PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

NORDRE STIFJELLET 48

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Seksjonering

Vedtekter

Diverse kommunale bestemmelser

Reguleringskart og bestemmelser

Matrikkelkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Forbrukerinformasjon

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Nordre Stifjellet 48 , 4640 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 420, bnr. 706, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 16.06.2026 **Rapportdato:** 18.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-2271 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RG2488

Foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST 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.

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.
Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no
909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med beslag/plater og underliggende asfaltplater.
Beslag fra byggetid. Beslag fremstår i med normal slitasje. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå
Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.
Overflater fremstår med normal slitasje. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep.
Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.
Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Ingen synlige lekkasjer registret i undertak ved befaring
Trevinduer med isolerglass. Utvendig beslag på karmer. Åpne-lukke funksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Ytterdører fra byggetid. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Terrasse på bakkeplan av trekonstruksjon. Fremstår med normal slitasje. Vanlig vedlikehold må påregnes.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.
Stikkontroll utført i hver etasje (to rom). Ingen resultater med avvik som tilsier TG 2 ble registrert.
Det må uansett opplyses at boligen var møblert samt at det kan forekomme målinger med andre resultater i rom som ikke er kontrollert.
Tretrapp fra byggetid. Innfesting og utforming i henhold til krav.
Malte dører. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold og smøring/justering må kunne påregnes over tid.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet. Lokalt fall i dusjone. Enkelte områder med noe svakere fall en anbefalt/preakspert løsning. Forhøyet dørterskel, men løsning om eventuell oppbrett/tetting av membran har skjult løsning og er ikke videre kontrollert med inngrep/demontering. Det forutsetter at membran har oppbrett eller er limt og fuget tett mot terskel slik at øvre punkt på membran har min 15 mm oppkant/tetting (skjult løsning)
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassvegg.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.
Boligen er nylig oppført (2024) og har dokumentasjon ved ferdigattest som indikerer at arbeider er utført av fagkyndig/firma. I tillegg er det ikke registrert øvrige symptomer eller tegn til fuktproblematikk.
Det er utført fuktsøk på overflater uten å registrere unormale forhold.
Hullboring er ikke utført av disse grunner.

Vaskerom
Vaskerom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Malte flater i tak og på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.
Fliser på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring av rommet.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.
Opplegg for vaskemaskin i rommet. Utslagsvask med kran.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.
Boligen er nylig oppført (2024) og har dokumentasjon ved ferdigattest som indikerer at arbeider er utført av fagkyndig/firma. I tillegg er det ikke registrert øvrige symptomer eller tegn til fuktproblematikk.
Det er utført fuktsøk på overflater uten å registrere unormale forhold.
Hullboring er ikke utført av disse grunner.

Bad
Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Belegg på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.
Boligen er nylig oppført (2024) og har dokumentasjon ved ferdigattest som indikerer at arbeider er utført av fagkyndig/firma. I tillegg er det ikke registrert øvrige symptomer eller tegn til fuktproblematikk.
Det er utført fuktsøk på overflater uten å registrere unormale forhold.
Hullboring er ikke utført av disse grunner.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Innredning fremstår som funksjonell og med god stand. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.
Platetopp med integrert avtrekk (kullfilter). Løsning vurderes som tilstrekkelig grunnet balansert ventilasjon i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på vaskerom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert på vaskerom. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.
Bereder er plassert på vaskerom og er fra 2024. Ingen tegn til svikt.
Det er gulvsluk i rommet som ivaretar krav til lekkasjesikring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet
Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.
Opparbeidet med terrasser, gress, støpte flater, asfalt og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

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

Generelt punkt (HMS)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

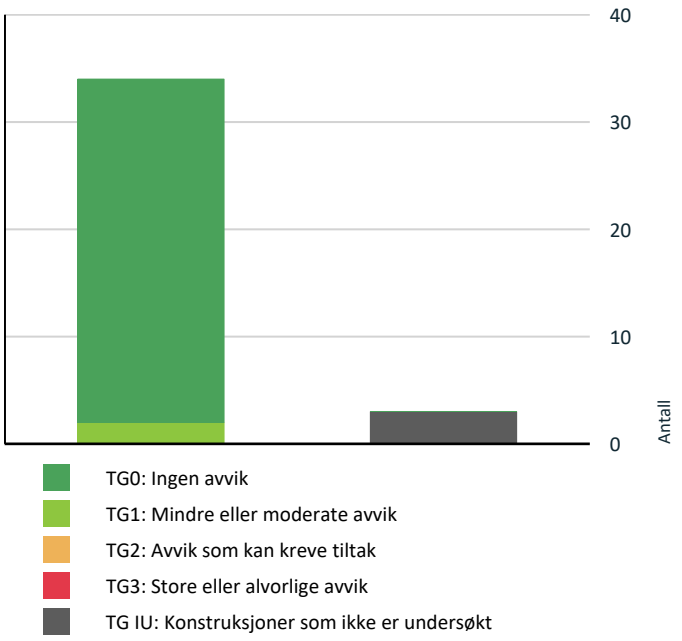
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

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.

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2024

Kommentar
Ifølge ferdigattest

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Gjennomgående god standard på boligen

Vedlikehold
Normalt løpende vedlikehold må påregnes

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med beslag/plater og underliggende asfaltplater.



TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Beslag fra byggetid. Beslag fremstår i med normal slitasje. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå



TG 0 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Overflater fremstår med normal slitasje. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.





Områder hvor det er terrasse er det lite klaring opp til kledning som gir økt slitasje

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Ingen synlige lekkasjer registret i undertak ved befaring

TG 0 Vinduer

Beskrivelse
Trevinduer med isolerglass. Utvendig beslag på karmer. Åpne-lukke funksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 0 Dører

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

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrasse på bakkeplan av trekonstruksjon. Fremstår med normal slitasje. Vanlig vedlikehold må påregnes.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.
Stikkontroll utført i hver etasje (to rom). Ingen resultater med avvik som tilsier TG 2 ble registrert.
Det må uansett opplyses at boligen var møblert samt at det kan forekomme målinger med andre resultater i rom som ikke er kontrollert.

TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

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



TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold og smøring/justering må kunne påregnes over tid.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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



2 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Lokalt fall i dusjone. Enkelte områder med noe svakere fall en anbefalt/preakspert løsning. Forhøyet dørterskel, men løsning om eventuell oppbrett/tetting av membran har skjult løsning og er ikke videre kontrollert med inngrep/demontering. Det forutsetter at membran har oppbrett eller er limt og fuget tett mot terskel slik at øvre punkt på membran har min 15 mm oppkant/tetting (skjult løsning)

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.





Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

2 ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassvegg.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Boligen er nylig oppført (2024) og har dokumentasjon ved ferdigattest som indikerer at arbeider er utført av fagkyndig/firma. I tillegg er det ikke registrert øvrige symptomer eller tegn til fuktproblematikk.
Det er utført fuktsøk på overflater uten å registrere unormale forhold. Hullboring er ikke utført av disse grunner.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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



1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring av rommet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i rommet. Utslagsvask med kran.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Boligen er nylig oppført (2024) og har dokumentasjon ved ferdigattest som indikerer at arbeider er utført av fagkyndig/firma. I tillegg er det ikke registrert øvrige symptomer eller tegn til fuktproblematikk.
Det er utført fuktsøk på overflater uten å registrere unormale forhold.
Hullboring er ikke utført av disse grunner.

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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



1 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er nylig oppført (2024) og har dokumentasjon ved ferdigattest som indikerer at arbeider er utført av fagkyndig/firma. I tillegg er det ikke registrert øvrige symptomer eller tegn til fuktproblematikk.
Det er utført fuktsøk på overflater uten å registrere unormale forhold.
Hullboring er ikke utført av disse grunner.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

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





1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Platetopp med integrert avtrekk (kullfilter). Løsning vurderes som tilstrekkelig grunnet balansert ventilasjon i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på vaskerom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert på vaskerom.
Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.



Stoppekran plassert på vaskerom



Fordelerskap

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Ingen varsler på display ved befaringen

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert på vaskerom og er fra 2024. Ingen tegn til svikt. Det er gulvsluk i rommet som ivaretar krav til lekkasjesikring.



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.

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.
   El-anlegg fra byggetid.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet med terrasser, gress, støpte flater, asfalt og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Generelt punkt (HMS)

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

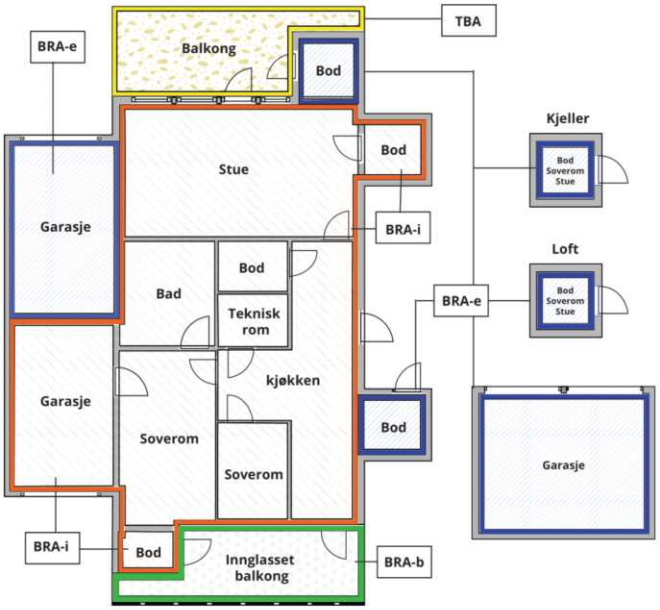
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	67			67	
1 Etasje	65			65	61
SUM	**132**				**61**
SUM BRA	**132**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Soverom, stue, gang, soverom 2, bad, soverom 3, soverom 4		
1 Etasje	Gang, vaskerom, bad, stue/kjøkken		

Kommentar

TBA: Terrasser med terrassebord er medtatt i arealer. Arealer må anses som ca areal og er kun grovmålt

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nybygg ferdigstilt 2024

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Benjamin Aase	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	420	706		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordre Stifjellet 48

Hjemmelshaver
Aase Benjamin, Bakke Christiane Amelia

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.06.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	15.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260318
Addresse	Nordre Stifjellet 48		
Postnr.	4640	Sted	SØGNE
Selgers navn	Christiane Amelia Bakke		
Selgers navn	Benjamin Aase		

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?

mai 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

7449158

Våtrom

Initialer selger:
C A
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Initialer selger:
C A
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Byttet lyspære i gang oppe og bad oppe.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Mydlands Elektriske

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet filter på ventilasjonsanlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Benjamin Aase

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

Beskrivelse:

Flyttet dør i carport.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

Beskrivelse:

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

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

Initialer selger:
C A
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.06.2026

Signert av *Christiane Amelia Bakke*

Signert av *Benjamin Aase*

Initialer selger:
C A
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614742857
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
820852982	KRISTIANSAND KOMMUNE	Postboks 4, 4685 NODELAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
895445142	AAMODT HUS AS		Mjåvannsvegen 301, 4628 KRISTIANSAND S

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4204	420	706

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4204	420	706	0	1	127 / 254	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	420	706	0	2	127 / 254	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1268672 Tinglyst: 02.04.2024
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1268672/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-09 11:50

OPPM-24/004466

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Kristiansand kommune	**Songdalsvegen 53, 4645 Nodeland.**	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
AAMODT HUS AS, V/ Alexander Aamodt	**895 445 142**	**alexander@aamodthus.no**	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Mjåvannsvegen 301	**4628**	**Kristiansand**	**+ 47 415 60 682**

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4204	**Kristiansand kommune**	**420**	**706**	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
190359 [redacted]	**EPPELAND SIV GRØDAL**	**1/4**
020468 [redacted]	**GRØDAL KRISTEN**	**1/4**
291061 [redacted]	**GRØDAL LINDA**	**1/4**
171160 [redacted]	**GRØDAL STEIN**	**1/4**
	(hjemmelshaver har utstedt fullmakt til AAMODT HUS AS, org.nr. 895 445 142)	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	**B**	**127**	**B**	13				25				37				49			
2	**B**	**127**	**B**	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		**254**		**Nevner=**				**254**											

Dato	Innsenderens underskrift
Kr-sand S. 19/12 - 2025	**for AAMODT HUS AS, iht firmaattest Alexander Aamodt**

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOPI
Kristiansand kommune
Plan og bygg

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
Kr-sand S. 19/2 - 2024	for AAMODT HUS AS, iht firmaattest Alexander Aamodt

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift / Gjenta navn med blokkbokstaver
Kristiansand S. den 19/02 - 2024	**Hjemmelshaver har utstedt fullmakt til AAMODT HUS AS, org.nr 895 445 142** **For AAMODT HUS AS, iht fullmakt og firmaattest** **Alexander Aamodt**

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

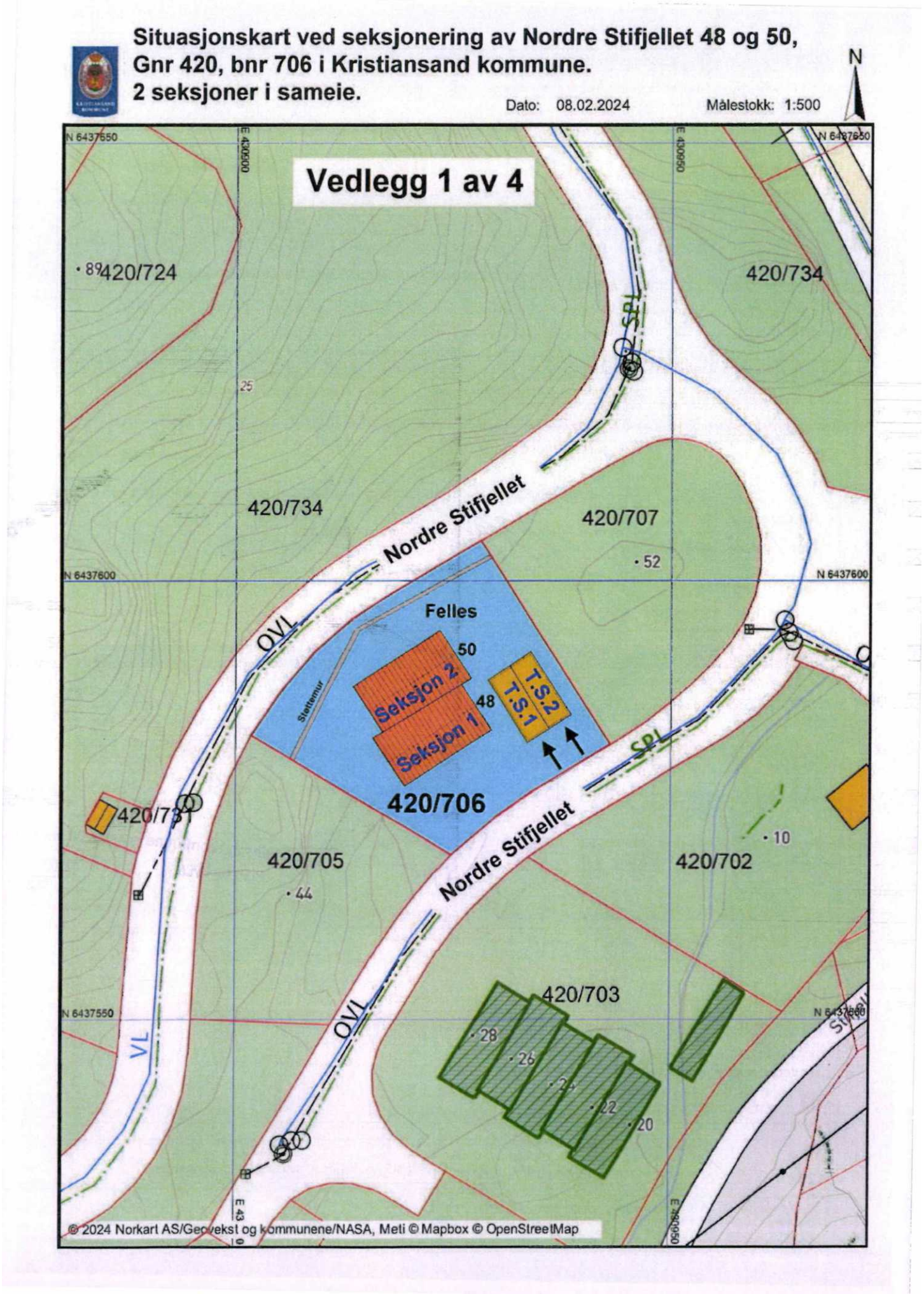
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4204	KRISTIANSAND	420	706	

Dato	Underskrift	Stempel
7/3-2024		Kristiansand kommune Plan og bygg

Ved spørsmål om utformingen av denne seksjoneringen vennligst kontakt:

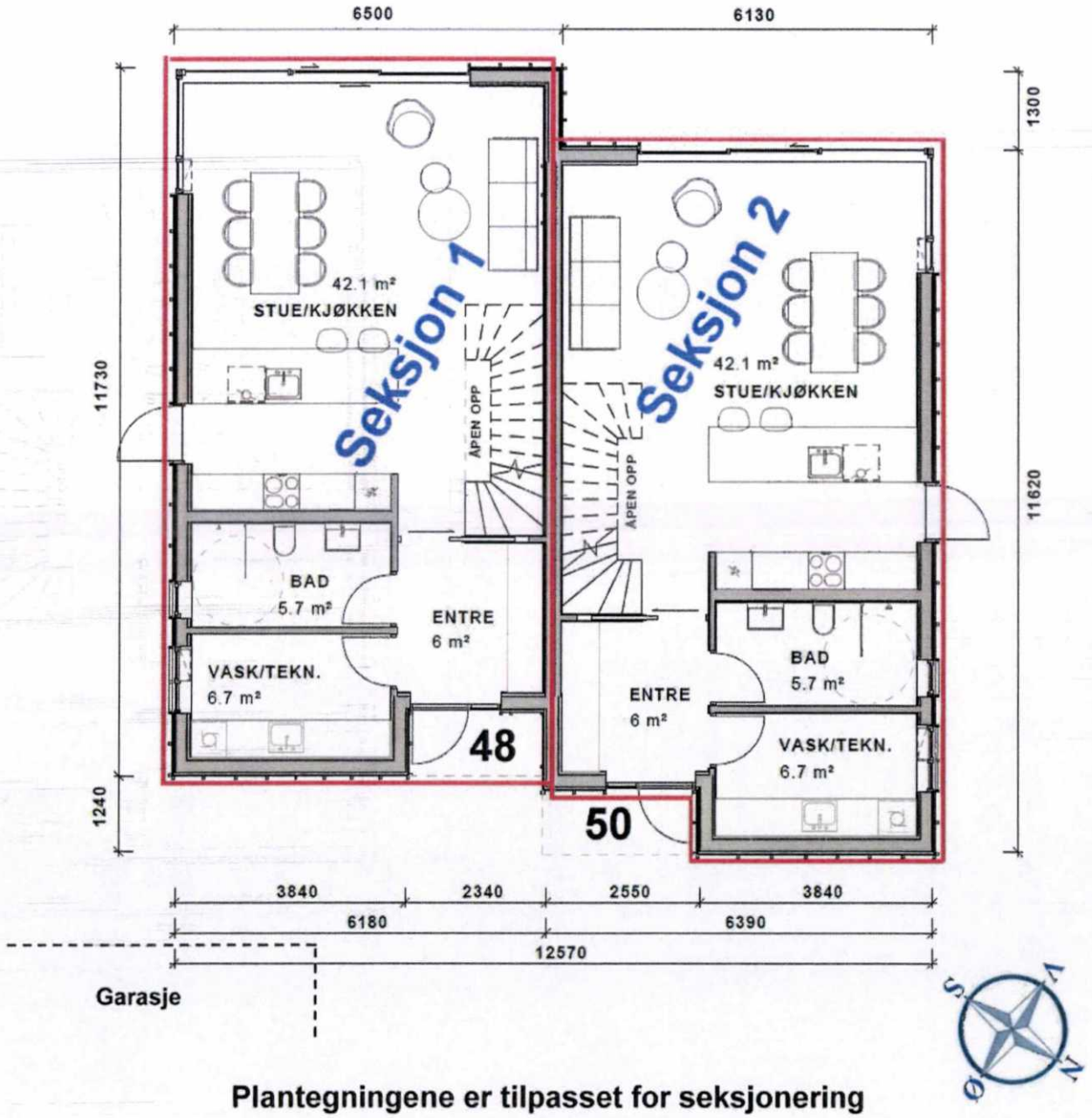
Eivind Hübert Skajaa | eiendomsmegler MNEF |
Eiendomsforvaltning Sør AS | Org nr. 980 225 216
Østerveien 22, 4631 Kristiansand
mob. +47 91 32 46 77 | Mail: eivind@skajaa.no

Dato	Innsenderens underskrift
Kr-sand S. 19/02 - 2024	for AAMODT HUS AS, iht firmaattest Alexander Aamodt


Situasjonskart ved seksjonering av Nordre Stifjellet 48 og 50,
Gnr 420, bnr 706 i Kristiansand kommune.
2 seksjoner i sameie.
Dato: 08.02.2024
Målestokk: 1:500
N
Vedlegg 1 av 4
420/724
420/734
420/707
420/706
420/731
420/705
420/702
420/703
Nordre Stifjellet
Felles
Seksjon 2
Seksjon 1
T.S.2
T.S.1
Støttemur
50
48
52
44
10
28
26
24
22
20
OVL
SPL
VL
N 6437650
N 6437600
N 6437550
E 430500
E 430550
© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Vedlegg 2 av 4

Plantegning over 1. etasje ved seksjonering av Nordre Stifjelles 48 og 50, Gnr 420, bnr 706 i Kristiansand kommune. 2 seksjoner i sameiet.



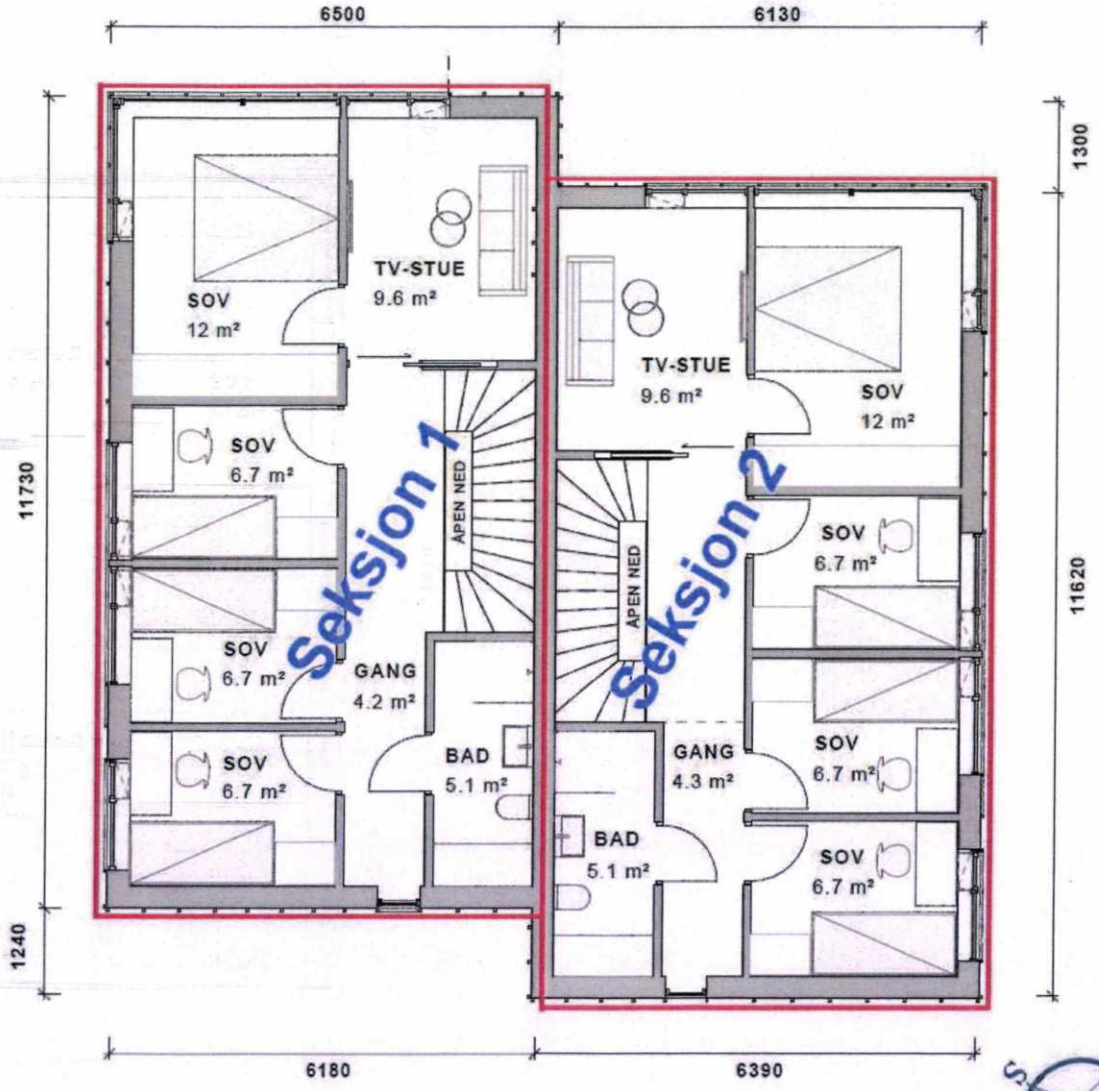
Plantegningene er tilpasset for seksjonering

NORDRE STIFJELLET 48-50				
NIVÅ: SØKNAD	TEGN NR: A-20.01	REV.		
TEGNING: PLAN 01	MÅL: 1 : 100	TEGN: MCP	ARK: A4	
	DATO: 10.07.2023	ANSV: JJV	KONTR: JJV	

SEIL ARKITEKTER

Vedlegg 3 av 4

Plantegning over 2. etasje ved seksjonering av Nordre Stifjelles 48 og 50, Gnr 420, bnr 706 i Kristiansand kommune. 2 seksjoner i sameiet.



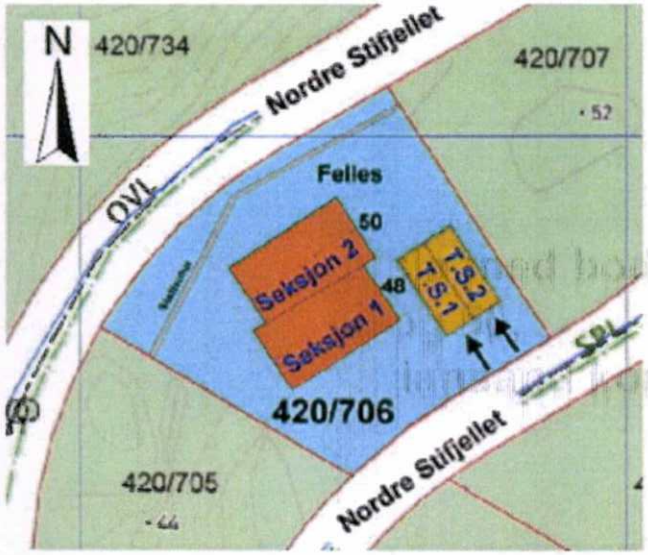
Plantegningene er tilpasset for seksjonering

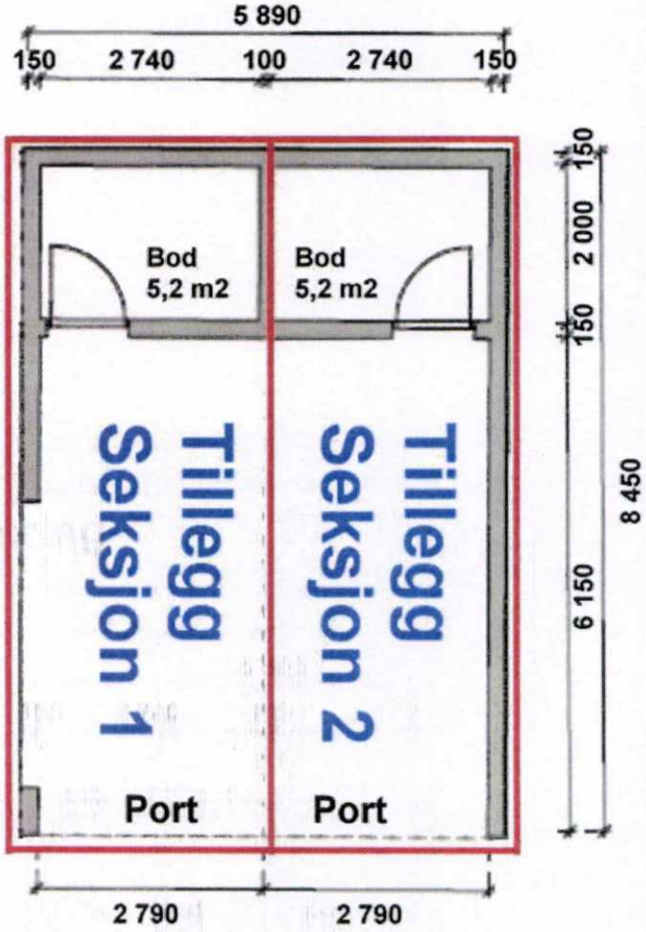
NORDRE STIFJELLET 48-50				
NIVÅ: SØKNAD	TEGN NR: A-20.02	REV:		SEIL ARKITEKTER
TEGNING: PLAN 02	MÅL: 1 : 100	TEGN: MCP	ARK: A4	
	DATO: 10.07.2023	ANSV: JJV	KONTR: JJV	

Attestert kopi av dok.nr. 2024/1268672/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-09 11:50
Kartverket

Plantegning over Garasje med bod ved seksjonering av Nordre Stifjelles 48 og 50, Gnr 420, bnr 706 i Kristiansand kommune. 2 seksjoner i sameiet.

Vedlegg 4 av 4







NORDRE STIFJELLET 48-50			
SØKNAD	A-20.03		
Carport	1 : 100	MCP	A3
	10.07.2023	JJV	JJV

SEIL ARKITEKTER

Vedtekter for Sameie Nordre Stifjellet 48-50 i Kristiansand kommune

1. EIENDOM - FORMÅL

Sameiets navn/adresse er: Sameie Nordre Stifjellet 48-50, 4640 Søgne, og sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen gnr. 420, bnr. 706 i Kristiansand kommune, med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 2 boligseksjoner.

Seksjon nr	Adresse	Formål	Etasje	BRA m²	Sameiebrøk
1	Nordre Stifjellet 48	Bolig	1. etg. 2. etg.	62,1 65,0	127
2	Nordre Stifjellet 50	Bolig	1. etg. 2. etg.	62,1 65,0	127
2 stk.				254,2 m²	254/254

Hoveddel, tilleggsdel og fellesareal fremkommer for hver etasje på vedlagte plantegninger, og felles utomhus areal fremkommer av situasjonskart sammenholdt med tinglyst seksjoneringsbegjæring.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Denne tildelingen kan ikke endres verken av årsmøtet eller av styret med mindre de berørte seksjonseierne samtykker til det.

3. SEKSJONSEIERENS RETTSLIGE DISPOSISJONSRETT

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt leies ut.

Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

4. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Seksjonseierne plikter å følge gjeldende ordensregler, hvis det er utarbeidet.

En seksjonseier kan med samtykke fra den andre seksjon anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder ved enighet. Motsatt part kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

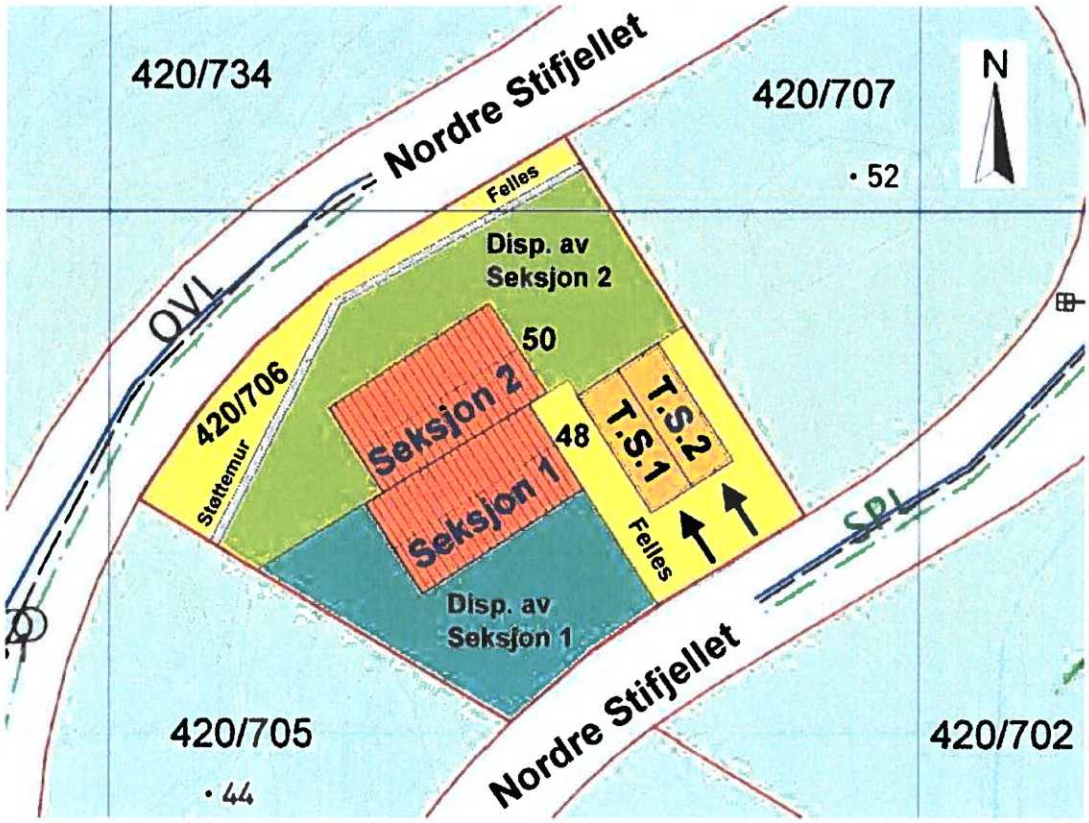
Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

5. SÆRSKILTE BESTEMMELSER OM DISPONERING AV FELLESAREAL

Det er avtalt for nåværende og fremtidige seksjonseiere en disposisjonsrett for seksjon 1 og 2 til å ha enerett til å disponere over deler av felles uteareal og parkering på sameiets felles uteareal, jf vedlagte kart. Denne eneretten er iht eierseksjonsloven § 25 og gjelder i inntil 30 år. Endringer av denne enerett krever samtykke fra den/de berørte seksjonseierne.

Begge seksjoner kan disponere alt utvendig areal i sameie for vedlikehold tilsyn etc.



6. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 1 styremedlem. En fra hver seksjon. Ledervervet rullerer i sameiet.
Styre må være representer med mer en halvparten av styre for å kunne ta beslutninger og styre signerer for sameiet med styreleder pluss ett styremedlem i sammen.

8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier besørger alt innvendig vedlikehold av egen seksjon og dette innbefatter inngangsdører til seksjonene og seksjonenes terrasser, ytterdører, garasjeporter og vinduer. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig tak og grunnmur, samt utbedring av tilfeldige skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for egen og sameiets vedlikehold som vasking/maling av boligens ytre fasade.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan og enighet i sameie.

9. FELLESUTGIFTER

Felles utvendig vedlikehold og fellesutgifter som renovasjon, bygningsforsikring, brøyting etc skal fordeles, enten per seksjon eller iht brøk, det skal velges det som er mest riktig i forhold til brøk og/eller bruk.

Der det er særlige grunner for det, og det taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte seksjon.

10. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

11. Endringer av vedtekter

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav, eller at vedtektene bestemmer at endringer tillattes kun ved samtykke av den/de berørte seksjonseiere.

12. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018, med senere vedtatte endringer og forskrifter.

Kristiansand 19/02 - 2024

Hjemmelshaver har utstedt fullmakt til AAMODT HUS AS, org.nr 895 445 142

For AAMODT HUS AS, iht fullmakt og firmaattest

Alexander Aamodt

* Gjelder ikke bnr. 732 ref. e-post.

Doknr: 1166196 Tinglyst: 19.10.2023
STATENS KARTVERK

Standard kommunale heftelser

1. Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å foreta mindre reguleringer i tomtegrense samt rett til å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger med plass for fender inne på tomten. Dette gjelder også ved eventuell senere utvidelse av vei til regulert bredde.

2. Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.

3. Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger og tekniske anlegg over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.

4. Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.

5. Mot Kristiansand kommunes eiendom påhviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene.

6. Tomten er pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte.

7. Antenner av større dimensjoner samt parabolantenner tillates ikke oppført uten byutviklingsstyrets godkjenning.

8. For boenheter som har regulert fellesareal (adkomstvei, o.l.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.

9. Eier av eiendommen er til enhver tid pliktig til å være medlem av områdets velforening.

10. Kjøperen er forpliktet til å bebygge tomten etter reguleringsplanens forutsetninger innen 2 år. Hvis særlige grunner foreligger kan kommunen gi utsettelse. Oppfylles forutsetningen ikke kan kommunen kreve tomten tilbakeført eller solgt til ny kjøper som kommunen godkjenner. Dersom partene ikke blir enige om prisen fastsettes denne ved voldgift.

11. Mulig tvist om forståelsen av skjøtets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.

* Skal tinglyses på gnr 420, bnr 702 til og med ~~og~~ gnr. 420, bnr 735 i Kristiansand kommune.

Sted, dato Kr.sand 17/10-23

Hjemmelshavere;

Siv Grødal Eppeland, født 19.03.1959

Kristen Grødal, født 02.04.1968

Linda Grødal, født 29.10.1961

Stein Grødal, født 17.11.1960

Johan Åros, født 08.07.1960

Iht fullmakt Aamodt Hus AS (org.nr. 895 445 142)

v/Alexander Aamodt

Kr.sand 17.10.23
Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1

Kristin Anette Heggland
Eiendomsmegler MNEF
EiendomsMegler 1

Kr.sand 17.10.23
Vi samtykker herved i tinglysing av nærværende dokument.
EiendomsMegler 1 SR-EIENDOM AS

Kristin Anette Heggland
Eiendomsmegler MNEF
EiendomsMegler 1

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Nordre Stifjellet 48

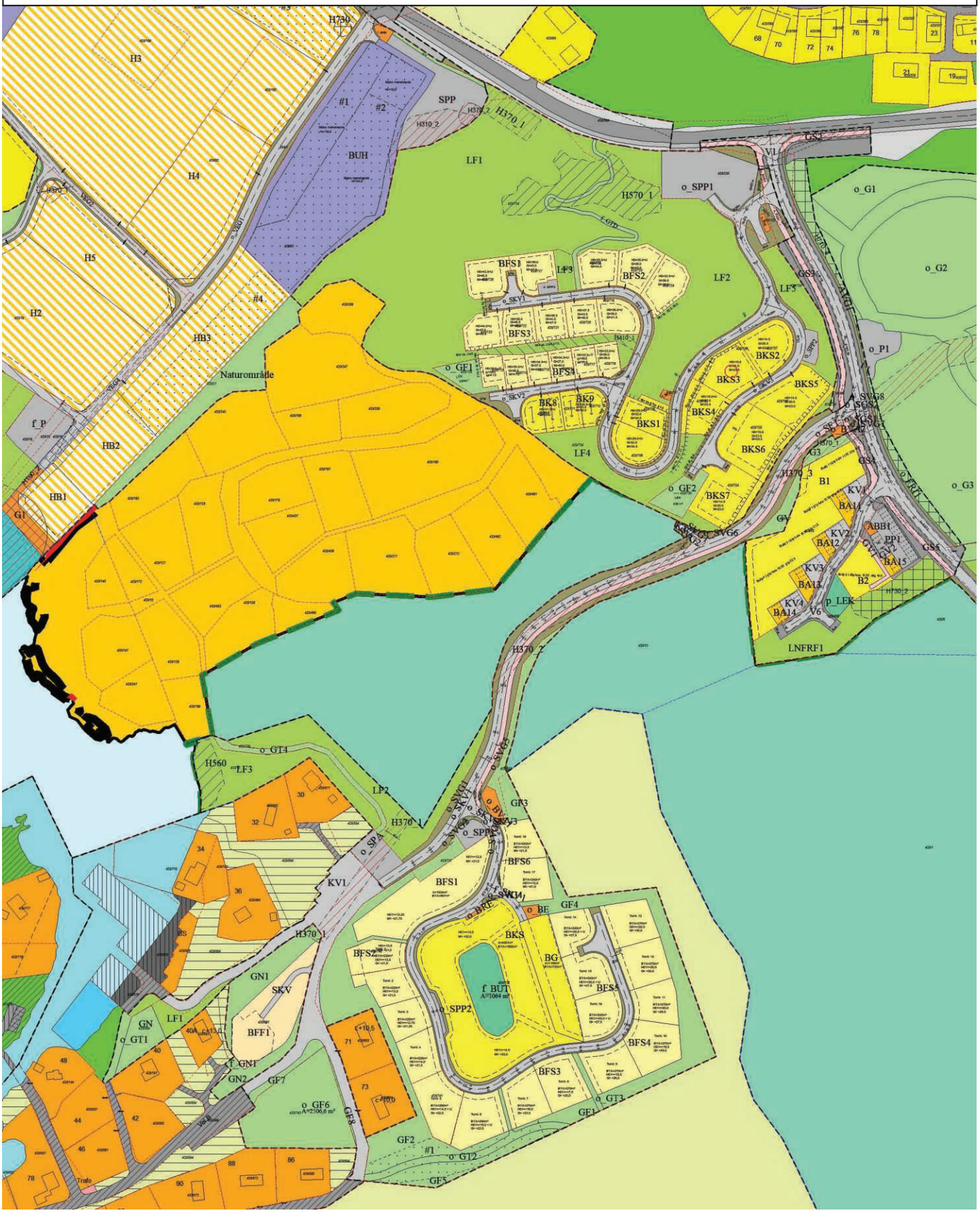
Dato: 09.06.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1543

Reguleringsbestemmelser for

Stifjellet Detaljregulering

Dato: rev. 08.02.2022,

Rev. 02.12.2025

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

1.1. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)
Innenfor BFS1-4 skal det oppføres eneboliger med 1 boenhet per tomt. Innenfor BK8 og BK9 skal det oppføres 2 kjedeboliger, totalt 4 boenheter.
Innenfor BKS1, 2, 3 og 4 skal det oppføres tomannsboliger med 2 boenheter per tomt.
Innenfor BKS5, 6 og 7 skal det oppføres rekkehus med 4-5 boenheter per tomt.

1.1.2. Tilgjengelighet (pbl §12-7)
Boligtomtene BFS1-4, BK8, BK9 og BKS1 har tilgjengelighet. Boligtomtene BKS2-7 får ikke tilgjengelighet.

1.1.3. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)
For hver boenhet skal det avsettes 80 m2 uteoppholdsareal.
Arealet fordeler seg på terreng, veranda og takterrasser.
Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520)

Ved enden av veg «o_SKV2» og «o_SKV3» skal det etableres en sandlekeplass på minimum 250 m2. De skal utformes i henhold til kravene til sandlekeplass i «normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune». Lekeplassen skal fremgå av situasjonsplan. Allmennheten skal sikres tilgang.

1.1.4. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)
All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.
Unntatt dette er:
Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei. Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrense mot vei. Plassering av boder må følge veinormalen, ut mot offentlig veg.
Bod tilknyttet boligbebyggelsen kan oppføres med maksimal mønehøyde på 4 meter og gesimshøyde på 3 meter, og kan etableres i eiendomsgrense mot annen boligtomt.
Maksimal BYA = 20 m^2 pr bod.
Trapper kan etableres utenfor byggegrense i felt BK8 og BK9.
I felt BK8 og BK9 kan garasjer som henger sammen med boligen etableres i eiendomsgrensen som deler feltet.

1.1.5. Garasjer (pbl §12-7)
Frittstående garasjer skal ikke ha bebygd areal (BYA) større en 50 m^2 og maks gesimshøyde 3,2 meter og maks mønehøyde 5,5 meter. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen.

1.1.6. Utnyttelse (pbl §12-7)
Prosent bebygd areal (%-BYA) = 45 % BYA for boligfeltene BFS1, 2, 3 og BKS1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og BK8 og BK9.
Prosent bebygd areal (%-BYA) = 60 % BYA for boligfeltet BFS4.

1.1.7. Høyder (pbl §12-7)
Bygningenes maksimale gesimshøyde (G = kote x), mønehøyde (M = kote x) og hovedetasje (HO = kote x), fremgår av plankartet.

Bygning med angitt høyde U= kote x skal ha underetasje. Denne etasjen skal ta opp høydeforskjellen på tomta, ved at terrenget er fylt inn til den ene fasaden, samt delvis på de to tilliggende fasader.

1.1.8. Terrengtilpasninger (pbl §12-7)
Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

1.1.9. Forstøtningsmur (pbl §12-7)
Murer kan plasseres som vist i plankartet. Forstøtningsmurer skal ha synlig maksimal høyde på 2,0 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Der hvor det er mulig bør murer ha tilbakefylling ved fot av mur.

Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m. For regulert mur mellom vendehammer i enden av veg o_SKV3 og BKS4 – LF4, tillates mur med synlig høyde 2,0 meter og 0,5 meter fra formålsgrense.

1.1.10. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)
Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 23 og 35 grader.
Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene.

1.1.11. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)
Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann.
For BFS1-3 og BKS 1-4 skal min. 70 m² av tomtas ubebygde del skal ha permeable flater.
For BFS4, BK8 og BK9 skal min. 20 m² av tomtas ubebygde del skal ha permeable flater.
For BKS5, 6 og 7 skal tomtas ubebygde areal ha permeable flater.
For BKS1-5 skal det etableres dreneringskum for hver tomt.
Mellom formålsflatene BFS3 og BFS4 skal det etableres overvannstiltak, jf beskrevet hensynssone H410.

1.1.12. Krav til avfallshåndtering
Avfallshåndtering skal løses i h.h.t. til enhver tids gjeldende avfallsteknisk norm. Valgt og godkjent løsning er dunker på bakken.

1.1.13. Parkering (pbl §12-7 nr 7)
Det avsettes 2 (antall) biloppstillingsplasser pr. boenhet for felt BFS1-4, BKS1, BK8 og BK9.
For felt BKS2-7 avsettes 1 stk. biloppstillingsplass pr. boenhet.

Gjesteparkering skal være 0,25 p-plasser pr. boenhet. Til sammen utgjør dette 11 gjesteparkeringsplasser innenfor planområdet.
P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler.
4 av p-plassene skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m.
HC-plasser og gjesteparkering skal være offentlig.

1.1.14. Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)
Det avsettes areal til 2 sykkelparkeringer for hver boenhet, hvor minst halvparten kan

plasseres under tak dersom det er mulig.

1.1.15. Avkjørsel (pbl §12-7)
Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Avkjørsel skal ha en maksimal bredde = 7 meter. For felt BFS4 er bredde for avkjørsel maksimal 4 meter.

Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft.

1.2. Bebyggelse og anlegg – renovasjon (pbl § 12-5, pbl §12-7)
O_BRE er regulert til eksisterende renovasjonsanlegg, nedgravde dunker. Anlegget er for tilstøtende hyttefelt.

1.3. Øvige kommunaltekniske anlegg
Formål o_BKT er trafostasjon for el-tilførsel og annen telekommunikasjon. Bygg kan oppføres med maksimal mønehøyde på 4 meter og gesimshøyde på 3 meter. Formålsgrense er byggegrense. U-grad er lik 100 % BYA.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)
Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tids gjeldende kommunale normaler.

2.1. Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).
Vei o_SKV1-3 skal være offentlig.

2.2. Gang-/ sykkelvei
Gang-/ og sykkelvei o_SGS1-2 skal være offentlig.

2.3. Annen veigrunn – grøntanlegg (pbl § 12-7).
Omfatter skjæring- og fyllingsskråninger, grøfter, snøopplag, siktsoner, rekkverk, mur mm. Arealene er offentlige. Fylling/ skjæring skal dekkes med jord og revegeteres med stedegne arter.
Ved vendehammer i enden av veg «o_SKV1» skal det anlegges sti med bredde 2,0 meter i formål «annen veggrunn – grøntanlegg», mot tilstøtende formål «LF1».

2.4. Parkeringsplasser (pbl § 12-7).
Parkering o_SPP1-3 skal være offentlig gjesteparkering. I formålsflate o_SPP1 kan det etableres inntil 31 p-plasser (hvorav 2 HC-plasser), og 3 av disse p-plasser er tiltenkt gjesteparkering for boligfeltet. I formålsflate o_SPP2 skal det etableres 5 p-plasser (hvorav 1 HC-plasser). I formålsflate o_SPP3 skal det etableres 3 p-plasser.

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til enhver tids gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal bl.a. vise:
- Vegetasjon/enkelttrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.
- Ras- og fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.
- Møteplass.

Grønnstruktur skal opparbeides/vernes i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

Det tillates ikke bruk av gummidekke.

3.1. Turdrag (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Turvei/ turdrag f_GTD skal opparbeides som vist i plankart. Mindre justeringer av formålsflaten tillates for å få best mulig terrengtilpasning. Det tillates ikke sprenging.

3.2. Friområde (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

o_GF1-2 skal opparbeides som sandlekeplass og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Areal utover 250 m2 som opparbeides til sandlekeplass, skal i hovedsak eksisterende vegetasjon opprettholdes.

4. Landbruks- natur- og friluftsformål samt reindrift (pbl § 12-5)

4.1. Friluftsformål

Formålene LF1, 2, 4 og 5 er private og er buffer som friluftsformål mellom bebyggelse og tilstøtende areal. Skjæring/ fylling fra regulert veg tillates inn i formålet. Eksisterende vegetasjon og trær skal i hovedsak opprettholdes, men vanlig skjøtsel av busker og trær tillates. Fyllinger skal revegeteres med stedegen beplantning.
Formål LF3 kan planeres og skal etableres som et sosialt treffsted med sittegrupper, grillsted mm.
Ved behov tillates etablert vann, spillvann og overvannsledning i formålet.

5. Hensynssoner (pbl § 12-6)

5.1. Sikringssone – frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

5.2. Faresone – høyspenningsanlegg

Det tillates ikke bebyggelse innenfor faresonen H370_1.
Total bredde fremkommer av plankart.

5.3. Infrastruktursone – overvannstiltak

Hensynssone H410

Overvannstiltak skal etableres innenfor hensynssonen. Noe overvann fra BFS3 kan drenere ned skåning og nå baksiden av BFS4. Mellom skråning og tomter skal det etableres en avskjæringsgrøft med godt drenerende masser. Overvann vil drenere fra skråning til avskjæringsgrøft og følge fall østover. Overvann renner mot veiskulder mellom veibane og tomter øst for BFS4.Tomter i BFS4 skal ikke gjøre tiltak bakom tomt som kan hindre flomveiene.

5.4. Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

Hensynssone H570

Innenfor hensynssonen er det kulturminner som er ikke automatisk fredet etter kulturminneloven. Det tillates ikke tiltak som kan skade eller skjemme kulturminner eller kulturmiljøet. Alle nye tiltak i områdene skal avklares med antikvarisk myndighet.

6. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

6.1. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

a) godkjent utomhusplan.
b) godkjente tekniske planer.
c) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.

6.2. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BKS7 skal

a) Høyspentlinje som går gjennom planområdet i søndre del legges i kabel i bakken.

6.3. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BFS1-3 skal

a) o_SKV1, o_SPP1 og o_SPP3 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
b) f_GTD, LF3 og sti ved vendehammer o_SKV1 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
c) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.

6.4. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BFS4, BKS1, BK8 og BK9 skal

a) o_SKV2, o_SPP1 og o_SKV1 frem til kryss med o_SKV2 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
b) området o_GF1 være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
c) f_GTD være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
d) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.

6.5. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BKS2-7 skal

a) o_SKV3, o_SPP1, o_SPP2 og o_SKV1 frem til kryss med o_SKV3 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
b) området o_GF2 være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
c) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 23.03.2022 som sak nr. 42/22

Plan og bygningssjefen

Mindre endring godkjent av plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 16.01.2026



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1.BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)

2.SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg (2011)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - grøntanlegg (2019)
- Parkeringsplasser (på grunnen) (2082)

3.GRØNNSTRUKTUR
- Turdrag (3030)
- Friområde (3040)

5. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIF
- Friluftsformål (5130)

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

a.3) Faresoner
- Høyspenningsanlegg (H370_)

b) Infrastruktursoner
- Overvannstiltak (H410_)

c) Sone med angitte særlige hensyn
- Bevaring kulturmiljø (H570_)

LINJETYPER
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for fareområde
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert tomtegrense
- Regulert Støttemur
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for infrastruktursone
- Regulert høyde

SYMBOLER
- ↔ Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kristiansand kommune

Basiskart- dato: 14.08.2019
Basiskart: Kristiansand kommune
Kartgrunnlag: EUREF 89 UTM 32
Høydegrunnlag: NN 2000
Ekvidistanse: 1m
Målestokk: 1:1000 (A1)

Detaljreguleringsplan for:
Stifjellet
Plan-id: 1543

Vertikalnivå 2: På grunnen overflate

Rev.:	Dato:	Tekst:	Sign.:
G	08.02.2022	Endret byggegrense ved o_SPP3 og mur med høyder ved snuhammer o_SKV3	EFL
F	07.01.2022	Rev. tomter BFS3, BFS4 og høyder, LF3, parkering o_PPS 2 og 3, Hensynssone H410	EFL
E	10.11.2021	Rev. etter tilbakemelding fra kommunen, tomter ved BFS3, BFS4, BFS5, BFS5 og LF3	EFL
D	28.05.2021	Revidert etter tilbakemelding fra kommunen, tomter ved BFS3 og BFS5	EFL
C	21.05.2021	Revidert etter By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak 05.05.2021, saksnr.116/21	EFL
B	15.04.2021	Revidert etter tilbakemelding fra kommunen 16.03.2021	EFL

Sakshandsaming i flg. PBL §27-1		Saksnr.	Dato:	Sign.:
Kunngjøring av oppstartet planarbeid:			17.07.2019	
1.gangsbehandling i planutvalget:		116/21	06.05.2021	
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	11.06.2021 - 23.07.2021			
2. gangsbehandling i planutvalget:				
Bystyrevedtak		42/22	23.03.2022	
Kunngjøring:				

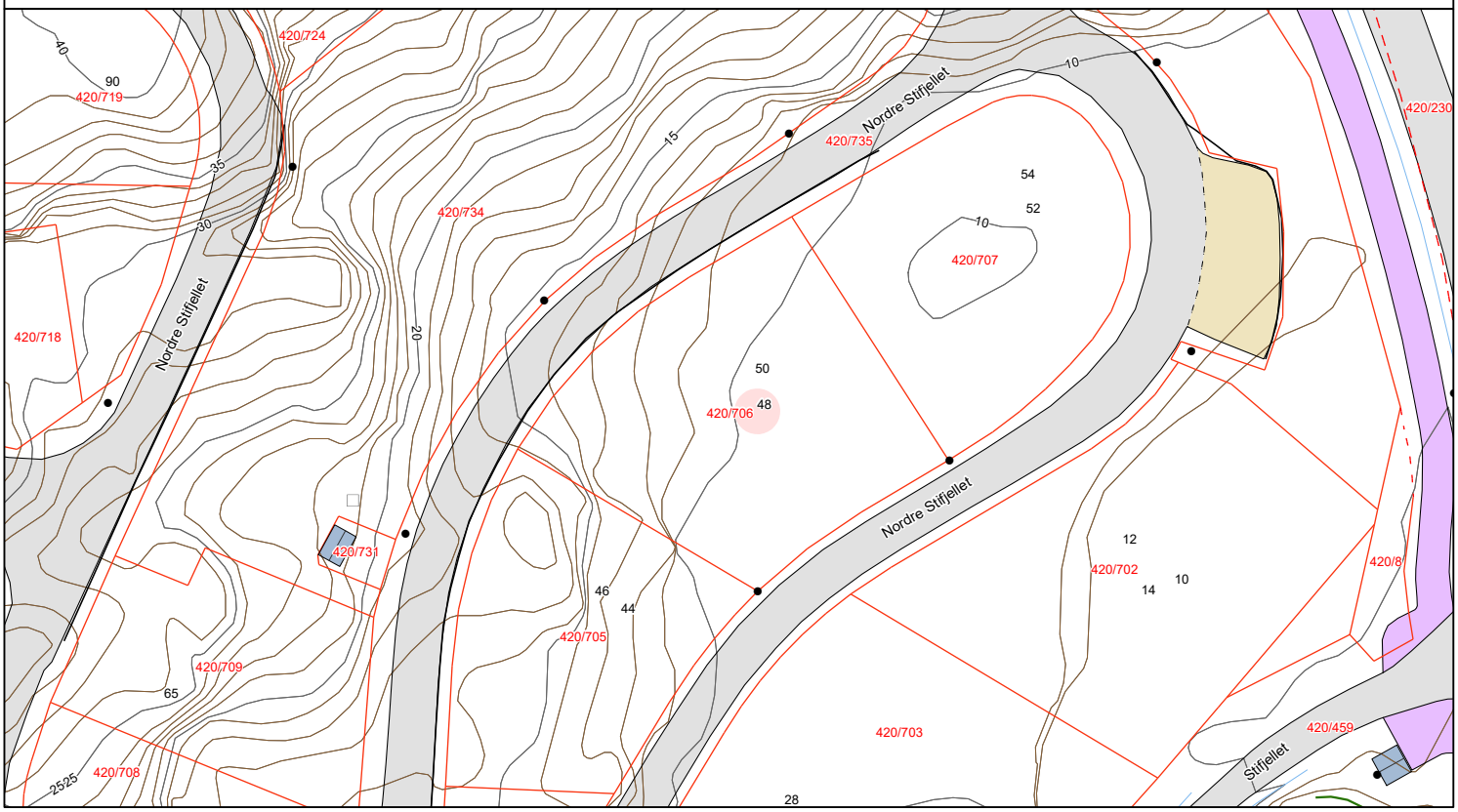
Forslagsstiller:	Utarbeidet av:	Tegn:	Dato:	Revisjon:
Aamodt Hus AS	VIANOVA	R001	15.05.2020	G

Oversiktskart

Adresse: **Nordre Stifjellet 50, 4640 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/420/706/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 787 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.06.2026

N



Matrikkelkart

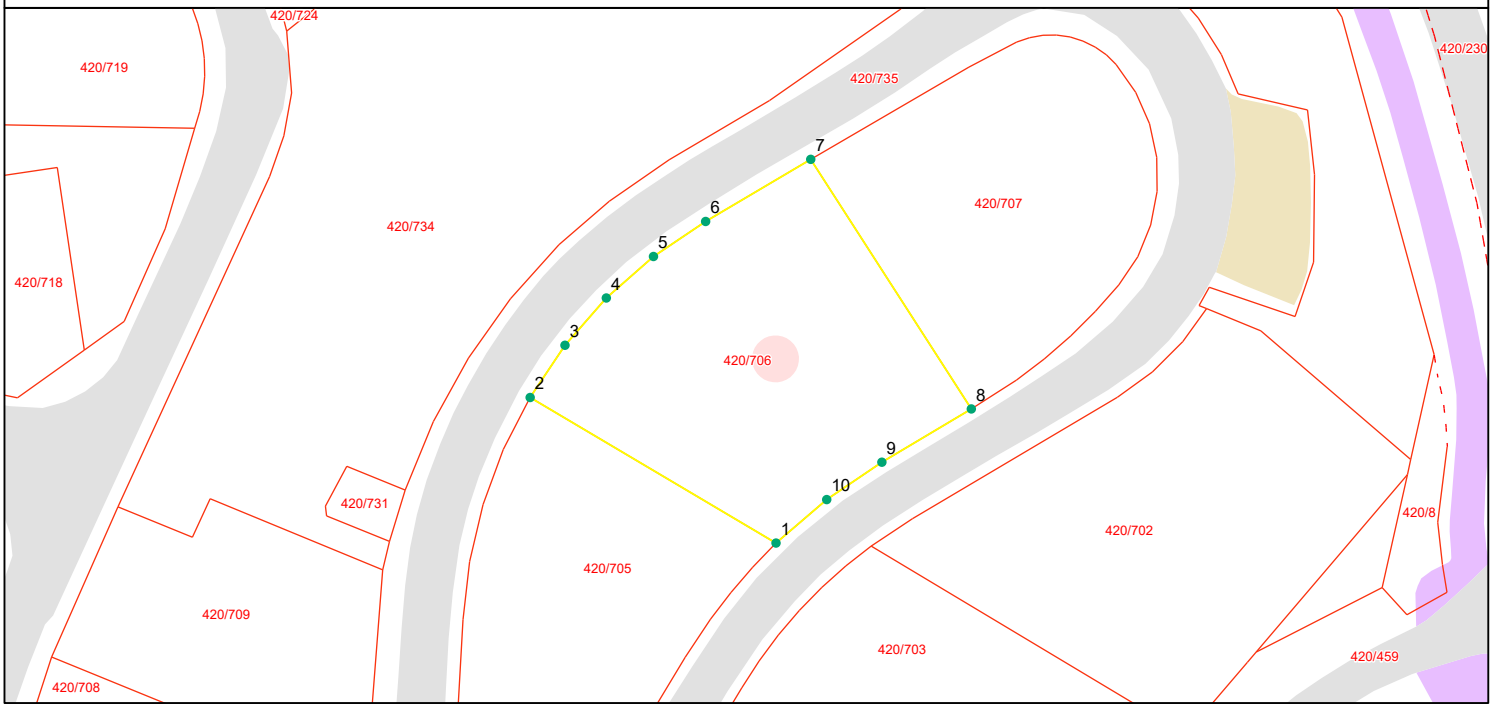
Adresse: **Nordre Stifjellet 50, 4640 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/420/706/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 787 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.06.2026

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: 787 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6437568.78	430924.75	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	26.74	0
2	6437582.39	430901.8	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	5.88	0
3	6437587.27	430905.05	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.88	0
4	6437591.69	430908.91	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.88	0
5	6437595.57	430913.31	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.88	0
6	6437598.85	430918.18	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	11.43	0
7	6437604.66	430927.99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	27.8	0
8	6437581.32	430942.98	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.74	0
9	6437576.34	430934.63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.24	0
10	6437572.84	430929.48	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	6.25	0

Nordre Stifjellet 48

Nabolaget Åros - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nygård skole (1-7 kl.) 342 elever, 29 klasser	5 min 2.7 km
Langenes skole (1-7 kl.) 246 elever, 14 klasser	5 min 3.7 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 280 elever, 25 klasser	6 min 3.5 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 157 elever, 11 klasser	10 min 6.5 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	5 min 3.2 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	6 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åros Feriesenter Linje 40, 40E, N40	4 min 0.4 km
Nodeland stasjon Linje F5	16 min 11.4 km
Kristiansand Kjevik	34 min

BARNEHAGER

Åros barnehage (0-5 år) 77 barn	9 min 0.8 km
Sjøstjerna barnehage (1-5 år) 79 barn	21 min 1.9 km
Søgne barnehage (1-5 år) 94 barn	5 min 2.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Høllen	23 min
Kiwi Tangvall	6 min

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

VARER/TJENESTER

Brennåsen senter	12 min
Apotek 1 Søgne	6 min
Søgne Vinmonopol	7 min

SPORT

Årosskogen	9 min
Giskedalen balløkke	12 min
Family Sports Club Søgne	6 min
PDL Center Søgne	6 min

«Jeg liker meg på Åros på grunn av nærheten til sjø og strand!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

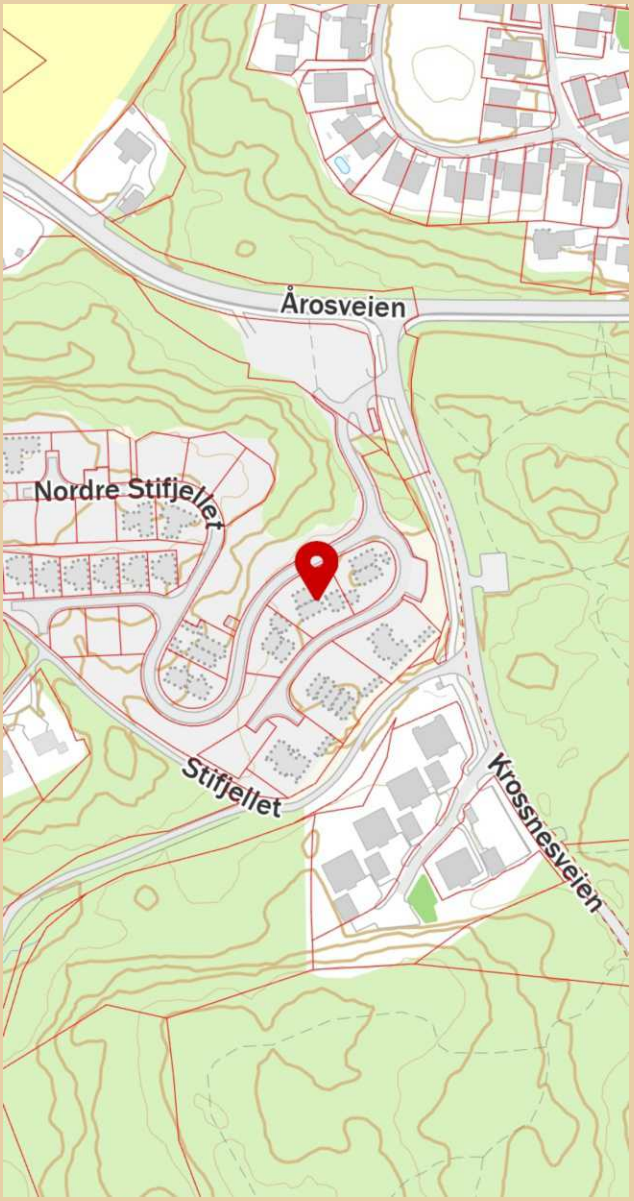
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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.

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.
