge igjen til aldersgrensen, men mangler automatisk stopperfunksjon for trykkvann, kan det holde å bare montere vannstopper. Et slikt felles sikringstiltak vil gi 15% rabatt på borettslagets forsikringspremie.

Av 6 mottatte tilbud er tilbudet fra Flaa VVS A/S det beste:

Ny 120l benkebereder Høiax med Aqualarm vannstopper inkl. elektriker, inkl. transport. 15 750,- inkl. mva. (Forutsetter lett tilgjengelig bereder).

Vannsikring på eksisterende bereder (midlertidig løsning), 4 375,- inkl. mva. OBS! Må være stikkontakt klart for vannsikringsventilen, ellers kommer kostnader elektriker i tillegg.

Andelseiere kan kontakte Flaa VSS på telefon 957 34 500

Vedtak:
Varmtvannsberedere er eiers ansvar. Generalforsamlingen forplikter alle andelseierne til enten å skifte ut eldre varmtvannsberedere (byggeår 2006), eller som en minimumsløsning få montert automatisk stopperfunksjon. Alle varmtvannsberedere i borettslaget skal ha automatisk vannstopper.

Eierne skal senest innen utgangen av april 2026 sende status til Styret på planlagt tiltak. Eierne må senest innen 30. juni 2026 dokumentere (mail til styret) installasjon av ny benkebereder eller automatisk vannstopper.

Generalforsamlingen anbefaler gunstig pristilbud fra Flaa VVS (se også Årsmeldingen).

4.2 Måling av radonverdier

Radonmålingene som ble foretatt vinteren 2025–2026 viste flere godkjente verdier. Noen leiligheter hadde imidlertid ganske høye verdier, og noen andre hadde verdier like over det som regnes som tiltaksgrensen.

Målerapportene er vedlagt

Vedtak:
Styret gis fullmakt fra generalforsamlingen til å innhente 3 anbud på radondempende løsninger, og videre til å sette i gang nødvendige tiltak.

4.3 Vask og oljing av hus og garasjer

Generalforsamlingen diskuterer tidspunkt for vask og oljing av hus og garasjer. Tiltak bør ses i forhold til borettslagets økonomi og utgifter til andre tiltak. En god start kan være å olje garasjene som del av vårens dugnad. I så fall bør nok garasjene være vasket i god tid før.

Vedtak:

Oljing av garasjer tas ikke med på dugnad i denne omgang. Det er forøvrig eiernes plikt å vedlikeholde bygningsmassen på uteområdet de selv disponerer, noe som innebærer å olje veranda/trapp helst hvert 2.-3. år. MøreRoyal olje – farge brun, skal brukes på rekkverk, veranda og trapp. Styret kjøper inn "MøreRoyal Treolje" som settes i ytterboden.

For trappetrinn og verandagulv anbefales "MøreRoyal Terrasseolje" – farge brun. Dette skaffer eier selv!

4.4 Dugnad

Tidspunkt for vårens dugnad diskuteres. Arbeidsoppgaver vurderes. Dugnadsgeneral utpekes.

Vedtak:

Det innkalles til dugnad mandag 11. mai kl. 17.00.

Dugnadsgeneral: Eirik Homestad

5. Saker fra eierne

Det er ingen saker fra eierne.

Vedtak:

Det var ingen saker fra eierne.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 50 000.

Styreleder Oddvar Holmesland mottar kr. 50 000

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i år

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år. Oddvar Holmesland har ett år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Ingen styremedlemmer er på valg i år

Vedtak:
Styremedlemmene er ikke på valg i år.

Jorunn Bjørkeng og Ingrid Sandvik Aukland har ett år igjen av perioden.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det er ikke valg på varamedlem i år

Vedtak:
Det er ikke valg på varamedlem i år.

Tor Pripp Olsen har ett år igjen av perioden.

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Vedtak:
Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Vedtak:
NN ble valgt som delegat til Bosør sin generalforsamling.

Protokoll for Bergtoras Vei Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Oddvar Holmesland (sign.)	16.04.2026
Sekretær	Jorunn Bjørkeng (sign.)	17.04.2026
Protokollvitne	Ingrid Sandvik Aukland (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Ingrid Sandvik Aukland (sign.)	22.04.2026

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i BERGTORAS VEI BORETTSLAG

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i BERGTORAS VEI BORETTSLAG .

Tidspunkt: tirsdag 04.11.2025 Kl: 18:00
Sted: Møtested er ikke fastsatt.

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for SØBO. Flertallet av borettslag og revisjonspliktige sameier i SØBO bruker også PWC. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

SØBO/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Forslag til vedtak: Deloitte Spinco AS, org nr 935 416 779, velges til selskapets revisor.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):…….

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinær generalforsamling til BERGTORAS VEI BORETTSLAG tirsdag 04.11.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. ……..

SIGNATUR:……..

Leveres til møteleder

……

Regler for fullmakter:

På ekstraordinær generalforsamling kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på ekstraordinær generalforsamling kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjemaet benyttes.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i BERGTORAS VEI BORETTSLAG tirsdag 04.11.2025 kl. 18:00 - Møtested er ikke fastsatt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Oddvar Holmesland

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Oddvar Holmesland

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Ingrid Sandvik Aukland

Jorunn Bjørkeng

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Oddvar Holmesland, styreleder

Jorunn Bjørkeng, styremedlem

Ingrid Sandvik Aukland, styremedlem

Maria Gregersen

Vedtak:
Fire tilstedeværende og fire stemmer

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for SØBO. Flertallet av borettslag og revisjonspliktige sameier i SØBO bruker også PWC. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

SØBO/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Vedtak:
Deloitte Spinco AS, org nr 935 416 779, velges til selskapets revisor.

Vedtaket var enstemmig

Protokoll ekstraordinært møte for BERGTORAS VEI BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Oddvar Holmesland (sign.)	06.11.2025
Protokollvitne	Jorunn Bjørkeng (sign.)	06.11.2025
Protokollvitne	Ingrid Sandvik Aukland (sign.)	06.11.2025

Vedtekter

For Bergtoras vei borettslag org nr. 989 424 580

tilknyttet

Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 13.1.2006, sist endret 24.10.2022 med tillegg punkt 5-1 (8).

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bergtoras vei borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseiere har anledning til å installere luft-til-luft varmepumpe i tråd med bestemmelser vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 24.10.2022. Spesifikasjoner og nærmere beskrivelse av plassering kan fås av styret. All installasjon må skje ved offentlig godkjent varmepumpemontør. Andelseier har vedlikeholdsansvar for varmepumpe som er installert, herunder ansvar for eventuelle skader på bygget som skyldes installasjonen – herunder egenandel på forsikring. Andelseier forutsettes å sørge for et vedlikehold som gjør at installasjonen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Hvis installasjonen fremstår i vesentlig dårligere stand enn man må kunne forvente, både vedrørende støy og estetikk, kan styret pålegge eier å utføre vedlikehold. Hvis dette ikke etterkommes, kan generalforsamlingen med simpelt flertall vedta å utføre vedlikehold eller fjerning på eiers regning.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

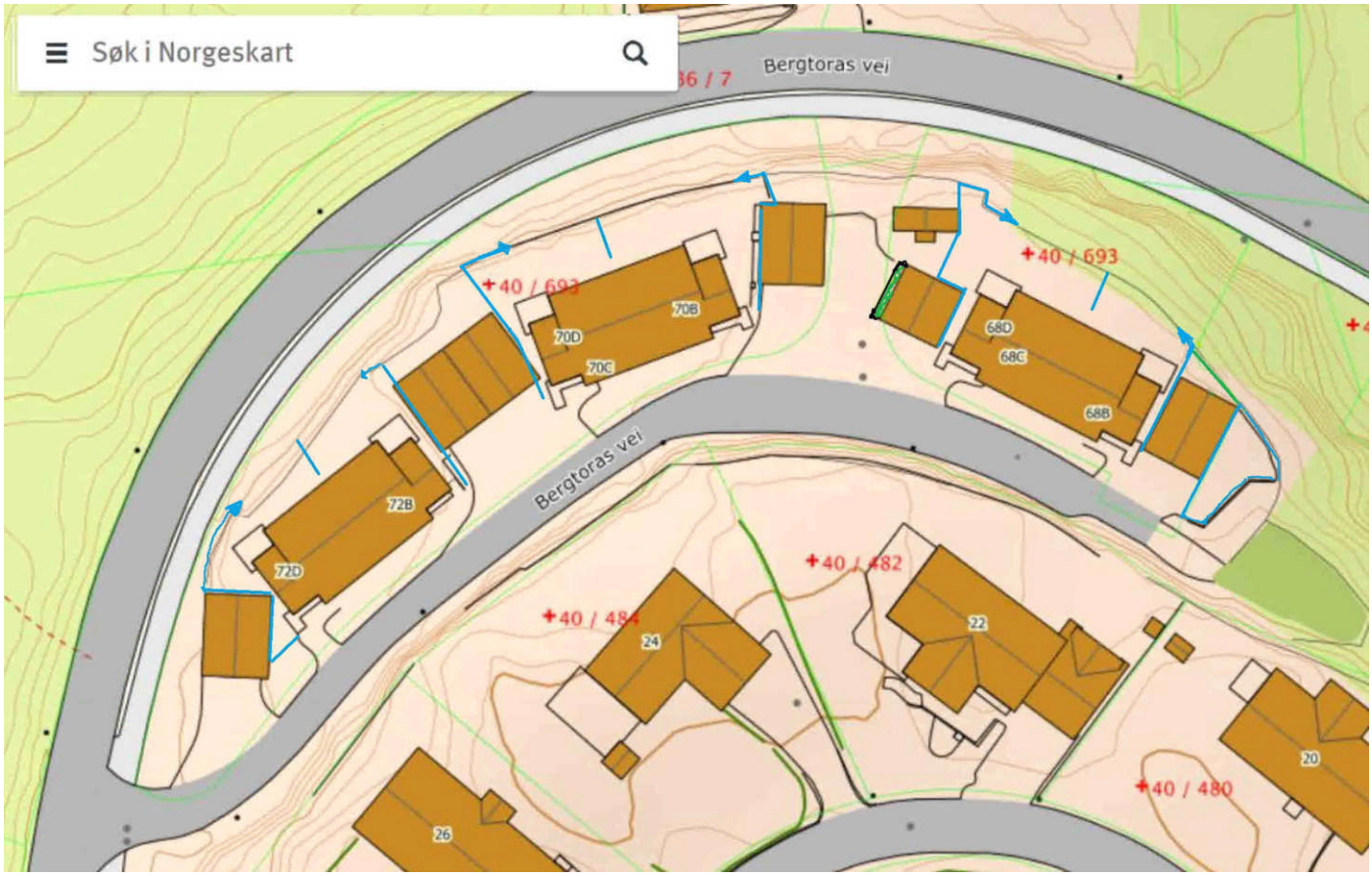
11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

11-3 Særegne arealdisponeringer
Boenhetene på grunnplan (68B–68C, 70B–70C og 72B–72C) er gitt bruksrett til fellesarealer bak husrekken og 68A er gitt bruksrett til arealet på østsiden av garasjen tilhørende denne boenheten, mot visse motytelser – kfr. Addendum: Note og kart til vedtektenes punkt 11 vedtatt på generalforsamling 15.06.2022.

Addendum : Note og kart til vedtektenes punkt 11 vedtatt i GF 15.06.20.
Det har eksistert en ikke protokollert avtale, om fellesarealer bak husrekken og arealet liggende på kommunal eiendom ved garasjen i øst nedenfor lekeplassen, som nå formaliseres og vedtektsfestes. I generalforsamlingen i 2010 ble det dessuten protokollert at arealet mellom garasje og boenhet skal overføres boenheter i 1. etasje.
Plattingen langs husrekke 70 utgjør del av tomtearealet og tilligger ansvarsmessig borettslaget, forsikringsmessig dekket under hageanlegg som gir dekning for brann, ekstremvær og tredjemannsansvar.
Det steinsatte hagebedet langs garasjen ved 68D er et fellesanliggende.
Motytelser

- For boenheter i 1.etasje klipp av plen foran husrekkene og vedlikeholde for tilvekst mellom vei og fjellside i veiens lengde foran de respektive boenheter.
- For boenhet 68C klipp av plen mellom dobbeltgarasje og frittstående fellesbod/redskapsbu.
- For boenhetene i 1. etasje nr. 70 tilkommer ordinært periodisk vedlikehold av plattingen (som beising).
- 68A skal vedlikeholde skråningen opp mot lekeplassen og for tilvekst vei/fjellside i grusbakken opp til lekeplassen.

Bruk av arealene
Levegger/redskapsbod må forelegges styret for godkjennelse av form og høyde.
Busker/trær må heller ikke ha høyde over det styret bestemmer, spesielt for å ivareta 2. etasjes interesser.



BERGTORAS VEI BORETTSLAG
Bergtoras vei 68C - 4633 KRISTIANSAND S
org.nr: 989 424 580 - telefon: +47 488 90 509
e-post: post@bergtorasveibrl.no - web-url: bergtorasveibrl.no

BOREGLER FOR BERGTORAS VEI BORETTSLAG

(Vedtatt i generalforsamling 02.05.2010)

Borettslagets eiendom

Den enkelte beboer er pliktig til å verne om borettslagets eiendom, både innvendig og utvendig, og, etter evne, bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte. Manglende vedlikehold, hærverk og forfall bidrar ikke til verdiskapning, verken økonomisk, miljømessig eller sosialt.

Skader som oppstår på fellesarealer eller bygning skal omgående rapporteres til styret.

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i borettslagets boregler og følge de beslutninger som borettslagets organer treffer.

Dugnad

Det avholdes dugnad etter styrets beslutning. Styret registrerer deltakelse. Dersom en andelseier ikke kan delta til fastsatt tid, vil dugnad kunne gjennomføres på annen dag etter styrets samtykke.

Styret fastsetter eventuelt andre ordninger dersom enkelte ikke kan delta i slik fellesinnsats.

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra borettslaget skjer via det kommunale system. Søppeldunker plasseres innenfor borettslagets eiendom og brukes i samsvar med de av kommunen fastsatte regler.

Merknad:

A. Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Det ordinære dunksystem er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere slike kvanta bort.
B. Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom dersom de vil være til sjenanse for andre.

Fellesarealer

Røyksneiper, snus, tyggegummi og søppel skal ikke kastes rundt på borettslagets område.
Vis hensyn og benytt askebeger og søppelordninger. Husk brannfare.

Den enkelte beboer plikter å gjøre sitt til å holde fellesarealene rene og verne om opparbeidet, tilsådd og beplantet område.

Parkering
Parkering av biler skal skje innenfor det planlagte system. En plass per bil er utgangspunktet. Styret fastsetter hvor motorsykler, sykler, mopeder etc. skal kunne settes.

Det må bare parkeres på avmerkede plasser. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare.

Det avsettes plass til gjester. Disse plassene skal likeledes merkes. Barnevogner, sykler, ski mv. må plasseres slik at de ikke hindrer vanlig ferdsel.

Bruk av veranda / balkong
- Risting av tøy, matter og lignende skal ikke finne sted fra veranda.
- Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning at det av sikkerhetsmessige grunner utvises det største forsiktighet.

Synlige gjenstander
Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som er synlige for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Med gjenstander menes flaggstenger, antenner, markiser etc. Balkongflagg er tillatt.

Husro
Det skal være ro i leilighetene fra kl. 2300 til kl. 0700.
Unngå aktiviteter i leiligheten som kan forstyrre naboene. TV, radio, musikkanlegg o.l. må dempes ned etter kl. 2300 til et nivå som ikke sjenerer naboene.
Støyende arbeid skal ikke forekomme på søn- og helligdager, eller etter kl. 2100 på hverdager.

Dersom du planlegger en sammenkomst med mange til stede i leiligheten, bør du si fra til naboene på forhånd slik at de er forberedt.

Husdyr
Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:
- Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor borettslagets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor borettslagets eiendom.

Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er meldeplikt til styret.

Egen husdyrkontrakt settes opp, underskrives av styrets leder og inngår som en del av borettslagets boregler.

Bruksoverlating
Dersom en andelseier ønsker å overlate bruken av leilighetene til andre, må styret orienteres og gjeldende regler legges til grunn.

Bruksoverlating er tillatt innenfor borettslagslovens bestemmelser.

Overholdelse av fastsatte boregler
Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at boreglene etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til borettslagets styre som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lovverk.

Den enkelte beboer må beflitte seg på å vise hensyn til de øvrige beboerne i borettslaget og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for hvile og trygghet.

Kristiansand 17.05.2010
BTL

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200601150-13	Saksbeh: Terje Mathisen	Dato:08122006

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	BERGTORAS VEI 70A - D	Eiendom:	40/693
Tiltakshaver:	Eiendomsforum Sør AS	Adresse:	Østre Strandgt. 30, 4610 KRISTIANSAND
Søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Terje Mathisen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan
Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand
Besøkadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

Innholdet i klagen
De må presisere:
Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
Årsaken til at De klager
Den eller de endringer som De ønsker
Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
Klagers navn og adresse må oppgis.
Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.
De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200601150-3	Saksbeh: Terje Mathisen	Dato:21022006

RAMMETILLATELSE - IGANGSETTING GRUNNARBEID - PLATE PÅ MARK

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Byggeplass:	BERGTORAS VEI 70 A-D	Eiendom:	40/693
Tiltakshaver:	Eiendomsforum Sør AS	Adresse:	Østre Strandgt. 30, 4610 KRISTIANSAND
Søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Firemannsbolig	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 pkt a og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Reviderte tegninger og situasjonsplan mottatt 12.01.2006 ligger til grunn for godkjenningen.

NB. Boder må plasseres innenfor byggelinje.

Søknaden omfatter oppføring av firemannsbolig med bruksareal oppgitt til 74,5m² pr leilighet. Boder er oppgitt med bruksareal lik 5m² pr bod.

Detaljert plan over lekeplass må innleveres og godkjennes før det kan gis igangsetting utover grunnarbeid og støpt såle/plate på mark inkludert vann og avløpsledninger.

Det foreligger protester til søknaden.

Igangsettingstillatelse for det øvrige i tiltaket kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd, jf SAK § 19, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll. NB se også under avsnitt om vilkår.

Søknaden:

Søknad omfatter oppføring av firemannsbolig med bruksareal pr leilighet oppgitt til 74,5m². Søknad kom inn som et trinns søknad den 18.11.2005 og ble endret med reviderte tegninger innkommet plan- og bygningsetaten 12.01.2006. Dette pga protester til søknaden, samt at søknad om mindre vesentlig endring av reguleringsplan ikke var klagebehandlet. Takvinkel er endret fra 20 til 24 grader og samsvarer nå med godkjent reguleringsplan.
Det er dokumentert at det sikres med entreprenørgjerde jf. opparbeidelse av tomter.
Utomhusplan er innsendt i samsvar med rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelser.

Spesielle forhold:

Søknaden er omgjort til rammetillatelse med igangsetting for grunnarbeider og plate på mark inkludert vann og avløpsledninger. Dette fordi rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene gir føringer om at lekeplass skal ferdigstilles før igangsetting av første boenhet kan skje. Rekkefølgekrav er gitt av Bystyret.

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan for Bergtorasvei Nord. Godkjent 29.01.2003.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som sokkelhøyde fastsettes til cote + 93,05 moh.

Tiltaket plasseres som vist revidert situasjonsplan av 11.01.06. Tiltaket er senket 45cm som følge av endret takvinkel. Tiltaket er vist med maks mønehøyde lik 7,45m over planert terreng, dette gir en mønehøyde lik 100,5 moh og er det som er hjemlet i godkjent reguleringsplan.
Det er også et krav i reguleringsplanen at gesimshøyden skal være maks 5,5m. Tiltaket viser en gesimshøyde lik 5,25m over planert terreng og er således innenfor kravet.

Protester/bemerkninger:
Det forelå protester fra berørte naboer i Sigrids vei da søknaden opprinnelig viste tegninger av hus med 20 graders tak. De ønsket ingen endring av reguleringsbestemmelsene vedr. takvinkel.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:
Protester anses som frafalt da tiltaket er endret og nå samsvarer med godkjent reguleringsplan.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt utover grunnarbeid, plate på mark og vann og avløpsledninger før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Lekeplass med nødvendig sikringsgjerde skal ferdigstilles før igangsetting av første boenhet kan skje.

2. Permanent sikringsgjerde for tomt nr 70 må være oppsatt før igangsetting av denne boenhet kan gis.

Gyldighet:
Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet **innen** 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Behandlingsgebyr for ansvarsrett:
Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":

1) Flatnes Bygg Consult AS, organisasjonsnr. 977519136, er med bakgrunn i sentral godkjenning, gitt ansvarsrett i søkerfunksjonen og for prosjektering/kontroll prosjektering av bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 1. Ansvarsretten omfatter arkitektur og plassering, Gebyr kr. 280,-
2) Landmåler Sør AS, organisasjonsnr. 984361386, er med bakgrunn i sentral godkjenning, gitt ansvarsrett for prosjektering/kontroll prosjektering av bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 2 samt for utførelse/kontroll utførelse av bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 2. Ansvarsretten i prosjekteringsfasen omfatter oppmålingsteknisk prosjektering. Ansvarsretten i utførelsesfasen omfatter plassering. Gebyr kr. 280,-
3) Løvlien Byggprosjektering, organisasjonsnr. 984854242, er med bakgrunn i sentral godkjenning, gitt ansvarsrett for prosjektering/kontroll prosjektering av bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 1, Ansvarsretten omfatter brannsikkerhet, byggeteknikk, mur/betong og tømrerarbeider. Gebyr kr. 280,-
4) Et Bygg AS, organisasjonsnr. 985261164, er med bakgrunn i sentral godkjenning gitt ansvarsrett for utførelse/kontroll utførelse av bygninger og installasjoner i tiltaksklasse. Ansvarsretten omfatter tømrerarbeider. Gebyr kr. 280,-
5) Verdal og Trysnes AS, organisasjonsnr. 986212167, er med bakgrunn i sentral godkjenning, gitt ansvarsrett for utførelse/kontroll utførelse av våtromsarbeider i tiltaksklasse 1. Ansvarsretten omfatter flislegging av bad, membranarbeider i våtrum, pipe og ildsted. Gebyr kr 280,-

6) Try Rør AS, organisasjonsnr. 981957075, er gitt lokal godkjenning samt ansvarsrett for prosjektering/kontroll prosjektering av bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 1 samt utførelse/kontroll utførelse av bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 2. Ansvarsretten omfatter rørinstallasjoner, inkl. radonsikring og utvendig vann og avløpsledninger. Gebyr kr. 1050,-

7) Hjalmar Aateigen AS, organisasjonsnr. 917556849, er gitt lokalgodkjenning, samt ansvarsrett for utførelse/kontroll utførelse av anlegg, konstruksjoner og installasjoner i tiltaksklasse 1. Ansvarsretten omfatter grunn/terreng og sikringsgjerder. Gebyr kr 1050,-

Samlet gebyr:
Behandlingsgebyr kr. 19000,-(bygg m 4 boenheter) + samlet gebyr for ansvarsrett kr. 3500,- til sammen **kr. 22500,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Terje Mathisen
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver
Asbjørn Odd Berge, Sigrids vei 20, 4633 Kristiansand
Knut Haagensen, Sigrids vei 22, 4633 Kristiansand
Henrik Hægeland, Sigrids vei 24, 4633 Kristiansand
Hildur Fjermeros, Sigrids vei 26, 4633 Kristiansand

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan
Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand
Besøkadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

Innholdet i klagen
De må presisere:
Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
Årsaken til at De klager
Den eller de endringer som De ønsker
Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
Klagers navn og adresse må oppgis.
Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.
De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



02.11.05 Endret Rev. 11.01.06 ETTL

KRISTIANSAND KOMMUNE	**FORENKLET SITUASJONSKART**
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30	FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
Gnr.: 40 **Bnr.: 693** **Fnr.:** **Snr.:**	
Adresse: Bergtoras vei 68, 70 og 72	**Sokkelhøyde: 92.5 / 93.5 / 93.05**

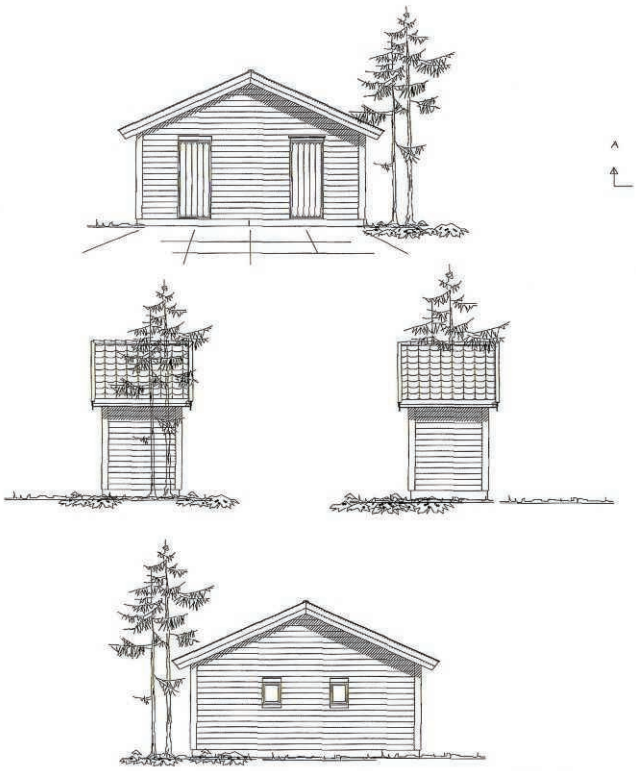
N

Datagrunnlag: Digitalt
Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2
Målestokk: 1:1000
Dato: 01/11/05
Sign.: Torbjørn Træland
PDF - fil

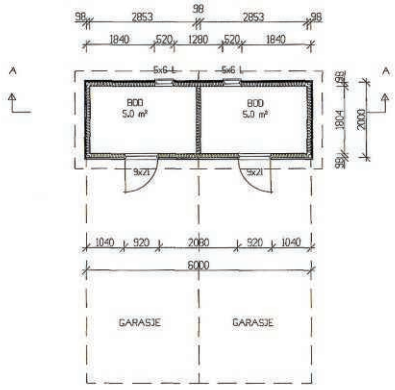
Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.
Kartet er utarbeidet i henhold til Statens kartverks standard: SOSI Del 3.

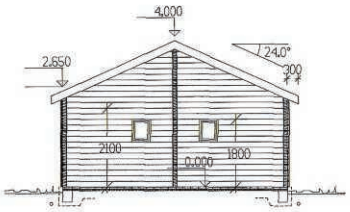


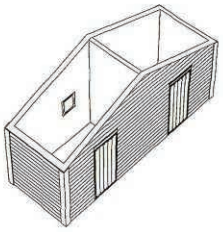
FASADER



PLAN

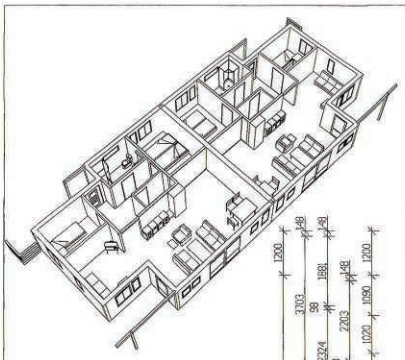
SNITT A-A

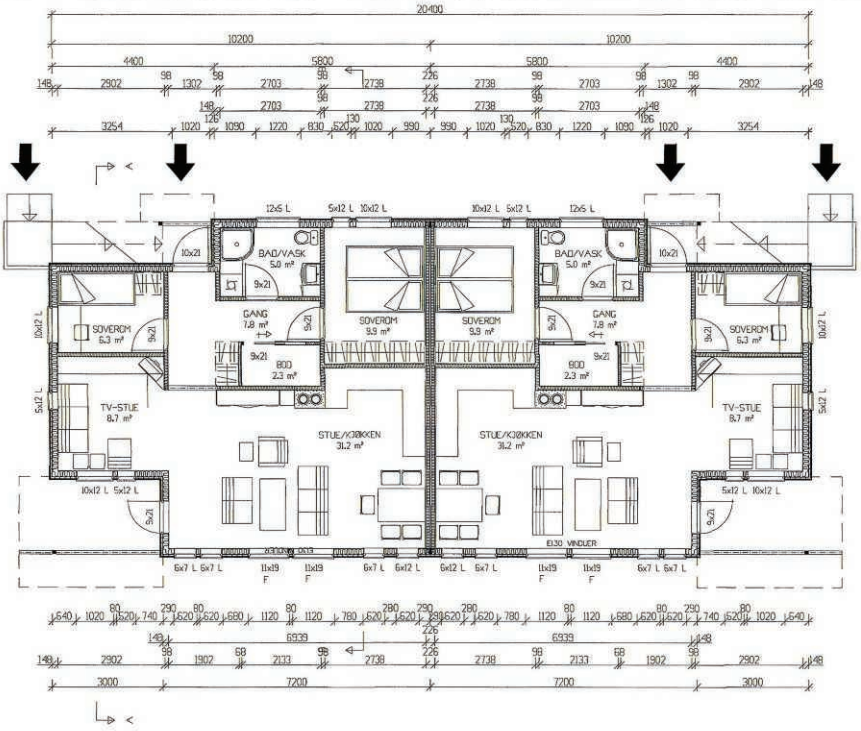


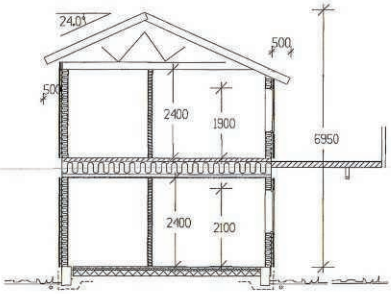


	B	Takvinkel		oyvin	11.01.2006
	A	Tiltakshaver		oyvin	02.11.2005
DATA DESIGN SYSTEM	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
BODER	Eiendomsforum Sør AS		GNR.	BNR.	
PLAN , SNITT	BERGTORAS VEI 68-70-72		KOMMUNE:	KRISTIANSAND	
FLATNES bygg consult as	TEGN.		PROSJ.NR.	4578	
	GODKJ.				
	MÅL	1 : 100	TEGN. NR.	502	
	DATO	22.09.2005			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM FLATNES BYGG CONSULT AS IKKE MEDVIRKER I







pr leilighet

	BRA
Underetgplan	74,50
Sum 1 m²	74,50

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
A		Takvinkel	oyvin	11.01.2006

4-MANNSBOLIG Eiendomsforum Sør AS GNR. BNR.

Plan 1.etasje BERGTORAS VEI 70 KOMMUNE: KRISTIANSAND

FLATNES bygg consult as

TEGN.

GODKJ.

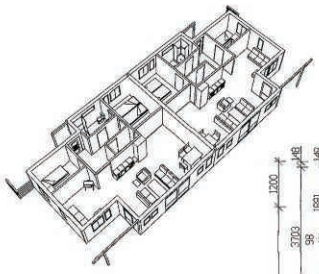
MÅL 1 : 100

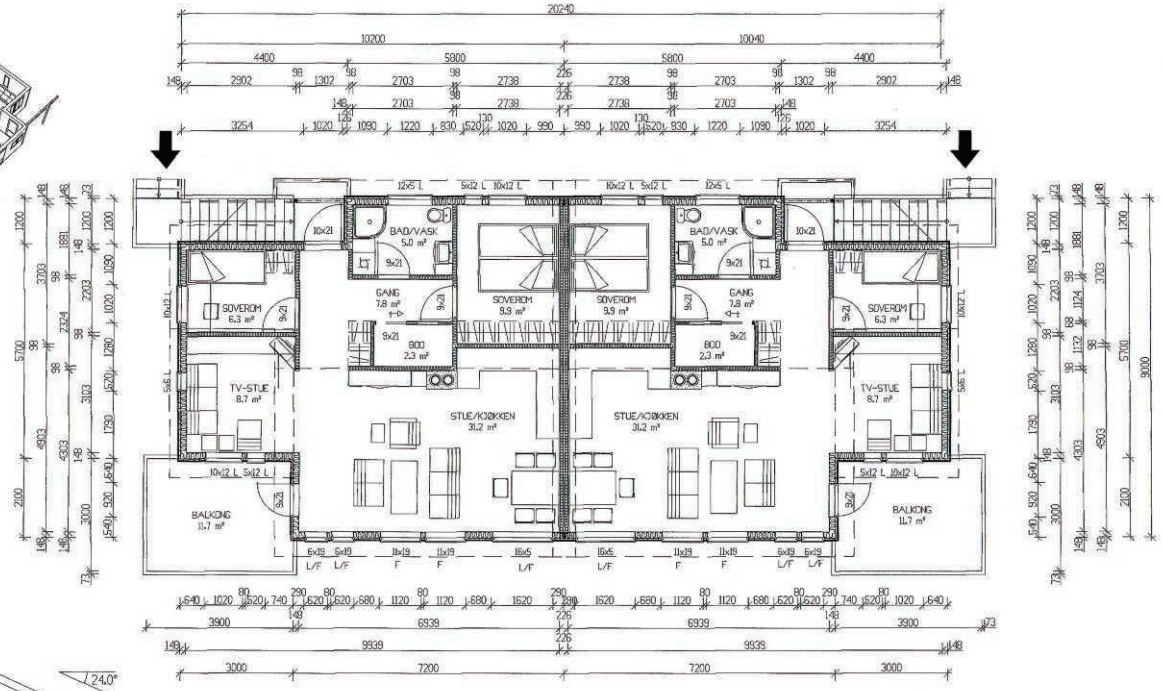
DATO 20.09.2005

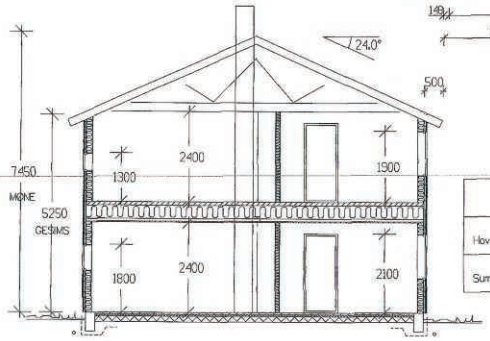
PROSJ.NR. 5344

TEGN. NR. 501

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM FLATNES BYGG CONSULT AS IKKE MEDVIRKER I







	BRA
Hovedplan	74.50
Sum 1 m²	74.50

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
A		Takvinkel	oyvin	11.01.2006

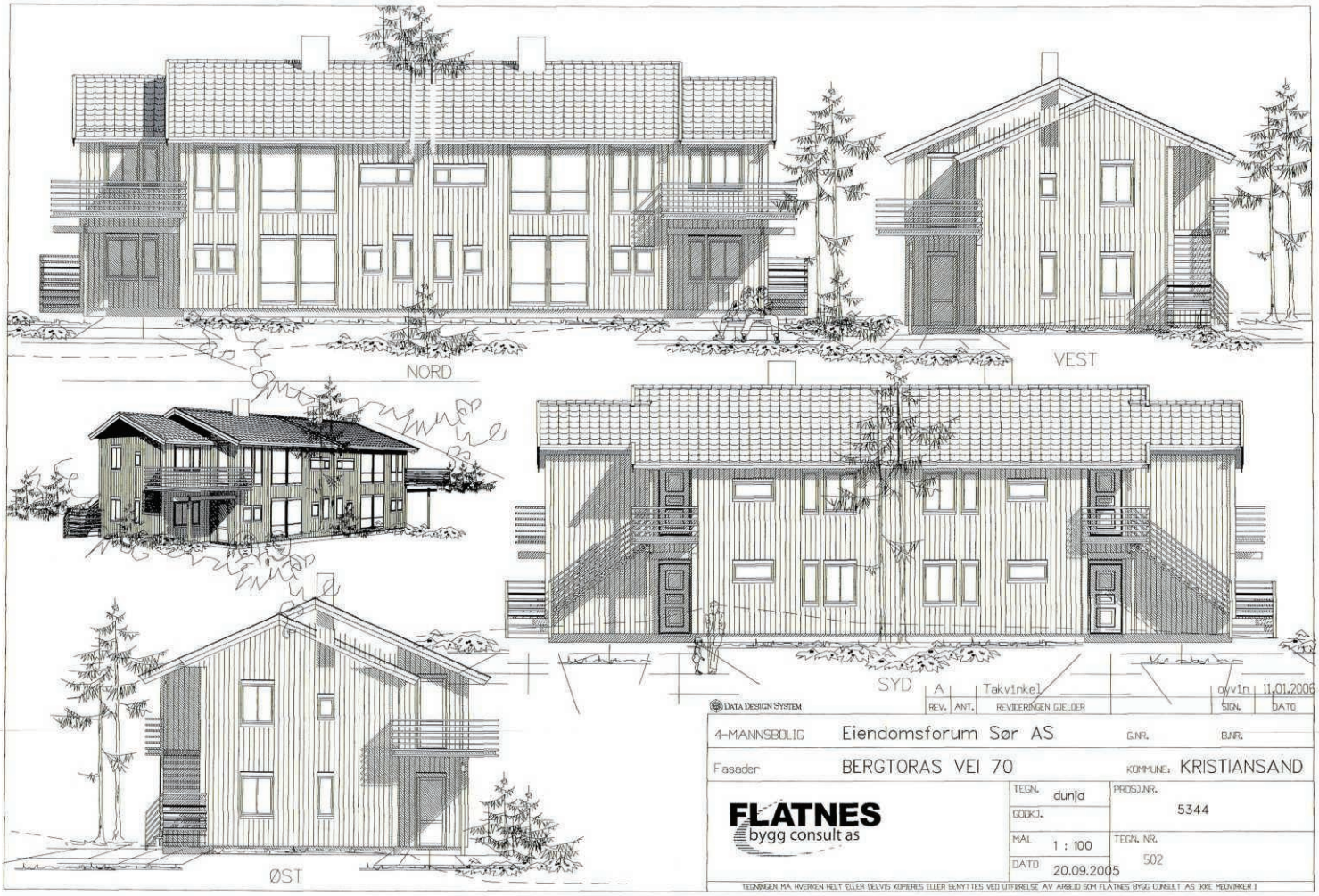
4-MANNSBOLIG Eiendomsforum Sør AS GNR. BNR.

Plan 2.etasje BERGTORAS VEI 70 KOMMUNE: KRISTIANSAND

FLATNES bygg consult as

TEGN.	dunja	PROSJ.NR.	5344
GODKJ.			
MÅL	1 : 100	TEGN. NR.	503
DATO	20.09.2005		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM FLATNES BYGG CONSULT AS IKKE MEDVIRKER I



DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
A		Takvinkel	o/v/in	11.01.2006

4-MANNSBOLIG	Eiendomsforum Sør AS	G.NR.	B.NR.
Fasader	BERGTORAS VEI 70	KOMMUNE:	KRISTIANSAND

FLATNES bygg consult as

TEGN.	dunja	PROSJ.NR.	5344
GODKJ.			
MÅL	1 : 100	TEGN. NR.	502
DATO	20.09.2005		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM FLATNES BYGG CONSULT AS IKKE MEDVIRKER I

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

Bergtoras vei borettslag v/Rune Eikli
Bergtoras vei 70 B
4633 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Saksnr: 200706470-4	Saksbeh: Syvert Messel	Dato:26092007

BERGTORAS VEI 68 -72 - ENDRING FRA 3 TIL 6 GARASJER- GODTATT MELDING ETTER PBL § 86A

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

Byggeplass:	BERGTORAS VEI 68A	Eiendom:	40/693
Tiltakshaver:	Bergtoras vei borettslag v/Rune Eikli	Adresse:	Bergtoras vei 70 B, 4633 KR.SAND S
Søker:	Bergtoras vei borettslag v/Rune Eikli	Adresse:	Bergtoras vei 70 B, 4633 KR.SAND S
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til godkjent melding datert 17.07.2007.

Beklageligvis har jeg sett feil da jeg behandlet saken. Godkjennelsen gjelder selvsagt 6 garasjer og ikke 3 som jeg beskrev.

Tiltaket med 6 stk doble garasjer er godkjent som melding etter plan- og bygningslovens § 86a, og arbeidet kan igangsettes.

Med hilsen

Syvert Messel
Saksbehandler

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
http//:www.kristiansand.kommune.no
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan
Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand
Besøkadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

Innholdet i klagen
De må presisere:
Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
Årsaken til at De klager
Den eller de endringer som De ønsker
Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
Klagers navn og adresse må oppgis.
Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.
De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

Bergtoras vei borettslag v/Rune Eikli
Bergtoras vei 70 B
4633 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Saksnr: 200706470-2	Saksbeh: Syvert Messel	Dato:17092007

BERGTORAS VEI BORETTSLAG - GARASJER - GODTATT MELDING ETTER PBL § 86A

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

Byggeplass:	BERGTORAS VEI 68A	Eiendom:	40/693/0/0
Tiltakshaver:	Bergtoras vei borettslag v/Rune Eikli	Adresse:	Bergtoras vei 70 B, 4633 KR.SAND S
Søker:	Bergtoras vei borettslag v/Rune Eikli	Adresse:	Bergtoras vei 70 B, 4633 KR.SAND S
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til melding om arbeid mottatt 07.08.2006, samt telefonsamtale.

Meldingen omfatter 3 stk.doble garasjer. BRA for nybygg oppgis til 30m2 pr.garasje.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket er godkjent som melding etter plan- og bygningslovens § 86a, og arbeidet kan igangsettes.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist på i meldingen.

Det er viktig at plan- og bygningsetaten får melding når tiltaket tas i bruk, eller arbeidene er ferdig utført. Dette kan gjøres på telefon til Servicebutikken, tlf. 38 07 55 30. Oppgi gjerne saksnr.

Gebyr kr.7.200,- må innbetales. (Avslag p.g.a.sen saksbehandling) Faktura ettersendes.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Syvert Messel
Saksbehandler

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan
Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand
Besøkadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

Innholdet i klagen
De må presisere:
Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
Årsaken til at De klager
Den eller de endringer som De ønsker
Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
Klagers navn og adresse må oppgis.
Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.
De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

KRISTIANSAND KOMMUNE

Saksnr. Stempel 200706490 Dok.nr. 1

- 7 AUG. 2007

Enhet/Saksbeh. SERDUT Arkivkode L42

Unnt.off.jht.

Kommunens saksnr

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Til kommune: KRISTIANSAND

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal NBR nr 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
40	693				

Adresse: BERGTORASVEI 68-72 | Postnr: 4633 | Poststed: KRISTIANSAND

Tiltakets art

- ☐ Driftsbygning i landbruket
- ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg
- ☒ Mindre byggearbeid

Spesifiser kort tiltakets art: 6 DOBBLE GARASJER á 34,2 m² BRA

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a — Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei — Dersom ja, vedlegg referat — Vedlegg nr E-

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd — Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene — Vedlegg nr E-

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere: Plan nr. 850 Bergtoras vei nord

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv

Tillatt grad av utnytting: BYA = 30 %

Beregningsregler i reguleringsplan

- ☒ Prosent bebygd areal (%BYA)
- ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
- ☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU)
- ☐ Annet

Oppmålt tomt: ☐ Ja ☐ Nei — Tomteareal

Bebyg-gelsen; størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m²	205,2 m²	m²
Bebygd areal (NS 3940)	m²	m²	m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket:

Vis beregning av grad av utnytting

Arealdisponering (forts.)

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
		6 meter	1,5-2 meter

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand	☒ Nei	
Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand	☒ Nei	

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt myndigheter/rettighetshavere — Vedlegg nr: I -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☒ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

- ☐ - offentlig vannverk
- ☐ Privat vannverk
- ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
- ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

☐ Offentlig avløpsanlegg

☐ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann — Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved - X-koordinat:	Y-koordinat:
Senterpunkt for tiltaket				
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel	C	-	☐
Situasjonsplan	D	-	☐
Fasadetegninger og snitt	E	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver

Tiltakshaver forpliker seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev organisasjonsnr
BERGTORASVEI BORRELAG V/ RUNE EIKLI	92610793		

Adresse	Postnr	Poststed
BERGTORASVEI 70B	9633	KR. SAND S

E-postadresse: RUNEEIKLI@HOTMAIL.COM

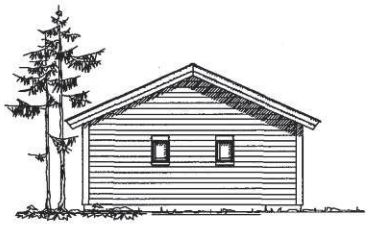
☐ Enkeltperson ☒ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet

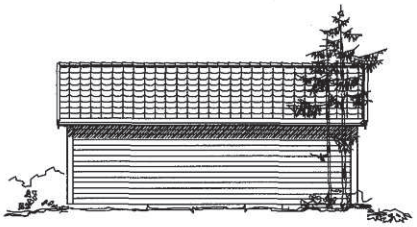
Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
	Rune Eikli	RUNE EIKLI

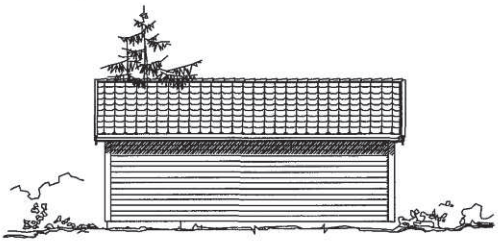
Gebyr for meldingssaker: Normalt kr. 2900,-
Se for øvrig gebyrregulativet.

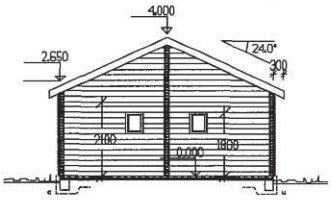
© NBR nr 5153 Juli-2003

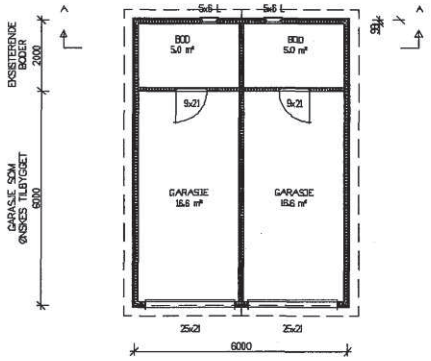












C	Boder utvidet til garasjer		oyvin	20.02.2007
B	Takvinkel		oyvin	11.01.2006
A	Tiltakshaver		oyvin	02.11.2005
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

DATA DESIGN SYSTEM

Garasjer Bergtorasvei Borettslag GNR. BNR.

Plan,Snitt,Fasader Bergtorasvei 68–70–72 KOMMUNE: KRISTIANSAND

FLATNES bygg consult as

TEGN.	PROSJ.NR. 4578
GODKJ.	
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 502
DATO 22.09.2005	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDE SOM FLATNES BYGG CONSULT AS IKKE HEDVIRKER I

KRISTIANSAND KOMMUNE

FORENKLET SITUASJONSKART

FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

N

Gnr.: 40 **Bnr.: 693** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Bergtoras vei 68 - 72

Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

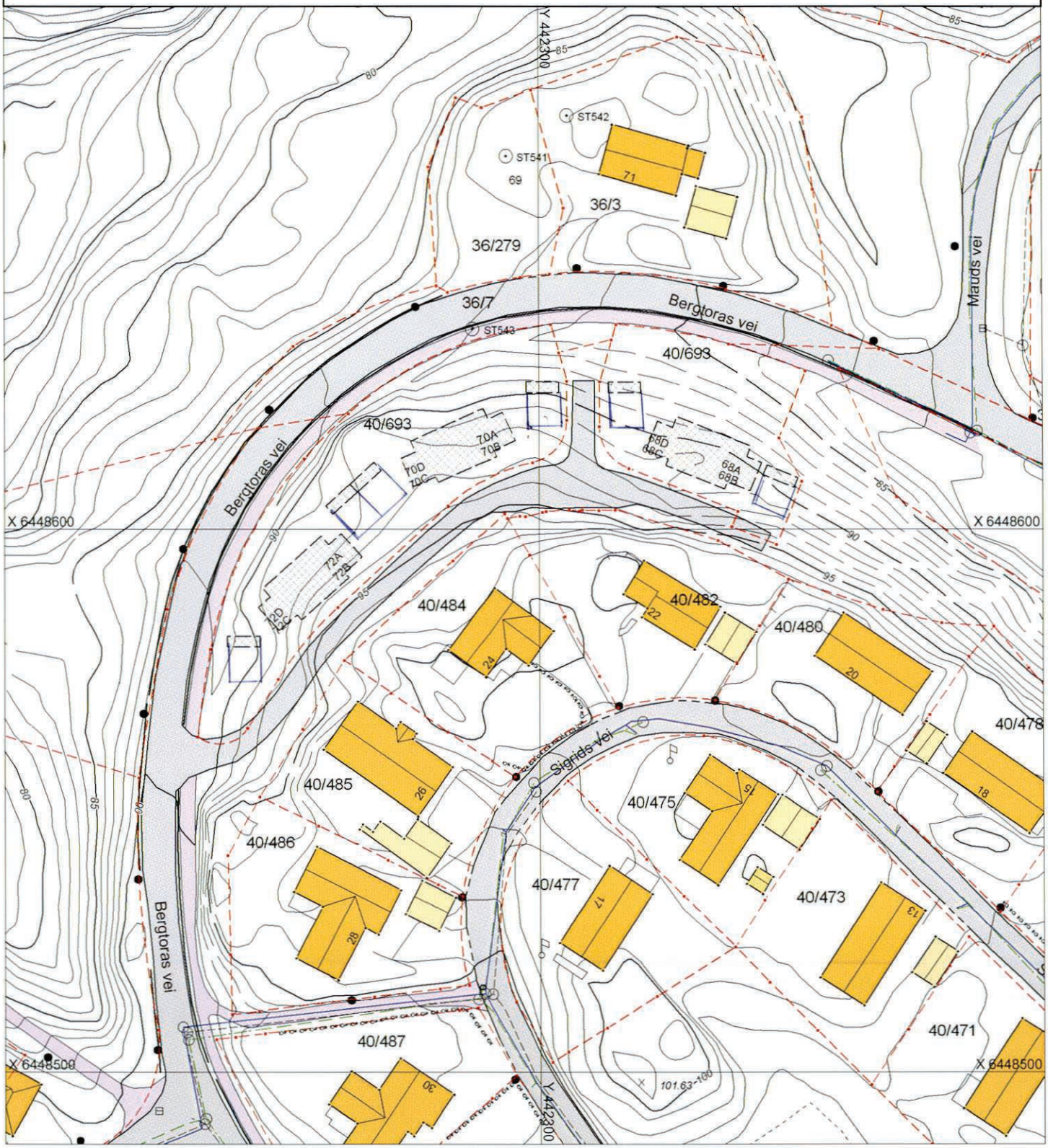
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10.00 40.00 m

Dato: 24.07.2007

Sign.: ohm



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.05.2026 10:22

Eiendom 4204-40/693

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	27.10.2005	Andel	
Kommunenr	4204	Oppgitt areal	2985 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	40	Beregnet areal	2982,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	693	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (12)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bergtoras vei 68A	4633 Kristiansand S	Gimlekollen Vest	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Bergtoras vei 68B	4633 Kristiansand S	Gimlekollen Vest	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Bergtoras vei 68C	4633 Kristiansand S	Gimlekollen Vest	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Bergtoras vei 68D	4633 Kristiansand S	Gimlekollen Vest	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Bergtoras vei 70A	4633 Kristiansand S	Gimlekollen Vest	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Bergtoras vei 70B	4633 Kristiansand S	Gimlekollen Vest	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Bergtoras vei 70C	4633 Kristiansand S	Gimlekollen Vest	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Bergtoras vei 70D	4633 Kristiansand S	Gimlekollen Vest	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Bergtoras vei 72A	4633 Kristiansand S	Gimlekollen Vest	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Bergtoras vei 72B	4633 Kristiansand S	Gimlekollen Vest	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Bergtoras vei 72C	4633 Kristiansand S	Gimlekollen Vest	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Bergtoras vei 72D	4633 Kristiansand S	Gimlekollen Vest	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
27.10.2005	Kart- og delingsforretning	4204-40/1	Avgiver	-2776
		4204-40/693	Mottaker	2776
31.10.2005	Grensejustering	4204-40/693	Mottaker	209
		4204-36/7	Avgiver	-209
01.01.2020	Omnummerering	4204-40/693	Mottaker	0

Bygninger (9)

Bygg 1 av 9: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	24576086			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	43/0	Oppvarming	

Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	43/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	48/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	43/0	43/0

Bygg 2 av 9: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	24576094			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	43/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	43/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	48/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	43/0	43/0

Bygg 3 av 9: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	24574407			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	43/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	43/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	48/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	43/0	43/0

Bygg 4 av 9: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	24576108	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei

Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	43/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	43/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	48/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	43/0	43/0

Bygg 5 av 9: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	24576116			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	09.05.2006	Areal, bolig (bruk/brutto)	292/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	08.12.2006	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	292/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	160/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0201		Hovedetasje	73	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	73	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	73	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	73	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	146/0	0/0	146/0
H02	Hovedetasje	2	146/0	0/0	146/0

Bygg 6 av 9: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	24574415			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	09.05.2006	Areal, bolig (bruk/brutto)	292/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	08.12.2006	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	292/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	160/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0201		Hovedetasje	73	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	73	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	73	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	73	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	146/0	0/0	146/0
H02	Hovedetasje	2	146/0	0/0	146/0

Bygg 7 av 9: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	24576124			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	43/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	43/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	48/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	43/0	43/0

Bygg 8 av 9: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	24576132			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	20.03.2006	Areal, bolig (bruk/brutto)	292/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	08.12.2006	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	292/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	160/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0201		Hovedetasje	73	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	73	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	73	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	73	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	146/0	0/0	146/0
H02	Hovedetasje	2	146/0	0/0	146/0

Bygg 9 av 9: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	24576140			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	43/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	43/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	48/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

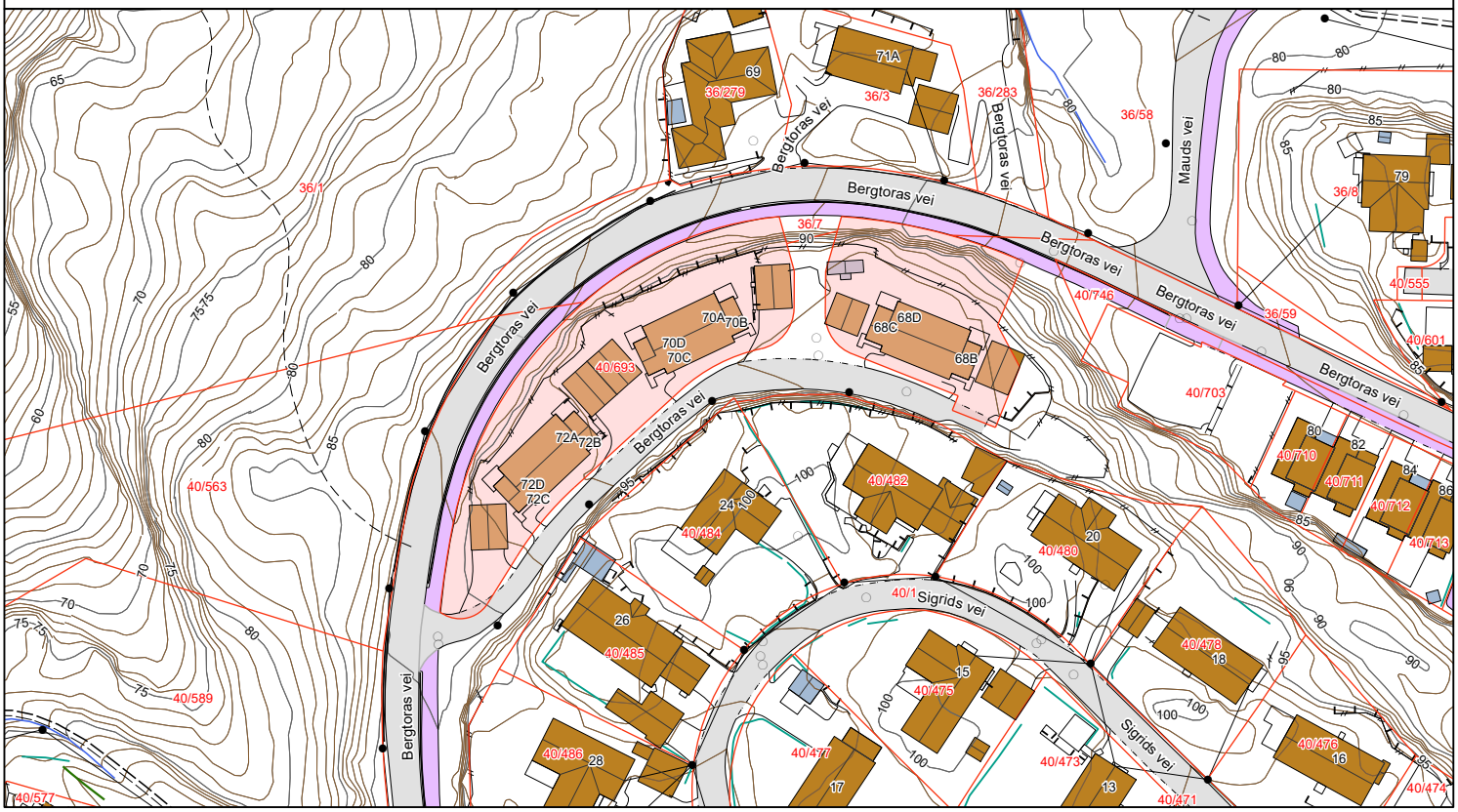
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	43/0	43/0

Oversiktskart

Adresse: **Bergtoras vei 72D, 4633 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/40/693/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2983 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.05.2026



Matrikkelkart

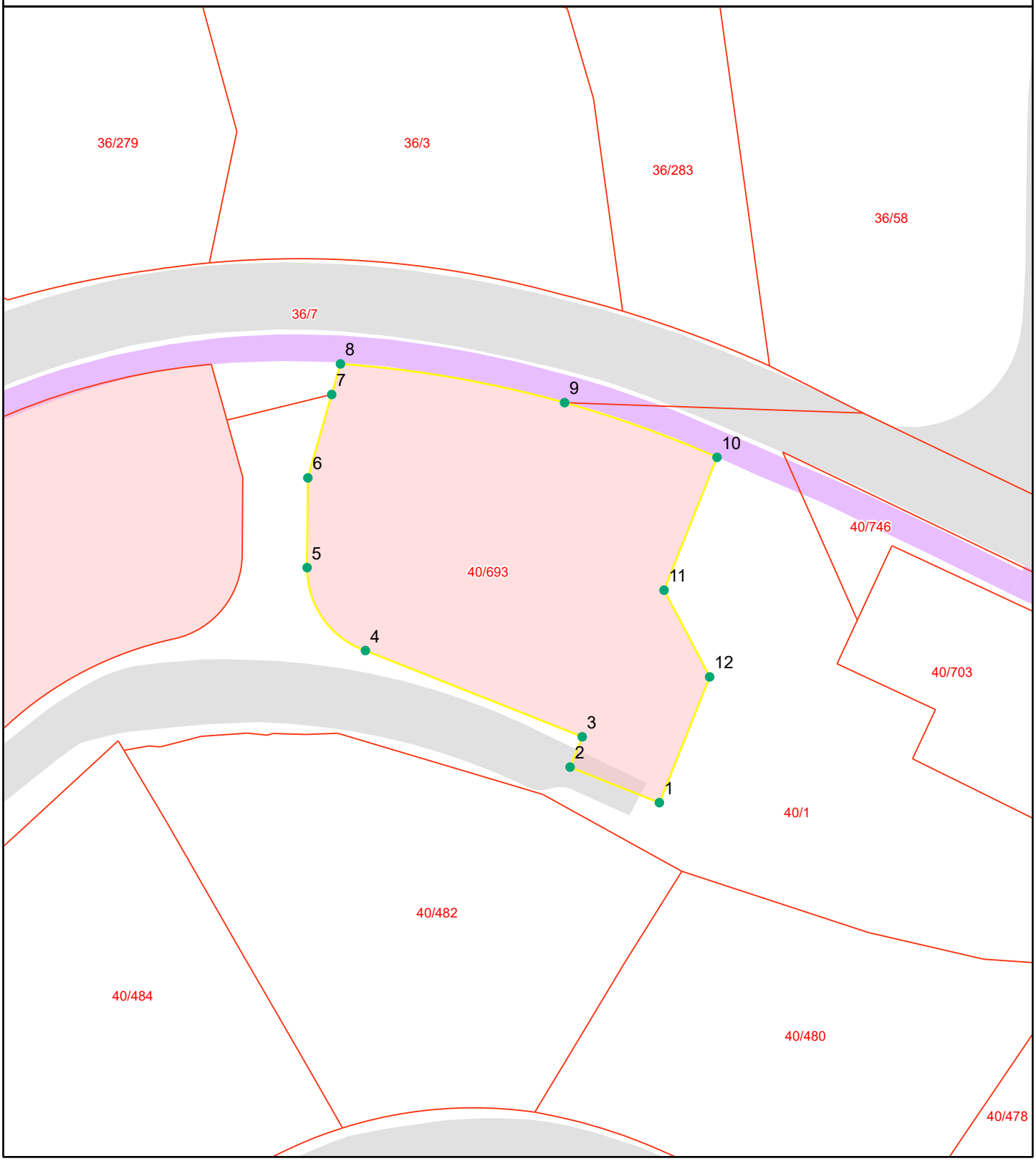
Adresse: **Bergtoras vei 72D, 4633 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/40/693/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1018 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.05.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1018 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6448597.26	442343.67	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	8.89	0
2	6448600.54	442335.43	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.01	0
3	6448603.33	442336.55	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	21.57	0
4	6448611.28	442316.54	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	10	8.016
5	6448618.92	442311.16	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	8.29	0
6	6448627.19	442311.23	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	8.01	0
7	6448634.87	442313.43	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2.94	0
8	6448637.69	442314.24	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	21.06	104.249
9	6448634.12	442334.92	Ikke spesifisert	Stein eller røys	Terrengmålt	10	14.99	104.366
10	6448629.08	442348.99	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	13.21	0
11	6448616.84	442344.1	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	9.05	0
12	6448608.85	442348.31	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	12.51	0

Matrikkelkart

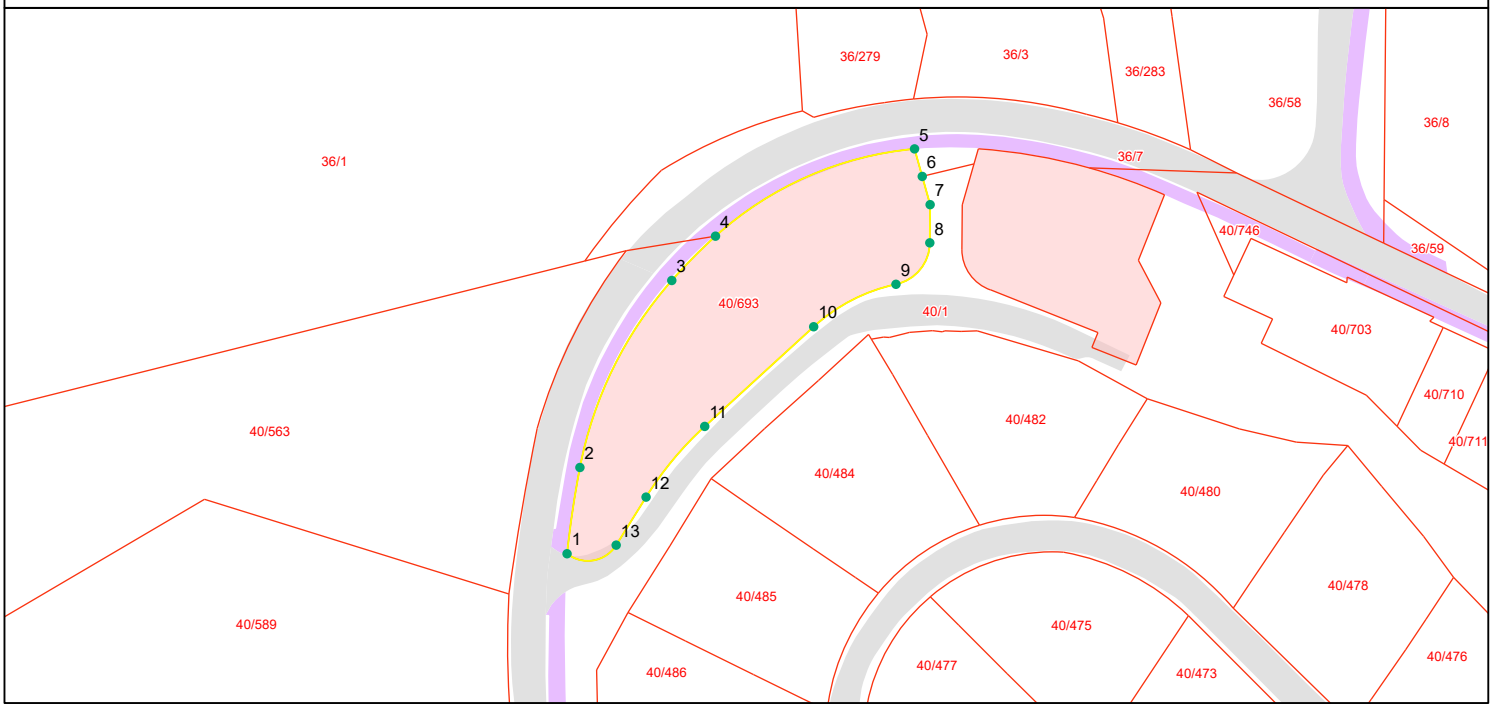
Adresse: **Bergtoras vei 72D, 4633 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/40/693/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 1965 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.05.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1965 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6448561.96	442237.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	16.35	194.381
2	6448578.09	442239.85	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	39.49	74.155
3	6448613.06	442257	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	11.66	104.198
4	6448621.35	442265.16	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	41.38	64.141
5	6448637.67	442302.32	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.36	0
6	6448632.52	442303.76	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.49	0
7	6448627.24	442305.23	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	7.15	0
8	6448620.1	442305.17	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	10.82	8.016
9	6448612.35	442298.85	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	17.53	33.061
10	6448604.41	442283.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	27.65	0
11	6448585.77	442263.15	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	17.25	63.154
12	6448572.55	442252.2	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	10.59	0
13	6448563.57	442246.62	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	10.52	6.263

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Bergtoras vei 70D

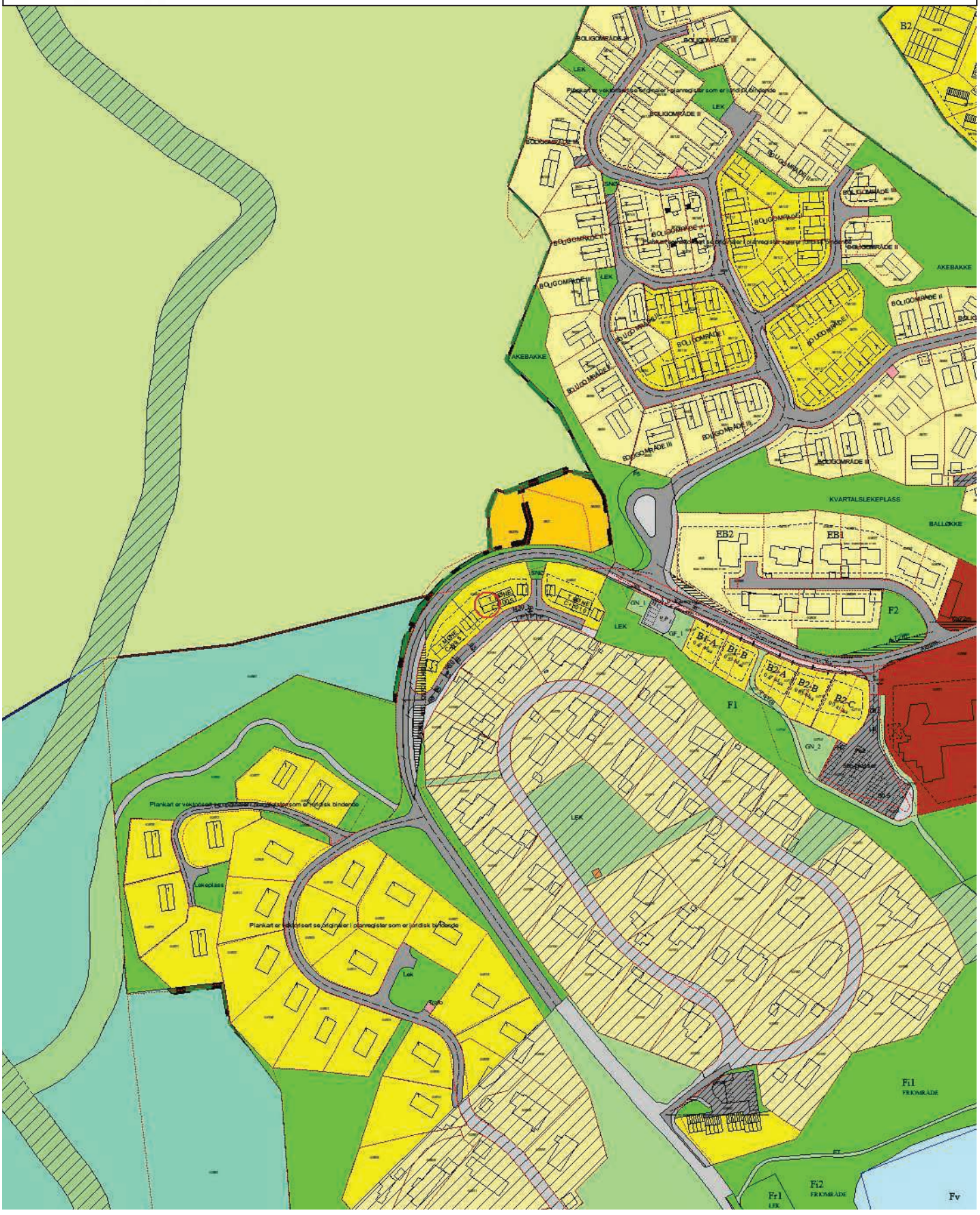
Dato: 05.05.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 850.

Reguleringsbestemmelser for
BERGTORAS VEI NORD

Planområdet er på kartet avmerket med markert stiplet strek.
Området er regulert til følgende formål:

1.0 BYGGEOMRÅDE

- I feltet skal det oppføres tre firemannsboliger, totalt 12 boenheter.
- Gesimshøyden skal være maksimum 5.5 m fra gjennomsnittlig terrengnivå.
- Boligene skal bygges med sadeltak eventuelt i kombinasjon med avledede takformer. Takvinkel skal være mellom 24 og 40 grader.
- Tillatt utnyttelse er satt til maksimum 30% BYA.
- For hver boenhet skal det avsettes plass for en garasje og en biloppstillingsplass.

2.0 OFFENTLIG VEI

- Det skal anlegges 3 offentlige parkeringsplasser i området slik som vist på planen.
- Trær, busker og annen beplantning, terreng, murer og gjerder innenfor frisiktsone skal ha maks. høyde på 0,5 meter.

3.0 FRIAREALER

- Detaljplan for lekeplass skal godkjennes av kommunen.

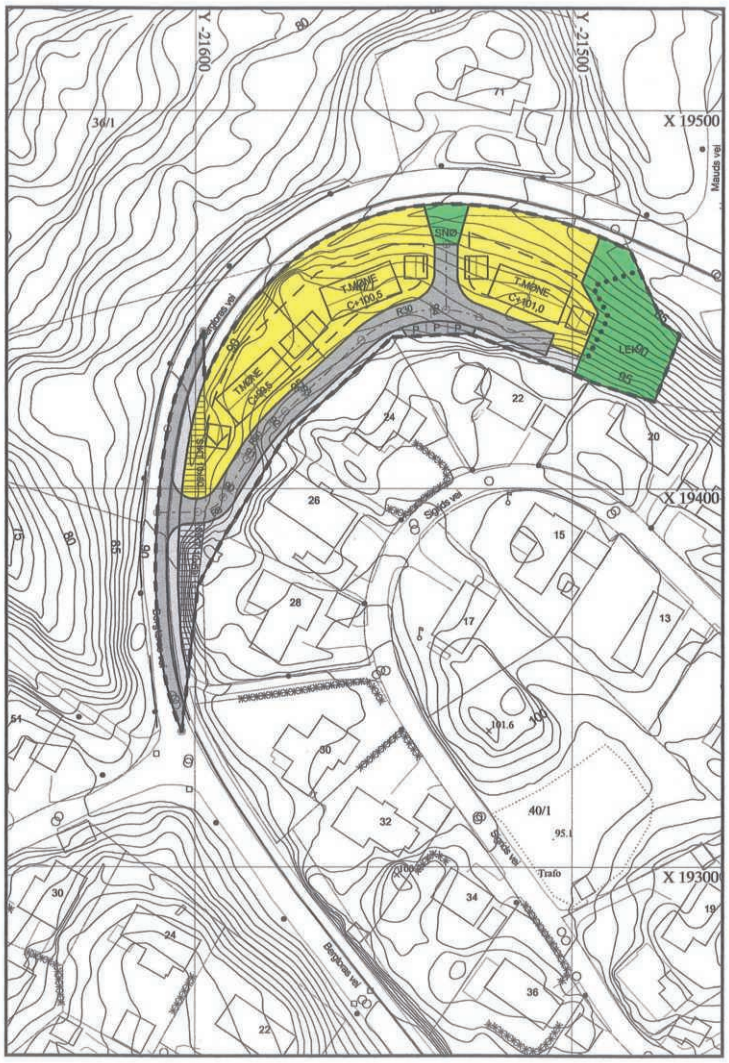
4.0 REKKEFØLGEKRAV

- Det skal, i forbindelse med byggemelding, innsendes utomhusplan. Sikringsplan skal inkludere eventuelle sikringstiltak.
- Sikringsgjerde mot Bergtoras vei skal settes opp før igangsetting av første boenhet kan skje.
- Lekeplass med nødvendig sikringsgjerde skal ferdigstilles før igangsetting av første boenhet kan skje.

Kristiansand18.10.2000, rev. 01.10.2002

Godkjent av bystyret i Kristiansand 29.01.2003 som sak 6/03.

Plan- og bygningssjefen.



TEGNFORKLARING

PBL.§ 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL.§25,1 LEDD NR.1)
- BOLIG

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.3)
- KJØREVEI
- GANG-/SYKKELVEI
- ANNEN VEIGRUNN

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL.§25,1 LEDD NR.4)
- PARK, TURVEG, LEK, SNØ

SPESIALOMRÅDER (PBL.§25,1 LEDD NR.6)
- FRISIKTSONE VED VEG

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- STI
- PLANLAGT BEBYGGELSE

Bergtorasvei nord

KRISTIANSAND KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR
REGULERINGSENDRING (vedr. nr.) _____
I henhold av plan- og bygningsloven § 27-2
for Kristiansand bystyre i møte den 29.1.2003
sak nr. 6 vedtatt denne reguleringsplanen
med tilhørende bestemmelser.
Planen er lagret inn på data-kartet
i samsvar med bystyrets vedtak.
Kristiansand, den 15/4 05
Ingvald Kristoffersen
Plan- og bygningssjef

FLATNES bygg consult as

0 10m 20m 30m 40m 50m

N

MÅLESTOKK: 1:1000
EKVIDISTANSE: 1 meter

KRISTIANSAND KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR

BERGTORASVEI NORD

REVISJONER	DATO	SIGN
ETTER OFFENTLIG ETTERSYN	15.03.01	Ø.FLATNES
FØR 2. GANGS BEHANDLING I "BUS"	01.10.02	Ø.FLATNES
VEDTATT AV BYUTVIKLINGSSTYRET	30.11.00	
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN	14.12.01-15.01.01	
GODKJENT AV BYSTYRET	29.01.03	

KRISTIANSAND 29.03.2005	ARKIV	SAKSBEHANDLER
PLAN OG BYGNINGSETATEN I KRISTIANSAND KOMMUNE		

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Bergtoras vei 70D

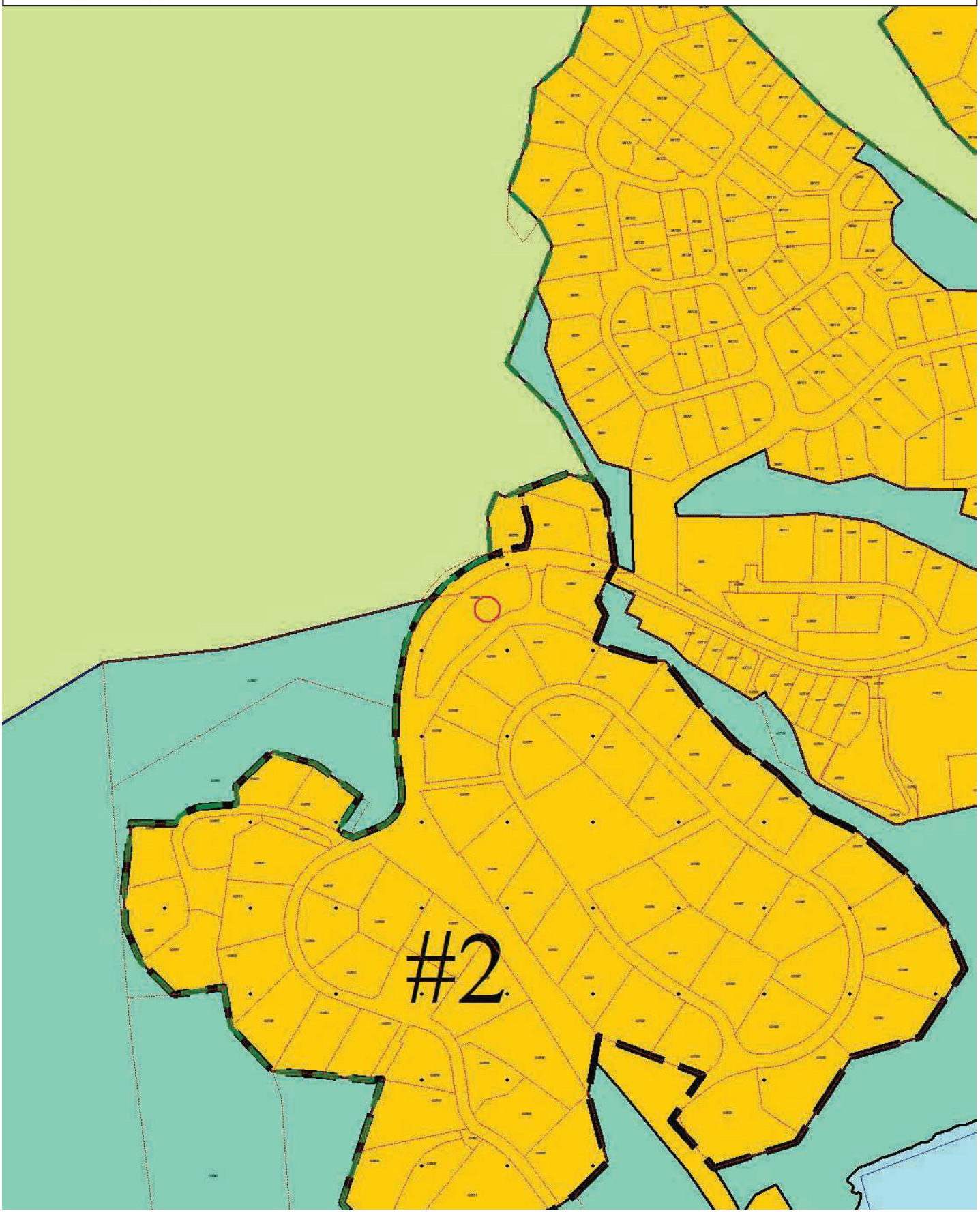
Dato: 05.05.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- Farleder - eksisterende
- Naturområde vann - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: kart

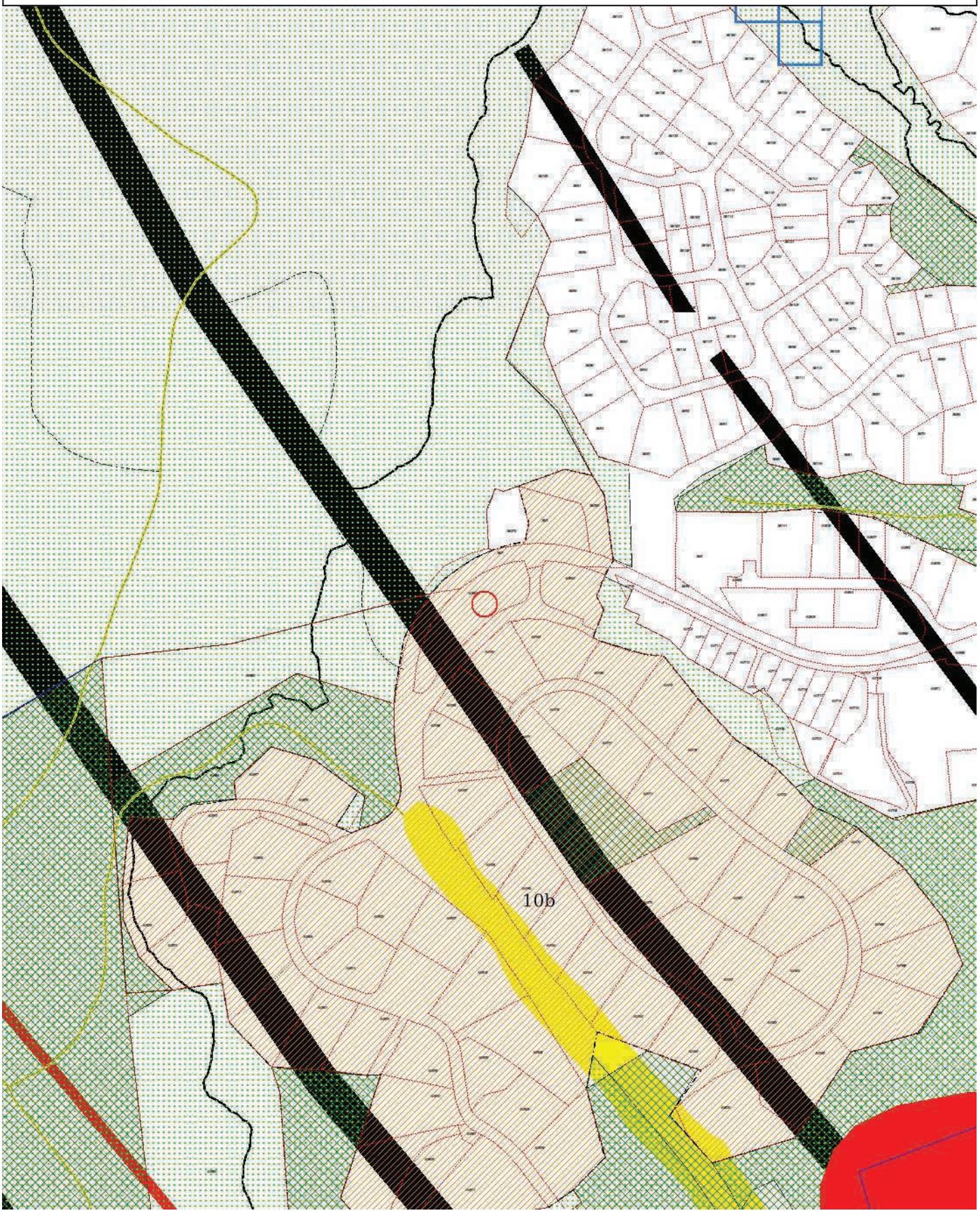
Dato: 05.05.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Lossettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

Bergtoras vei 70D

Nabolaget Gimlekollen vest - vurdert av 71 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Presteheia skole (1-7 kl.) 385 elever, 23 klasser	18 min 1.7 km
Fagerholt skole (1-7 kl.) 539 elever, 31 klasser	5 min 2.3 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	9 min 4.6 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 381 elever, 25 klasser	9 min 4.7 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	11 min 6.6 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	5 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	11 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergtoras vei Linje 19	8 min 0.7 km
Kristiansand stasjon Linje F5	10 min 5.7 km
Kristiansand Kjevik	19 min

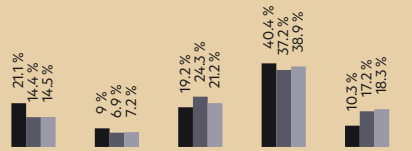
BARNEHAGER

Bergtorasvei barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 0.6 km
Lindtjønn FUS barnehage (1-5 år) 90 barn	11 min 1 km
Jegersberg Barnehagedrift (1-5 år) 33 barn	16 min 1 km

DAGLIGVARE

Joker Gimle	4 min
Rema 1000 Fagerholt	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gimlekollen vest	1 023	368
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 96/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Maudsvei ballbane	5 min
Gimletroll IK Trollbingen ved Tretj...	5 min
Spicheren Treningssenter	4 min
EVO Fagerholt	5 min

«Nærmiljøet, naturen, stillheten og det ligger meget sentralt til overfor det meste en barnefamilie trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

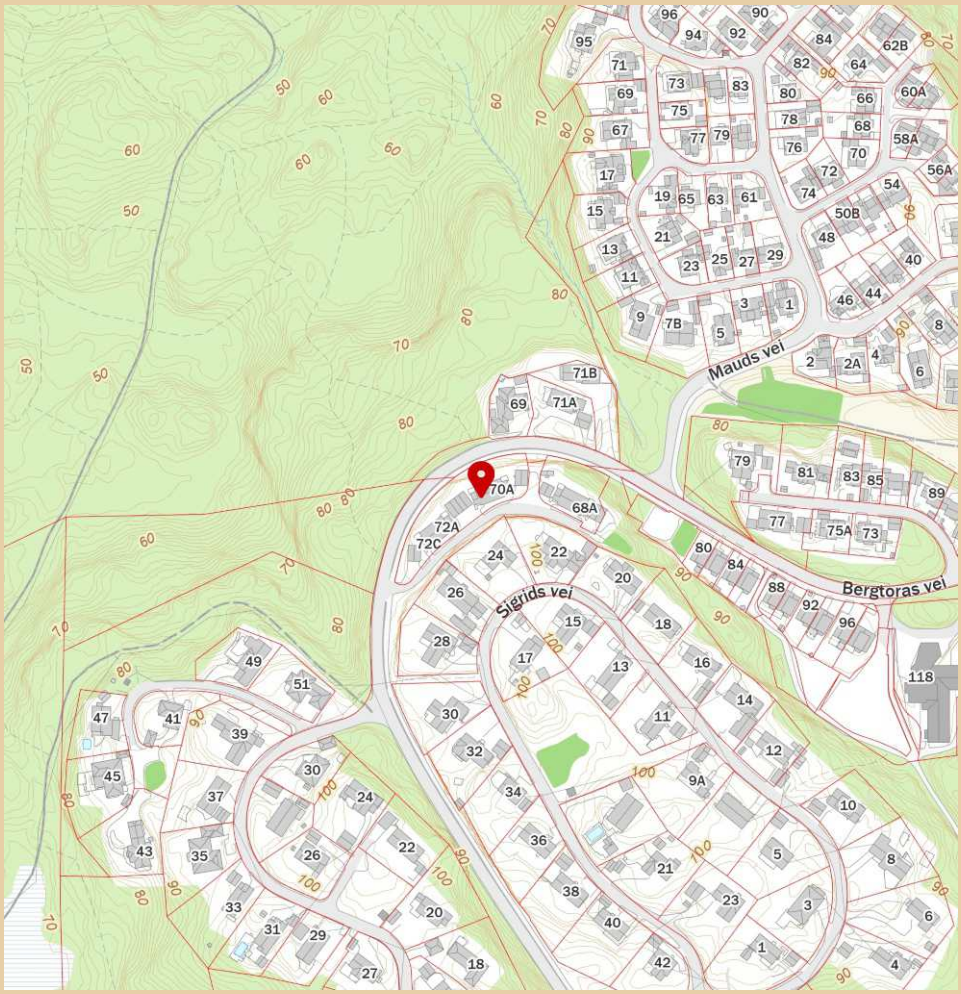
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Trafikk
Lite trafikk 94/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

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.
