





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF. 934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 14 390 000,-
Omkostn.: Kr 361 140,-
Total ink omk.: Kr 14 751 140,-
Selger: Sigurd Magne Reiersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 363/363 kvm
Tomtstr.: 1377 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 537
Gnr. 38, bnr. 50
Oppdragsnr.: 1411260185

Sjelden mulighet på Gimlekollen! Stor villa med gode solforhold og vidstrakt utsikt over KRS

Velkommen til Borghilds vei 46 – en stor og frittliggende enebolig med attraktiv beliggenhet på Gimlekollen og fantastisk utsikt! Boligen byr på et herlig uteområde og balkonger på hele 178 m² med gode solforhold, romslige oppholdsarealer og flotte kvaliteter gjennomgående.

Fremsiden av boligen er helt spesiell, med et stort og innbydende hageareal samt basseng som er perfekt for de minste på varme sommerdager. Her kan man nyte fri utsikt helt ned mot sjøen og innover mot naturskjønne Jegersberg.

Boligen inneholder blant annet 2 stuer, 4(5) soverom og 2 bad, og fremstår som en innholdsrik familiebolig med gode planløsninger og mange bruksmuligheter. Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en flott eiendom i et svært ettertraktet område.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	84
Energiattest	141
Nabolagsprofil	146
Budskjema	155

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 363 kvm

BRA totalt: 363 kvm

TBA: 178 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 190 kvm Hall m/trapp, garasje, 2 boder, kryperom, vaskerom, 3 soverom og stue.

2. etasje

BRA-i: 173 kvm Hall m/trapp, bad, vaskerom, 2 soverom, stue, spisestue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

71 kvm

2. etasje

107 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar:

Tegninger av byggets utvidelse i 2005 legges til grunn for lovlighet samt godkjente tegninger fra byggeår. Flere rom i bygget har ikke beskrivelse av godkjent bruk. Lite soverom i 1.etasjen er opprinnelig merket Kjeller. Rom i bruk som vaskerom og boder er merket Div Boder. I byggets 2. etasje stemmer tegningene med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1377 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor og romslig tomt, pent opparbeidet med flotte solforhold og en enestående utsikt over hele Kristiansand sentrum og omegn.

Beliggenhet

Eneboligen har en svært attraktiv beliggenhet i et etablert, sentrumsnært og meget barnevennlig område på Gimlekollen – et populært og ettertraktet boligområde for både barnefamilier og andre som ønsker nærhet til både natur og byliv.

Like utenfor døren finner du flotte turområder i Jægersberg med et omfattende nettverk av turstier, flere badevann og flotte utsiktspunkter – perfekt for både små og store friluftsentusiaster året rundt. For den aktive familien ligger også Prestheia klubbhus, tilhørende IK Gimletroll, like i nærheten med gode tilbud innen idrett og fritidsaktiviteter.

Området er svært godt tilrettelagt for barnefamilier, med kort avstand til skole, barnehager, lekeplasser og idrettsanlegg. Daglige innkjøp gjøres enkelt med både REMA 1000 på Bjørndalssletta og Coop Extra på Fagerholt i nærheten.

Det er gode kollektivforbindelser i området, og med kort vei til sentrum har du enkel tilgang til alt Kristiansand har å by på – et bredt utvalg av butikker, caféer, restauranter og kulturtilbud. Her bor du i rolige og grønne omgivelser, samtidig som byens fasiliteter er lett tilgjengelige.

Her vil du garantert trives!

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

- Taktekkingen er av betongtakstein.
- Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
- Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malte ytterdør og malte balkongdører i tre.

- Terrasse rundt deler av boligens 1. etasje. Dekke av skiferheller.
- Veranda rundt deler av boligens 2. etasje. Dekke av skiferheller og terrassebord.
- Utvendige trapper av betong.

INNVENDIG

- Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
- Innvendige tak har malte plater og trepanel.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.
- Boligen har mursteinspipe, vedovn, åpen peis og peis med innsats.
- Under deler av boligen er det krypkjeller med trebjelkelag og stubbegulv.
- Boligen har malt tretrapp.
- Innvendig har boligen fyllingsdører av tre.

VÅTROM

Bad

- Badet er oppgradert i 2016 av eier.
- Veggene har overflater av fliser og malte plater. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 20 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.
- Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med dobbel servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
- Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

- Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
- Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Bad

- Veggene har overflater av malt panel og fliser. I taket er det malt panel.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
- Det er naturlig ventilering.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

- Veggene har overflater av malt panel. I taket er det malt panel.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

- Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
- Det er naturlig ventilering.
- Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
- Det er avløpsrør av støpejern og plast.
- Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

- Det er ukjent byggegrunn.
- Kun mindre deler av boligens vaskerom ligger under terrenget. Det er ingen synlig utvendig fuksikring.
- Bygningen har betonggrunnmur.
- Boligen er oppført på en høyde i terrenget.
- Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Rørlegger Aske VVS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny stikk og bundledning ut fra bygget og frem til kommunal grense i

innkjørsel. Nye sluker, membran og mansjetter ble lagt på baderom i 1 og 2 etg. Rør i rør er også etablert via

vaskerommet i 2 etg. Samt lufting over tak. Nye vasker, toaletter og ute kraner er etablert, samt

sommervarmen til hageplatting.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Agder Elektroinstallasjon

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel infrastruktur i bygget og la opp nytt med kabling, automatsikringer,

jordfeilbryter, overbelastningsvern og belysning både ute og inne.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Beskrivelse av arbeidet: Støpte alle gulv og la fliser i alle våtrom samt i hall 1 etg.

Fjernet gammel infrastruktur

både ute og inne vedr, VVS.

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

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

Fjernet gammel soil rør og la opp nytt i riktig dimensjon og nye sluker med rett fall.

Støpte nye bilvrak og smørte på membran ihht, gjeldende VR norm i my (mansjett og klemming).

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

eiere? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Eikås Bygg

Beskrivelse av arbeidet: La nytt tak med beslag, renner, nedløp, feier trinn og pipehatt.

Byttet ut alle vinduer og dører i bygget, samt lektet ut og etterisolere med ny kledning på alle yttervegger.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Eikås Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak og kledning på frittliggende garasje.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Br, Larsen murerfirma

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp ny helstøpt dobbel garasje i tilknytning til boligen.

Etablerte terrasse på toppen av denne med direkte utgang fra 2 etg.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Firmanavn: Entreprenør Torstein Jensen

Beskrivelse av arbeidet: Gravde opp rundt huset og rensket ned til fast fjell ut fra sprengt tomtegrunn med godt

fall og drenerende masser.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Mot Nor, vest og sør

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

Etter forrige gang vi malte huset så ser vi at enkelte kledningsbord har sprukket opp i
endeveden grunnet
vannopptak. Dette er å betrakte i mindre omfang på besse sør vegger, og samtidig et
naturlig elde etter snart 25
år.

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

Vi har i byggeperioden hatt noen få mus som har gått i fellene som da ble midlertidig
satt opp i åpent veggiv.

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

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Hver august settes det opp feller for å forebygger dette både i
vedskjul og i den
frittliggende garasjen før gnagere kommer til veggiv i huset.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1998

Firmanavn: Aske VVS

Beskrivelse av arbeidet: Erstattet gamle betongrør for overløpsvann og kloakk samt
vann inn fra kommunens grense og inn til bygget.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller
andre installasjoner, enten

av deg eller tidligere eiere? Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet all installasjon rundt den gamle sentralfyren. Erstattet
med nytt ildsted og
varmepumpe.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Murmester Frode Gundersen

Beskrivelse av arbeidet: Installerte nye ildsteder (peis innsats).

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Vi har kledd ildstedet inne med naturstein i etterkant av selve installasjonen.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Agder Elektroinstallasjon

Beskrivelse av arbeidet: La opp ny elektro i hele bygget både ute og inne. Nye auto sikringer, jordfeilbryter, overbelastnings vern, ny belysning o.l. Varmekabler på alle bad og rensket opp i gamle forhold som var utdatert.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1998

Hvilket år ble jobben fullført?: 1998

Beskrivelse av arbeidet: Vi fjernet selv gammel infrastruktur og tilrettela for ny installasjon

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

Påbygg av karnapp i stue og på kjøkken.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja

Vi har tidligere søkt å fått godkjenning for bygging av karnapp, opparbeidelse av hagen og uteområde med basseng.

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

Ja

Har kontinuerlig elektronisk overvåking i to beboelsesrom og etablert egen ventilasjon for dette.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: RFB

Beskrivelse av arbeidet: Forskalte støttemur og trapp ved innkjørsel og adkomst til

terrassen.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp en hagestue på 12m² i forbindelse med terrassen i 2 etg.

Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja

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

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

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

Les mer på Regjeringens nettsider.

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Innhold

Boligen går over 2 plan og inneholder følgende:

1.etasje: Hall m/trapp, garasje, bad, vaskerom, 2 boder, kryperom, 3 soverom og stue.

2.etasje: Hall m/trapp, bad, vaskerom, 2 soverom, stue, spisestue og kjøkken.

Stor garasje.

Stor og frittliggende familiebolig på 363m² med fantastisk utsikt! Flotte uteområder på hele 178m² | Stor garasje

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Kryp kjeller

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsgrad 3: Store eller alovrlige avvik:

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tettesjikt vegger

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i garsje.

Solforhold

Eiendommen byr på særdeles gode solforhold.

Radonmåling

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

Diverse

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike

leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vedovn og elektrisk.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 14 390 000

Omkostninger kjøper

14 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

359 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

361 140 (Omkostninger totalt)

378 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

380 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

14 751 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

14 768 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

14 770 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 28 336

Informasjon om kommunale avgifter

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

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 523 908 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 095 630 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 537 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 38, bruksnummer 50 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/40/537:

19.05.2021 - Dokumentnr: 583909 - Jordskifte

Gjelder rettsendrende sak

Saksnr. 20-108828REN-JKRI

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1972 - Dokumentnr: 217 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:38 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1733248 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:38 Bnr:50

02.02.1972 - Dokumentnr: 1062 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

19.05.2021 - Dokumentnr: 583909 - Jordskifte

Gjelder rettsendrende sak

Saksnr. 20-108828REN-JKRI

Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2026 - Dokumentnr: 496595 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS

Org.nr: 834 475 162

Elektronisk innsendt

10.01.1972 - Dokumentnr: 217 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:40 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 775310 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:40 Bnr:537

4204/38/50:

19.05.2021 - Dokumentnr: 583909 - Jordskifte
Gjelder rettsendrende sak
Saksnr. 20-108828REN-JKRI
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1972 - Dokumentnr: 217 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:38 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1733248 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:38 Bnr:50

02.02.1972 - Dokumentnr: 1062 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

19.05.2021 - Dokumentnr: 583909 - Jordskifte
Gjelder rettsendrende sak
Saksnr. 20-108828REN-JKRI
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2026 - Dokumentnr: 496595 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS
Org.nr: 834 475 162
Elektronisk innsendt

10.01.1972 - Dokumentnr: 217 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:40 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 775310 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:40 Bnr:537

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for en frittliggende enebolig som anmeldt. Oppført av tre med en etasje + Underetasje. Dertil oppført en frittliggende garasje. Ferdigattesten er datert 04.07.1972.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.07.1972.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse og følger plan nr. 196.

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistås av

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

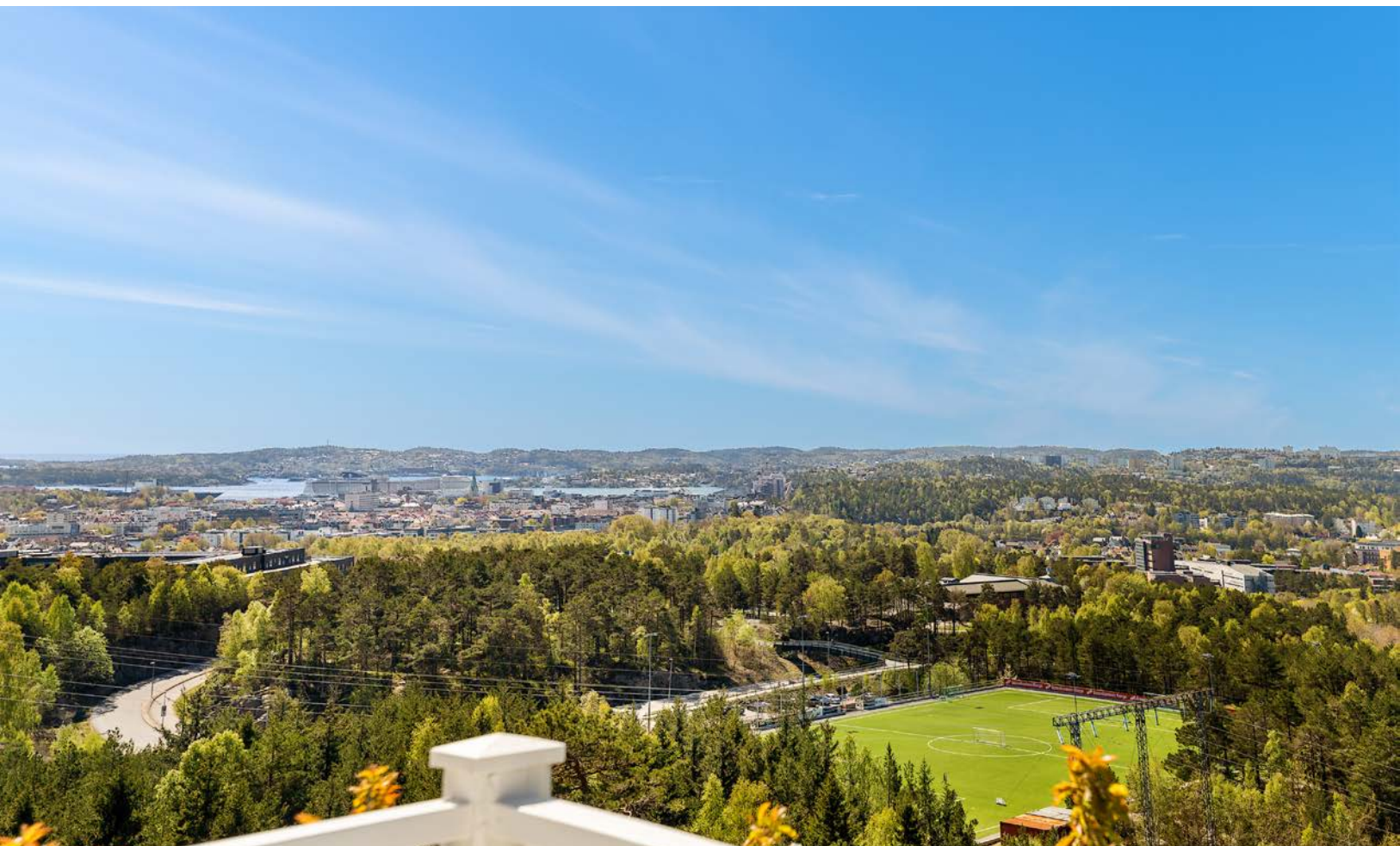
Simon Aarhus
Eiendomsmeglerfullmektig
simon.aarhus@aktiv.no
Tlf: 918 86 234

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

08.05.2026



















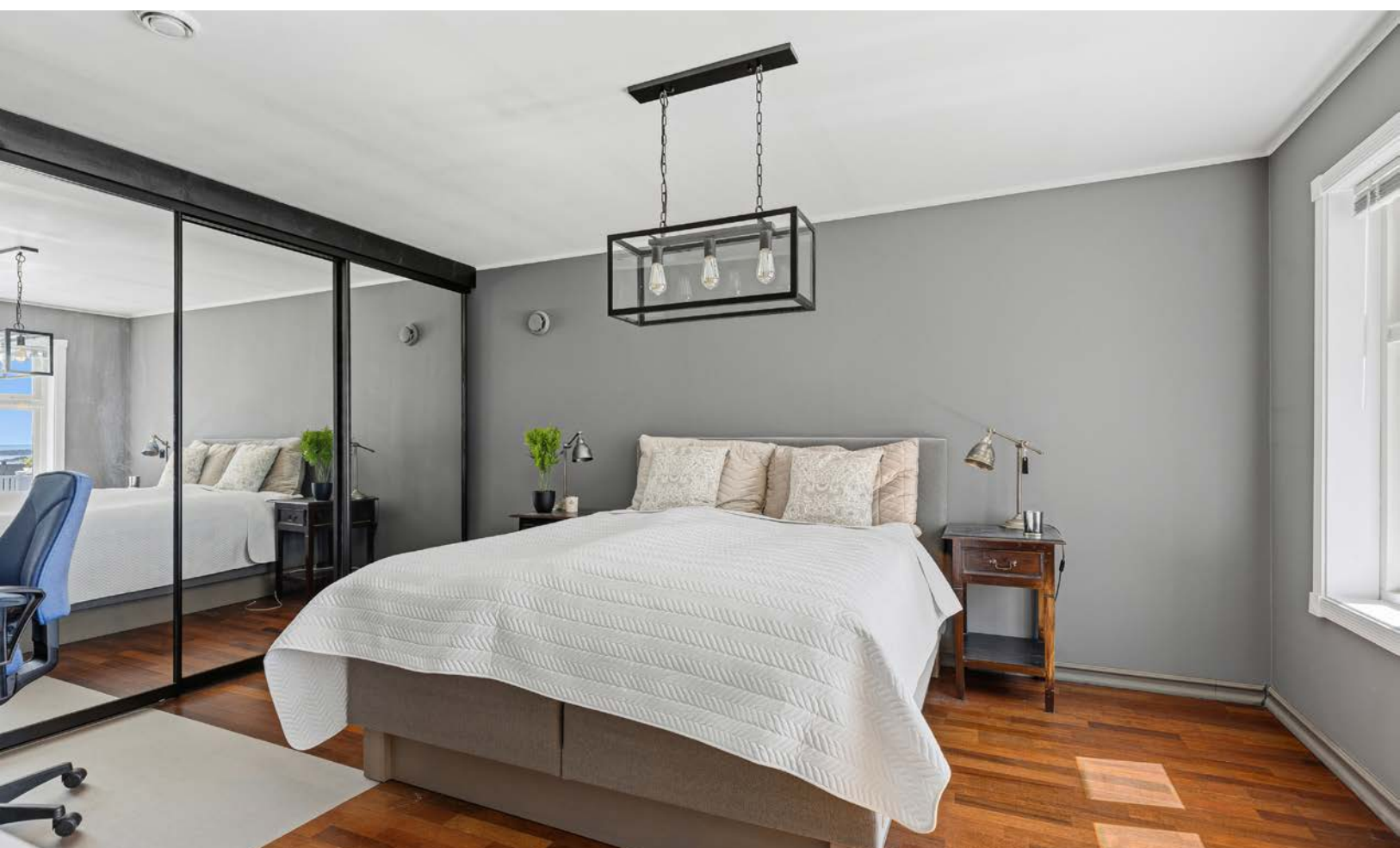






































Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Borghilds vei 46, 4633 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 40,40, bnr. 537,537, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 363 m² BRA-i: 363 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 20924-2919

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: VA1032

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

JATBygg AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdør og malte balkongdører i tre.
Terrasse rundt deler av boligens 1. etasje. Dekke av skiferheller.
Veranda rundt deler av boligens 2. etasje. Dekke av skiferheller og terrassebord.
Utvendige trapper av betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark. Boligen har mursteinspipe, vedovn, åpen peis og peis med innsats.
Under deler av boligen er det krypkjeller med trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet er oppgradert i 2016 av eier.
Veggene har overflater av fliser og malte plater. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 20 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.
Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med dobbel servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Bad

Veggene har overflater av malt panel og fliser. I taket er det malt panel.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Veggene har overflater av malt panel. I taket er det malt panel.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Kun mindre deler av boligens vaskerom ligger under terrenget. Det er ingen synlig utvendig fuksikring.
Bygningen har betonggrunnmur.
Boligen er oppført på en høyde i terrenget.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger av byggets utvidelse i 2005 legges til grunn for lovlighet samt godkjente tegninger fra byggeår.

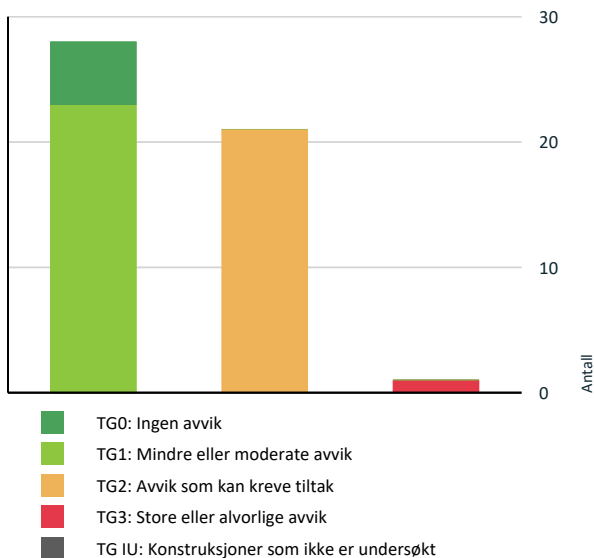
Flere rom i bygget har ikke beskrivelse av godkjent bruk.

Lite soverom i 1.etasjen er opprinnelig merket Kjeller. Rom i bruk som vaskerom og boder er merket Div Boder.

I byggets 2. etasje stemmer tegningene med dagens bruk.

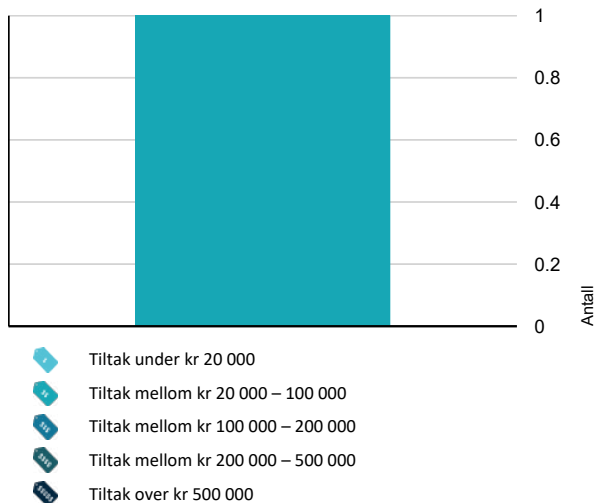
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 4.5.2026 Klokket 14.00

Det var sol og 15 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Oppdraget omfatter kun boligen.

Brann tekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

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

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tettesjikt vegger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Eier opplyser at taket er fra 2004.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av opplysninger gitt av eier om årstall.

Begrenset tilgang til takflaten medfører at vurderingen av takets tilstand er basert på delvis inspeksjon.

Uoppdagede skader kan over tid føre til lekkasjer og fuktpåvirkning i undertak og takkonstruksjon.

Tilleggsvurdering:

For en fullstendig vurdering av takets tilstand anbefales inspeksjon av takflaten under forsvarlige sikkerhetsforhold, eventuelt ved bruk av fagperson med nødvendig sikringsutstyr.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

fuktpåvirkning og skader i underliggende konstruksjoner.

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



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

I hht FDV fra leverandør av kledning:

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

- Mangler noe musetetting på deler av bygget, fare for skadedyr inn i bygget. Det må gjøres nærmere undersøkelser og bør tettes for mus slik at skader ikke oppstår.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

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

Tilstandsrapport



Råteskader



Lite luting.



Ingen musesperre.

📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Store deler av konstruksjonen er kledd inne, tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder på bygget og funn innvendig/utvendig. Da inspeksjonen er begrenset på bakgrunn av tilgang er konstruksjonen vurdert med tanke på synlige deler samt alder på bygget.

I hht forskrift er kaldtloftet besiktiget for å sjekke etter biologiske skadegjørere, lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker og takluker.

Dersom det er tilgang til kneloft og hanebjelkeloft, skal disse inspiseres.

I taket og i bjelkelaget mot underliggende rom skal den bygningssakkyndige undersøke tettheten rundt eventuelle rør- eller kanalgjennomføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Flere fuktmerker i undertaket. Fremstår tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Sannsynligvis er fuktmerkene av eldre dato, tørt på befaringsdagen.

Konstruksjonen bør holdes under oppsikt, da spesielt ved mye nedbør og/eller snø.



Fremstår tørt på befaringsdagen.



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



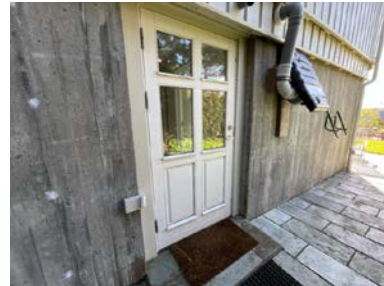
Værhardt i front av bygget tilsier økt vedlikehold.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdør og malte balkongdører i tre.

Tilstandsrapport



Noe værslitasje må forventes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse rundt deler av boligens 1. etasje. Dekke av skiferheller.
Veranda rundt deler av boligens 2. etasje. Dekke av skiferheller og terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Skifer som regelmessig utsettes for vannekspnering, kan under frostforhold gjennomgå termisk utvidelse og sammentrekning, noe som kan føre til at materialet løsner over tid.
I tillegg indikerer alder på lim- og fugematerialer at risikoen for avskallings- eller løsneffekter kan oppstå når som helst, avhengig av tilstand og vedlikehold.
- Overgang mellom veranda og vegg uten beslag vil ved snø og regn være utsatt for fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

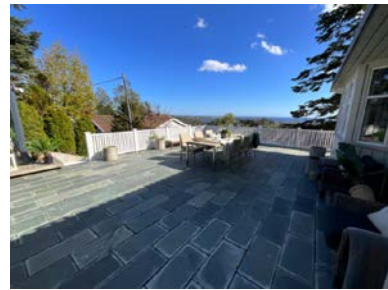
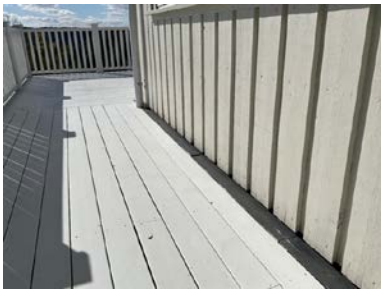
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Høy alder på tekkingen tilsier tiltak før det oppstår skader i bygget.
Løs skifer kan sannsynligvis brukes igjen etter ny membran er lagt.

Tilstandsrapport



Flere løse skifer fliser.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper av betong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Normal oppussing må forventes i en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.

Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.

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

Det er målt tilfeldige plasser med avvik innenfor gjeldende standard.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe, vedovn, åpen peis og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

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



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

En liten del av rommet som er i bruk som vaskerom og bod ligger under terrenget. Veggene er påførte med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Vegger er påført med organiske materialer som tre og plateledning mot grunnmur. Slike løsninger erfaringsmessig svært utsatt for fuktskader når de benyttes mot konstruksjoner under terreng, spesielt ved mangelfull drenering, kapillært oppsug eller innsig av vann.

Målt fuktnivå indikerer fuktbelastning i konstruksjonen. Årsak kan være fuktvandring fra terreng, kondens eller begrenset uttørkingsevne i påført konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Anbefaler tiltak i rom under terreng og/eller på dreneringen da høy fuktighet på sikt vil kunne resultere i mugg/råte i treverket. Det er ingen tegn på skade der hulltaking er utført, men det kan ikke utelukkes skader som ikke er registrert da hulltaking kun gir mulighet for kontroll av et lite område i konstruksjonen.
- Plast mot terreng vil kunne resultere i at fukt fra utsiden lukkes inne i konstruksjonen, med dertil fare for råteskader i veggene. En må være obs på vann og fukt utenfra og regelmessig holde konstruksjonen under oppsikt for å se etter fukt.
- Fuktighet i påførte vegger under terrenget vil variere med årstidene og verdiene kan være normal fra 18/19 vektprosent og ned til under 6%.



18,1 %.



Plast på veggene.

Tilstandsrapport

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Under deler av boligen er det krypkjeller med trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Anbefaler å holder konstruksjonen under oppsikt dersom det blir synlig vann i kryperommet eller økt fuktighet i treverket bør det etableres fuktsperre på grunnen. Manglende fuktsperre mot grunnen gir økt fuktavgivelse til kryperommet og kan over tid gi forhøyet luftfuktighet, kondens og risiko for mugg/råte i trebjelkelag og stubbegulv.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Skader som utvikler seg i slike kjellere kan få store konsekvenser for bæringen i bjelkelaget, samt at skadene kan utvikle seg fritt over lengre tid, uten at de oppdages.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er oppgradert i 2016 av eier, med nye overflater og membran samt mansjett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Forsiktighet anbefales ved bruk da den valgte løsningen (dør i våtzone) gir fare for fukt/vann i bakenforliggende konstruksjoner.



Dør i våtzone.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 20 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitter godt. Det er ingen riss i fugene. Strakstiltak er ikke nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

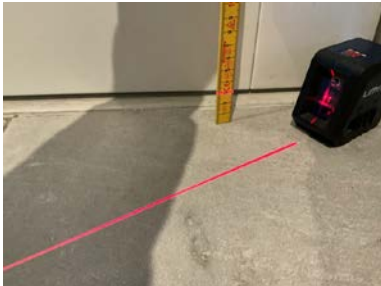
Konsekvens:

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

Tiltak:

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.
Membran og mansjetter er byttet i 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med dobbel servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverommet bak våtsone for dusjen. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004

Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 5 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitter godt. Det er ingen riss i fugene. Strakstiltak er ikke nødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Ingen dokumentasjon på membran eller oppkant mot tilstøtende rom.

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier.

Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid.

Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

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

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



2. ETASJE > VASKEROM

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

📍 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang på baksiden av panelet i skapet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6. Målingen gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av malt panel og fliser. I taket er det malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 70 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitter godt. Det er ingen riss i fugene. Strakstiltak er ikke nødvendig.

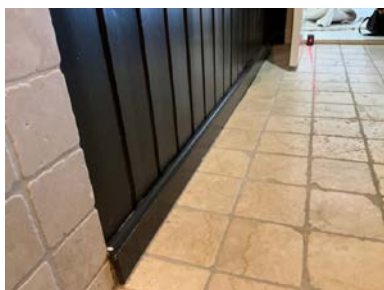
Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Trepanel ned mot gulvet rett utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.
- Den valgte løsningen gir fare for fukt i tilstøtende rom.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

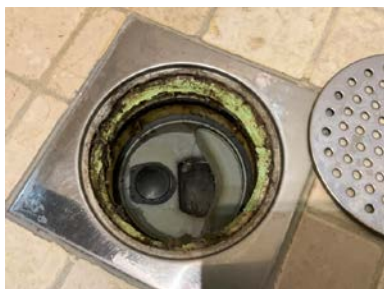
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i boden, måling utført inn mot våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av malt panel. I taket er det malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Vegger med overflater av panel.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

For å lukke avviket må det etableres membran i våtsoner. Forsiktighet anbefales ved bruk da den valgte løsningen gir fare for fukt/vann i bakenforliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 25 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Det er lokalisert noe hullyd, men flisene virker å sitter godt. Det er ingen riss i fugene. Strakstiltak er ikke nødvendig.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

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

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



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Tettesjikt vegger

Beskrivelse

Vegger med overflater av panel, uten membran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Det er ikke etablert membran/tettesjikt i våtsoner. Dette innebærer høy risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen og gir TG3 i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

- Manglende membran i våtsoner ved vask, den valgte løsningen gir økt fare for fuktskader. Kostnad er satt for lokal utbedring av tettesjiktet. Ved renovering må det påregnes økte kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

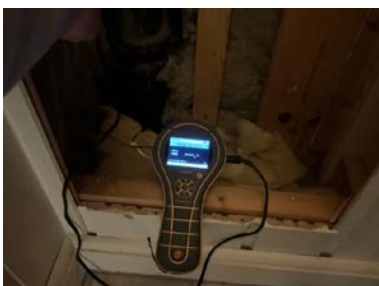
Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi det er unødvendig. Det er tilgang til konstruksjonen via inspeksjonsluke for vannrør. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

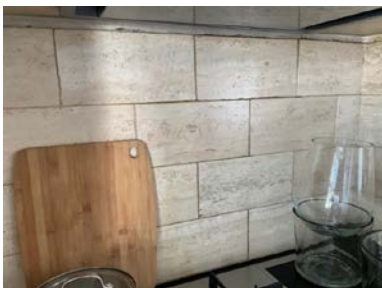
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og nyere deler av plast.

Eier opplyser at deler av anlegget er byttet i 2004.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

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



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget er fra 2005.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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.

Høy alder på anlegget tilsier utskifting.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Irr på kobling på toppen av tanken.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Eldre tanker med stor fare for lekkasjer, utskifting før lekkasje anbefales. Fare for skader i bygget.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Anlegget er oppgradert av dagens eier, det foreligger sluttkontroll datert 2026.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring på nyere daler av anlegget er fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Vurderingene er på bakgrunn av tilsynsrapport fra Agder Energi og fremviste samsvarserklæring på anlegget. Kontrollen som er utført er kun på synlige deler. Ved renovering eller ombygging av boligen må det påregnes oppgradering og utskifting på anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Kun mindre deler av boligens vaskerom ligger under terrenget. Det er ingen synlig utvendig fuktsikring.

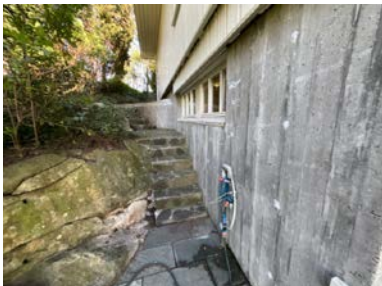
Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport



Ingen fuktsikring ved trappen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er oppført på en høyde i terrenget. Terrengtet i front av boligen har fall bort fra bygget. Det er støpt plattinger og trapper rundt deler av boligen for å lede bort overvann.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige deler rundt bygget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet og utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Vurderingen og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder (oppgitt av eier) på anlegget da rør og koblinger er nedgravd.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



Eldre kranner.

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 bygningsfagkyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

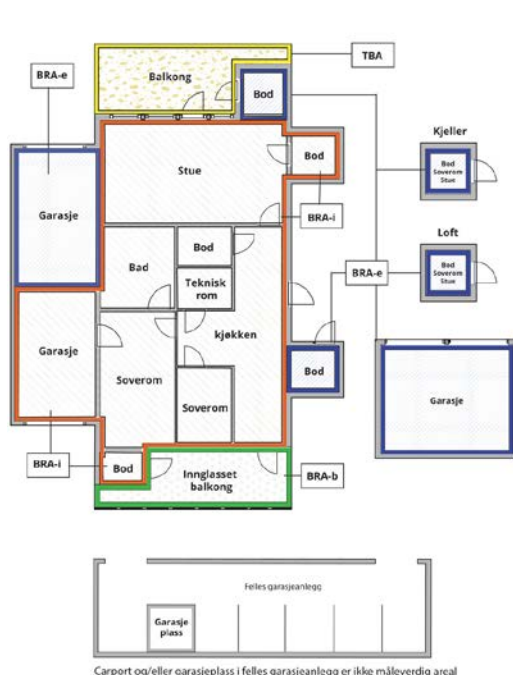
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	173			173	107
1. etasje	190			190	71
SUM	363				178
SUM BRA	363				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, vaskerom, stue, spisestue, soverom 1, soverom 2, hall m/trapp, kjøkken		
1. etasje	Garasje, hall m/trapp, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, bod 1, bod 2, kryperom		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Byggesak ble mottatt etter befaring og er gjennomgått ved rapportering. Arealer er målt på stedet, men byggets utforming med sprang og få faste referansepunkter gir noe usikkerhet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger av byggets utvidelse i 2005 legges til grunn for lovlighet samt godkjente tegninger fra byggeår.

Flere rom i bygget har ikke beskrivelse av godkjent bruk.

Lite soverom i 1.etasjen er opprinnelig merket Kjeller. Rom i bruk som vaskerom og boder er merket Div Boder.

I byggets 2. etasje stemmer tegningene med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Sigurd Magne Reiersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	40	537		0	739.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Borghilds vei 46

Hjemmelshaver

Reiersen Sigurd Magne

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	40	537		0	639 m ²	BEREGNET AREAL (ambita)	Eiet

Adresse

Borghilds vei 46

Hjemmelshaver

Reiersen Sigurd Magne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2026		Gjennomgått	8	Nei
Ordrebekreftelse	03.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	06.05.2026		Gjennomgått	28	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1 07.05.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sigurd Magne Reiersen

Boligen

Borghilds Vei 46
4633 Kristiansand S

4204-40/537/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1996
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Rørlegger Aske VVS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny stikk og bundledning ut fra bygget og frem til kommunal grense i innkjørsel. Nye sluker, membran og mansjetter ble lagt på baderom i 1 og 2 etg. Rør i rør er også etablert via vaskerommet i 2 etg. Samt lufting over tak. Nye vasker, toaletter og ute kraner er etablert, samt sommervarmen til hageplattning.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Agder Elektroinstallasjon

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel infrastruktur i bygget og la opp nytt med kabling, automatsikringer, jordfeilbryter, overbelastningsvern og belysning både ute og inne.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Beskrivelse av arbeidet: Støpte alle gulv og la fliser i alle våtrom samt i hall 1 etg. Fjernet gammel infrastruktur både ute og inne vedr, VVS.

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

♦ **Ja**

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

Fjernet gammel soil rør og la opp nytt i riktig dimensjon og nye sluker med rett fall. Støpte nye bilvrak og smørte på membran ihht, gjeldende VR norm i my (mansjett og klemming).

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Eikås Bygg

Beskrivelse av arbeidet: La nytt tak med beslag, renner, nedløp, feier trinn og pipehatt. Byttet ut alle vinduer og dører i bygget, samt lektet ut og etterisolere med ny kledning på alle yttervegger.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

Firmanavn: Eikås Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak og kledning på frittliggende garasje.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Br, Larsen murerfirma

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp ny helstøpt dobbel garasje i tilknytning til boligen. Etablerte terrasse på toppen av denne med direkte utgang fra 2 etg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Firmanavn: Entreprenør Torstein Jensen

Beskrivelse av arbeidet: Gravde opp rundt huset og rensket ned til fast fjell ut fra sprengt tomtegrunn med godt fall og drenerende masser.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**



Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Mot Nor, vest og sør

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

♦ Ja

Etter forrige gang vi malte huset så ser vi at enkelte kledningsbord har sprukket opp i endeveden grunnet vannopptak. Dette er å betrakte i mindre omfang på besse sør vegger, og samtidig et naturlig elde etter snart 25 år.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Vi har i byggeperioden hatt noen få mus som har gått i fellene som da ble midlertidig satt opp i åpent vegggliv.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Hver august settes det opp feller for å forebygger dette både i vedskjul og i den frittliggende garasjen før gnagere kommer til veggglivet i huset.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1998

Firmanavn: Aske VVS

Beskrivelse av arbeidet: Erstattet gamle betongrør for overløpsvann og kloakk samt vann inn fra kommunens grense og inn til bygget.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet all installasjon rundt den gamle sentralfyren. Erstattet med nytt ildsted og varmpumpe.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

Firmanavn: Murmester Frode Gundersen

Beskrivelse av arbeidet: Installerte nye ildsteder (peis innsats).

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Beskrivelse av arbeidet: Vi har kledd ildstedet inne med naturstein i etterkant av selve installasjonen.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Agder Elektroinstallasjon

Beskrivelse av arbeidet: La opp ny elektro i hele bygget både ute og inne. Nye auto sikringer, jordfeilbryter, overbelastnings vern, ny belysning o.l. Varmekabler på alle bad og rensket opp i gamle forhold som var utdatert.

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1998

Beskrivelse av arbeidet: Vi fjernet selv gammel infrastruktur og tilrettela for ny installasjon.

Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- **Ja**

Påbygg av karnapp i stue og på kjøkken.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Vi har tidligere søkt å fått godkjenning for bygging av karnapp, opparbeidelse av hagen og uteområde med basseng.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- **Ja**

Har kontinuerlig elektronisk overvåking i to beboelsesrom og etablert egen ventilasjon for dette.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: RFB

Beskrivelse av arbeidet: Forskalte støttemur og trapp ved innkjørsel og adkomst til terrassen.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp en hagestue på 12m² i forbindelse med terrassen i 2 etg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Kristiansand
kommune

REIERSEN SIGURD MAGNE
BORGHILDS VEI 46
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/537/0/0/1 - BORGHILDS VEI 46
Eier REIERSEN SIGURD MAGNE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501162459
Kundenr. 4010229
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04010229500000240
Fakturabeløp NOK 7168,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	276,37	1/1	011025-311025		276,37	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	276,37	1/1	011125-301125		276,37	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	276,37	1/1	011225-311225		276,37	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011025-311025		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011125-301125		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011225-311225		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	565,79	1/1	011025-311025		565,79	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	565,79	1/1	011125-301125		565,79	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	565,79	1/1	011225-311225		565,79	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	5603500,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		2815,75	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04010229 AvtaleGiroreferanse 04010229500000240



Kristiansand
kommune

REIERSEN SIGURD MAGNE
BORGHILDS VEI 46
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/537/0/0/1 - BORGHILDS VEI 46
Eier REIERSEN SIGURD MAGNE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501162459
Kundenr. 4010229
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04010229500000240
Fakturabeløp NOK 7168,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
FEIE -OG TILSYNSGEBYR	1,00 Stk	344,00	1/1 010925	344,00	
		Netto		6645,24	
		MVA		522,84	
		Øreavrunding		-0,08	
		Å betale NOK		7168,00	

Grunnlag MVA middel sats: 3485,49, MVA: 522,84

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04010229 AvtaleGiroreferanse 04010229500000240



Kristiansand
kommune

REIERSEN SIGURD MAGNE
BORGHILDS VEI 46
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/537/0/0/1 - BORGHILDS VEI 46
Eier REIERSEN SIGURD MAGNE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501113248
Kundenr. 4010229
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04010229500000232
Fakturabeløp NOK 6824,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	276,37	1/1	010725-310725		276,37	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	276,37	1/1	010825-310825		276,37	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	276,37	1/1	010925-300925		276,37	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010725-310725		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010825-310825		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010925-300925		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	565,79	1/1	010725-310725		565,79	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	565,79	1/1	010825-310825		565,79	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	565,79	1/1	010925-300925		565,79	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	5603500,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		2815,75	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04010229

AvtaleGiroreferanse

04010229500000232



Kristiansand
kommune

REIERSEN SIGURD MAGNE
BORGHILDS VEI 46
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/537/0/0/1 - BORGHILDS VEI 46
Eier REIERSEN SIGURD MAGNE

Grunnlag MVA middel sats: 3485,49, MVA: 522,84

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501113248
Kundenr.	4010229
Fakturadato	14.07.2025
Forfallsdato	20.08.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04010229500000232
Fakturabeløp NOK	6824,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA <i>Foretaksregisteret</i>

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	03	01.07.25-30.09.25
--------	----	-------------------

Netto	6301,24
MVA	522,84
Øreavrunding	-0,08
Å betale NOK	6824,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats



Kristiansand
kommune

REIERSEN SIGURD MAGNE
BORGHILDS VEI 46
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/537/0/0/1 - BORGHILDS VEI 46
Eier REIERSEN SIGURD MAGNE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501063362
Kundenr. 4010229
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04010229500000224
Fakturabeløp NOK 7172,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	276,37	1/1	010425-300425		276,37	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	276,37	1/1	010525-310525		276,37	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	276,37	1/1	010625-300625		276,37	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	565,79	1/1	010425-300425		565,79	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	565,79	1/1	010525-310525		565,79	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	565,79	1/1	010625-300625		565,79	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	5603500,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		2815,75	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04010229

AvtaleGiroreferanse

04010229500000224



Kristiansand
kommune

REIERSEN SIGURD MAGNE
BORGHILDS VEI 46
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/537/0/0/1 - BORGHILDS VEI 46
Eier REIERSEN SIGURD MAGNE

Grunnlag MVA høy sats: 3485,49, MVA: 871,38

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501063362
Kundenr.	4010229
Fakturadato	02.05.2025
Forfallsdato	20.05.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04010229500000224
Fakturabeløp NOK	7172,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA <i>Foretaksregisteret</i>

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	02	01.04.25-30.06.25
--------	----	-------------------

Netto	6301,24
MVA	871,38
Øreavrundning	-0,62
Å betale NOK	7172,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats



Kristiansand
kommune

REIERSEN SIGURD MAGNE
BORGHILDS VEI 46
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/537/0/0/1 - BORGHILDS VEI 46
Eier REIERSEN SIGURD MAGNE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501014194
Kundenr. 4010229
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04010229500000216
Fakturabeløp NOK 7172,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	276,37	1/1	010125-310125		276,37	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	276,37	1/1	010225-280225		276,37	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	276,37	1/1	010325-310325		276,37	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010125-310125		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010225-280225		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010325-310325		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	565,79	1/1	010125-310125		565,79	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	565,79	1/1	010225-280225		565,79	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	565,79	1/1	010325-310325		565,79	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	5603500,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		2815,75	

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04010229 AvtaleGiroreferanse 04010229500000216



Kristiansand
kommune

REIERSEN SIGURD MAGNE
BORGHILDS VEI 46
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/537/0/0/1 - BORGHILDS VEI 46
Eier REIERSEN SIGURD MAGNE

Grunnlag MVA høy sats: 3485,49, MVA: 871,38

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501014194
Kundenr.	4010229
Fakturadato	06.03.2025
Forfallsdato	21.03.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04010229500000216
Fakturabeløp NOK	7172,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA <i>Foretaksregisteret</i>

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	01	01.01.25-31.03.25
--------	----	-------------------

Netto	6301,24
MVA	871,38
Øreavrundning	-0,62
Å betale NOK	7172,00

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse 04010229 AvtaleGiroreferanse 04010229500000216

6. oktober 1971

669/71 - EM/tw

Sannes og Steens arkitektkontor
Kongensgate 24

4600 KRISTIANSAND S.

BORGHILDSVEI 46 - GARASJE.

Garasje, Borghildsvei 46 godkjennes som anmeldt på følgende vilkår:

Garasjen settes på en lav, støpt sokkel. Sokkelhøyde og plassering i marken fastsettes ved byplankontoret. Vedr. garasjens plassering vises til byplankontorets påtegning av 29. juni 1971.

Ventilasjonen utføres med friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 10 cm² pr. m² gulvflate. Friskluftinntaket skal være plassert nede på veggen eller under garasjeport, og utsugningsåpningen plasseres ved taket i garasjens motsatte side.

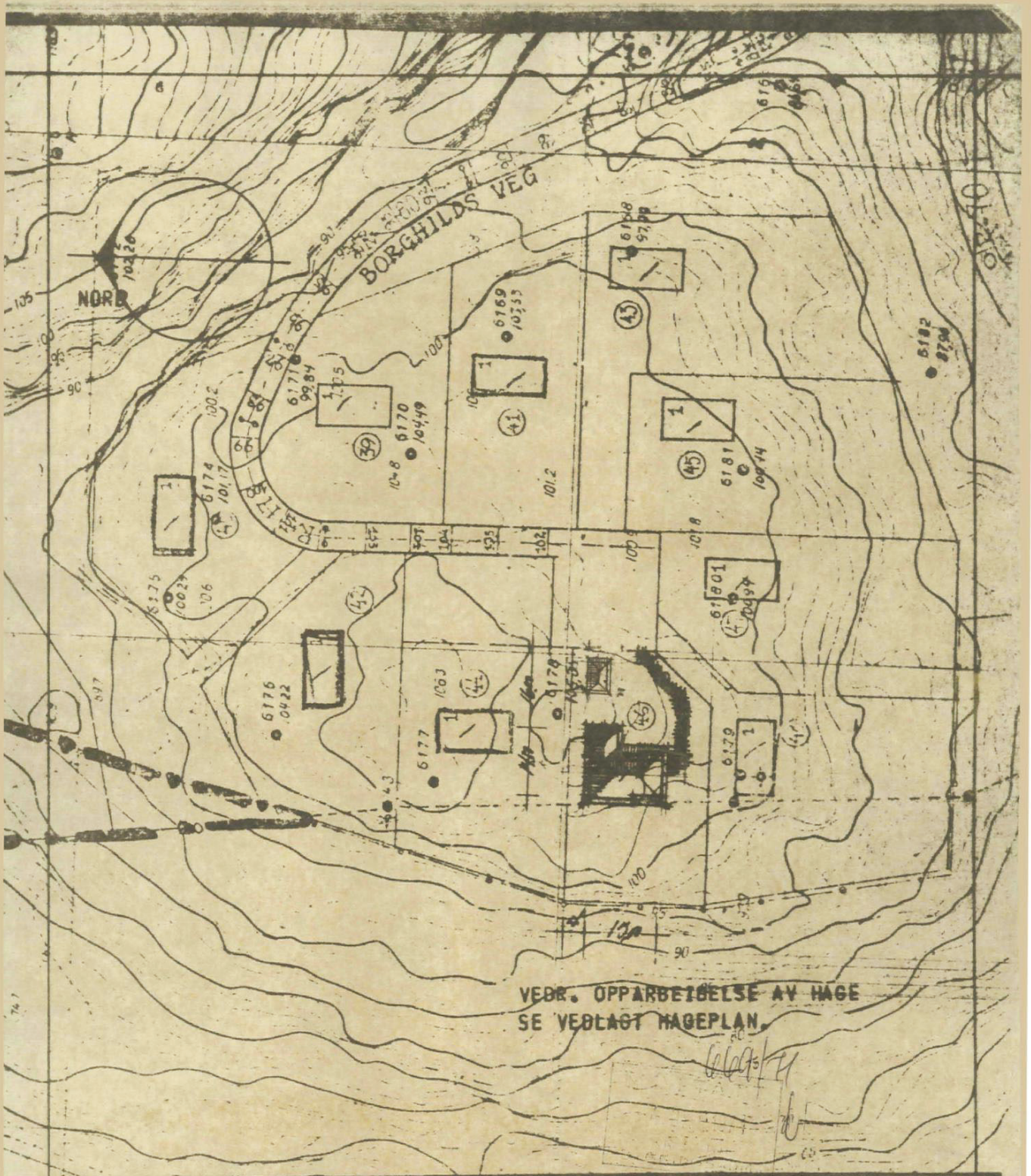
Gebyrer innbetales og ansvarshavende undertegner byggeomeldingen før utstikking finner sted og arbeidet påbegynnes. En gjør oppmerksom på at frist for naboer til eventuelle bemerkninger utløper den 15. oktober 1971.

Kristiansand bygningskontroll


E. Moen

Gjenpart: finansrådmann Odd Hultmann
firma Listad og Arnesen A/S
byplankontoret

Vedlegg



VEBR. OPPARBEIÐELSE AV HAGE
SE VEDLAGT HAGEPLAN.

Handwritten signature and date: 1957/7

finansrådmann Odd Hultmann		OPPDRAG	TEGN NR
ENEBOLIG I BORGHILDSVEI NR. 48		674	0
SITUASJONSKART		MÅL 1:1000	11-5-71
SANNES OG STEEN'S ARKITEKTKONTOR			
TH. LEIF SANNES ARKITEKT MNAL	HARALD STEEN ARKITEKT MNAL	MADS GEDDE MYRRE ARKITEKT MNAL	
KRISTIANSAND S.			

Kristiansand Bygningskontroll.



FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

~~Odd Hultmann.~~

anmeldte byggearbeide på ~~Borghildsvei nr. 46.~~

~~En frittliggende enebolig som anmeldt.~~

~~Oppført av tre med en etasje + Underetasje.~~

~~Dertil er oppført en frittliggende garasje.~~

~~Byggarbeidet er oppført i samsvar med godkj. tegng.~~
er utført i henhold til godkjent byggemelding

Ansvarshavende er byggm. Kristian Arnesen.

Gjenpart: Brannvesenet.

Kristiansand S. den 4 juli, 1972.

bygningssjef

Peder Dalen

THV. OLSENS TRYKKERI

B. Sve-Johansen
kontrollør.

5. juli 1971

669/71 EM/rh

Sannes og Steens Arkitektkontor
Kongensgate 24
4600 KRISTIANSAND S.

BORGHILDSVEI 46 - ENEBOLIG

Byggemeldingen for enebolig, Borghildsvei 46, godkjennes på de av ingeniørvesenet og byplankontoret under henholdsvis 24. og 29. juni 1971 satte betingelser, og forøvrig på følgende vilkår:

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

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

Murte og støpte grunnmurer skal armeres i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm. kamstål. Eventuelle armerte dekker skal anmeldes særskilt.

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

Røykpipe og murte ildsteder må utføres forskriftsmessig. Røykpipe må ha 1 stens vanger over tak. Røykløpets tverrsnitt og anordning for feiling av pipe, samt anmeldelse av oljefyrte ildsteder skal godkjennes av brannvesenet før pipen mures. Løse stige anskaffes etter nærmere anvisning ved henvendelse til samme etat.

Ventilasjonen utføres i samsvar med gjeldende forskrifter. Rottesikring i henhold til lov om rottebekjempelse. Eventuelt vanntett golvbelegg i vaske- og baderom må være av godkjent type og pålegges forskriftsmessig.

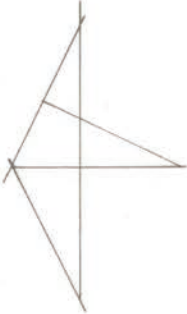
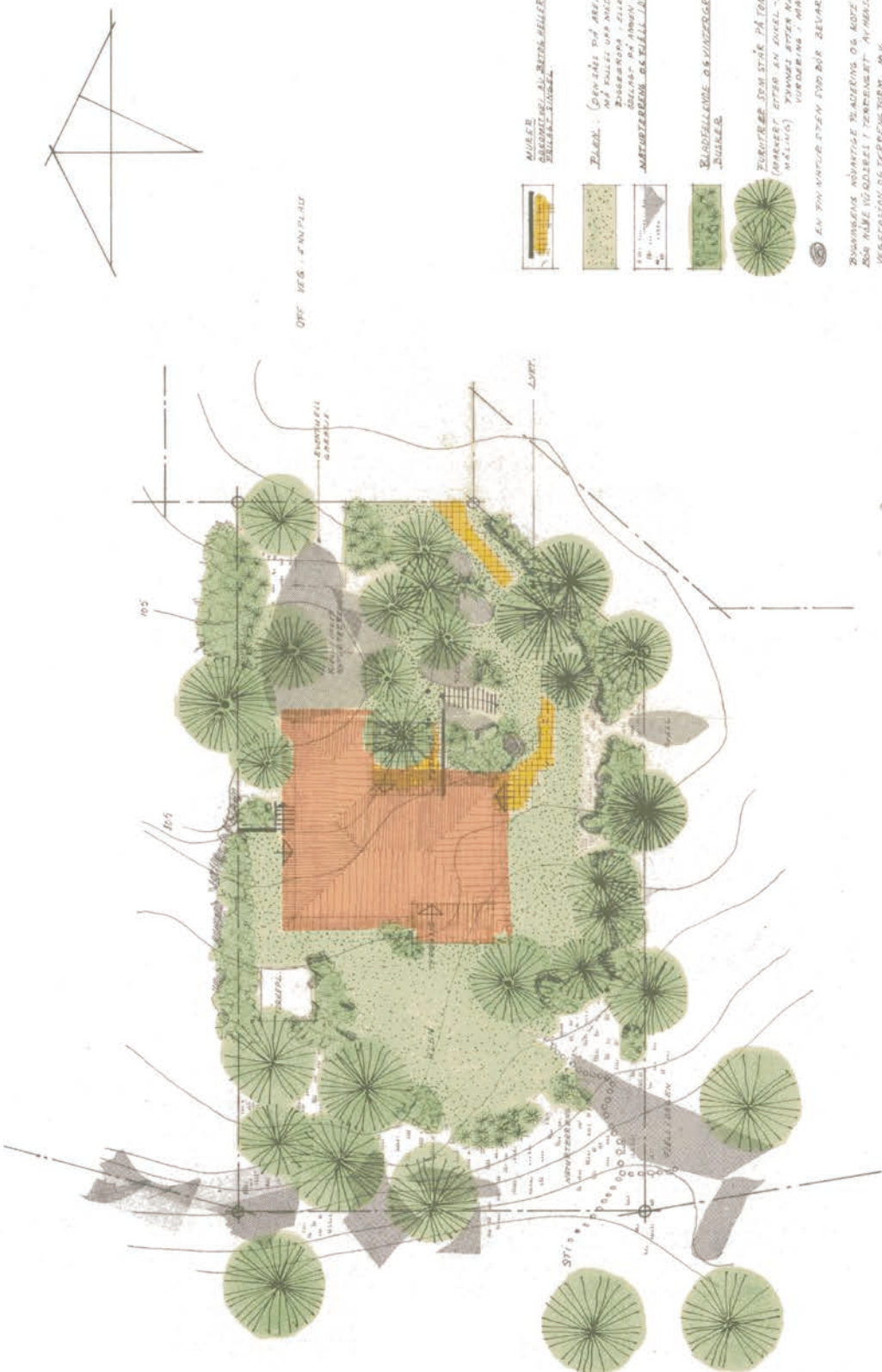
Forøvrig må alt arbeid utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter av 1. august 1969. Bl.a. må rom til varig opphold ha en netto romhøyde på min. 2.40 m. Trapper skal ha rekkverk og solid håndlist på begge sider.

Gebyrer innbetales og godkjent ansvarshavende undertegner byggemelding og igangsettelseskort før utstikking foretas og arbeidet påbegynnes.

Kristiansand bygningskontroll

Gjenpart: ingeniørvesenet
Odd Hultmann


E. Moen



ØFT 1/16 : 4" IN PL. 1/16

- MURE**
SILICUM MUR
SILICUM MUR
- PLANTER**
GROVETS OG BLOMSTER
BLOMSTER OG BLOMSTER
BLOMSTER OG BLOMSTER
BLOMSTER OG BLOMSTER
- ANVENDTE PLANTER**
ANVENDTE PLANTER
- BEPLANTNING OG VANDREGNING**
BEPLANTNING OG VANDREGNING
- FORBUDTE FOR STOK PATRIZEN**
(PARKET ETTER EN ENKELT OG EN
MÅL) PÅNØYER ETTER NØYER
VANDREGNING OG VANDREGNING
- EN TILNUTTEN ETEN 1990 BØR BEVARE**
BEVAREDE NØYER OG NØYER
BØR NØYER I TILNUTTEN
VANDREGNING OG TILNUTTEN

FINANSRÅDMANN ODD HULTMANN.
ENERGILIG I BEGRÆNSELSE NR. 46.

Tilbedskisse for kage.

KRISTIANSDEN DEN 3-5-1971 LANDSARKITEKTEN
Aage Jørgensen.

W. J. 1/16

0 50 100
100 Førel i størrelsesorden 1:1 er denne lighed 1:10 mm.
Dansk Skæring AS



Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten

00520011507

KOP1

Sigurd Reiersen
Borghilds vei 46
4633 KRISTIANSAND

Dato: 02.06.2000

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200005115-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Peder Dalen

Arkivkode:

VEDTAK - BYGGESAK PÅ DAGEN

Svar på søknad om tillatelse for enkle tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

Byggeplass:	BORGHILDS VEI 46	Eiendom:	38/50/537
Tiltakshaver:	Sigurd Reiersen	Adresse:	Borghilds vei 46, 4633 KRISTIANSAND
Søker:	Sigurd Reiersen	Adresse:	Borghilds vei 46, 4633 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Basseng	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til søknad mottatt 02.06.2000, som omfatter plassering av badebasseng og forstøtningsmur på eiendommen. Bassenget er på 4,2 x 9 m med dybde 1,2 m og skal graves ca 1 m ned i bakken. Det er oppgitt at bassenget skal sikres med 1,5 m høyt gjerde. Bassenget skal fylles med hageslange, og skal normalt være fylt.

Nøvendige nabosamtykke foreligger.

Det er eierens ansvar at bassenget til enhver tid er forsvarlig sikret i henhold til teknisk forskrift § 7-48, se vedlegg.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Gebyr:

Gebyr kr. 800,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Med hilsen

Dalen Peder
Saksbehandler

Vedlegg



Plan- og bygningsetaten
SERVICEBUTIKKEN
Tollbodgata 22

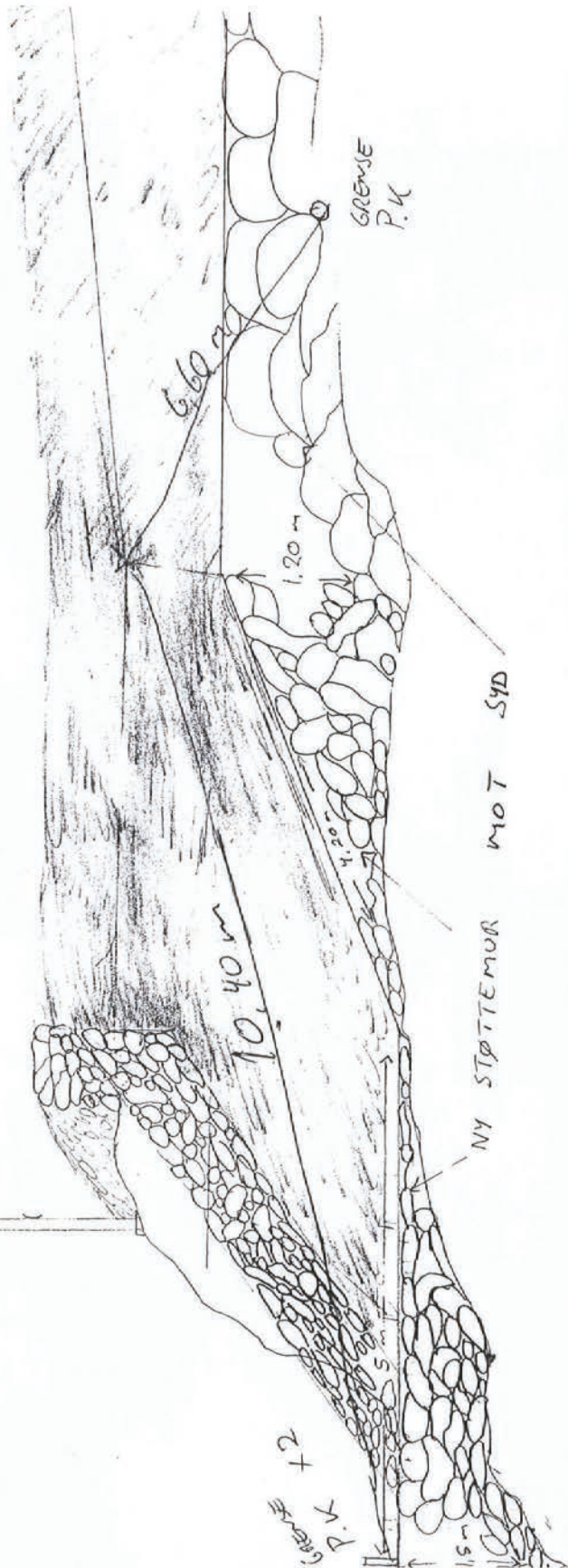
Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

VEDLEGG D-2

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.	
02 JUNI 2000	
Arkivkode	
Uhrstakt off. i.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	

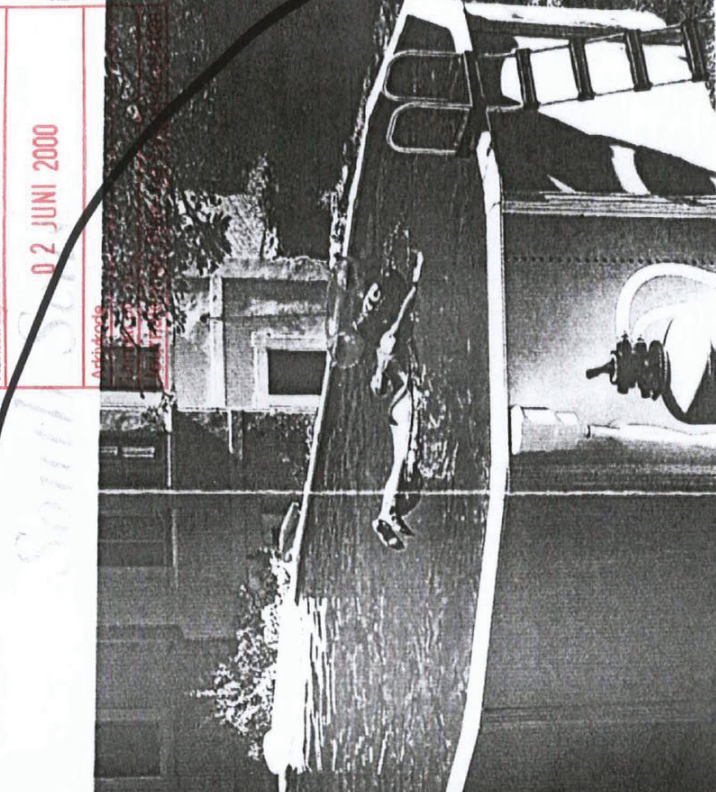


100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS

MAGIC POOL®

**SPECIAL EQUIPMENT
FOR POOLS**

DREAM POOL®



KRISTIANSSAND
Saksn
Kontor/saksber...

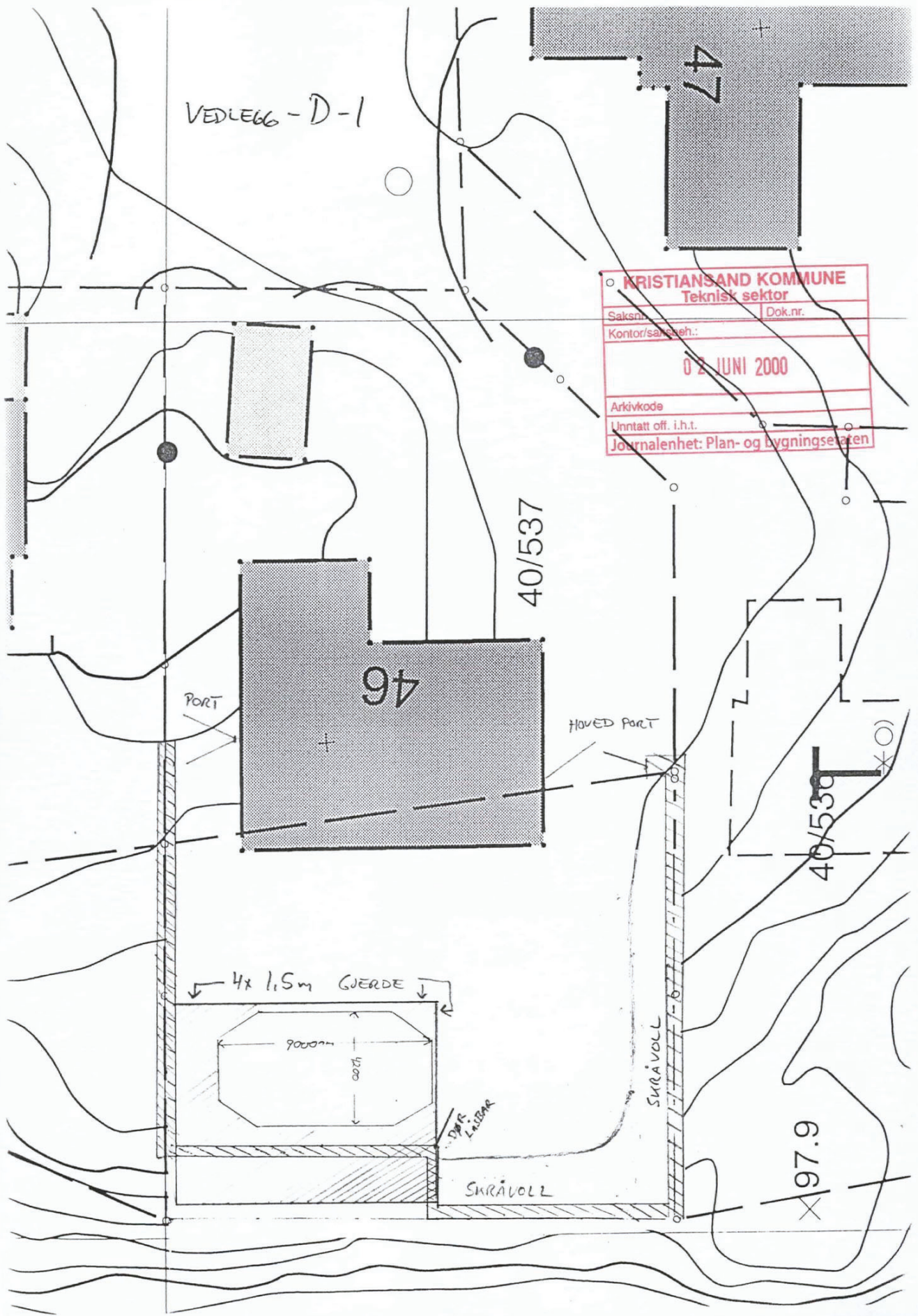
02 JUNI 2000

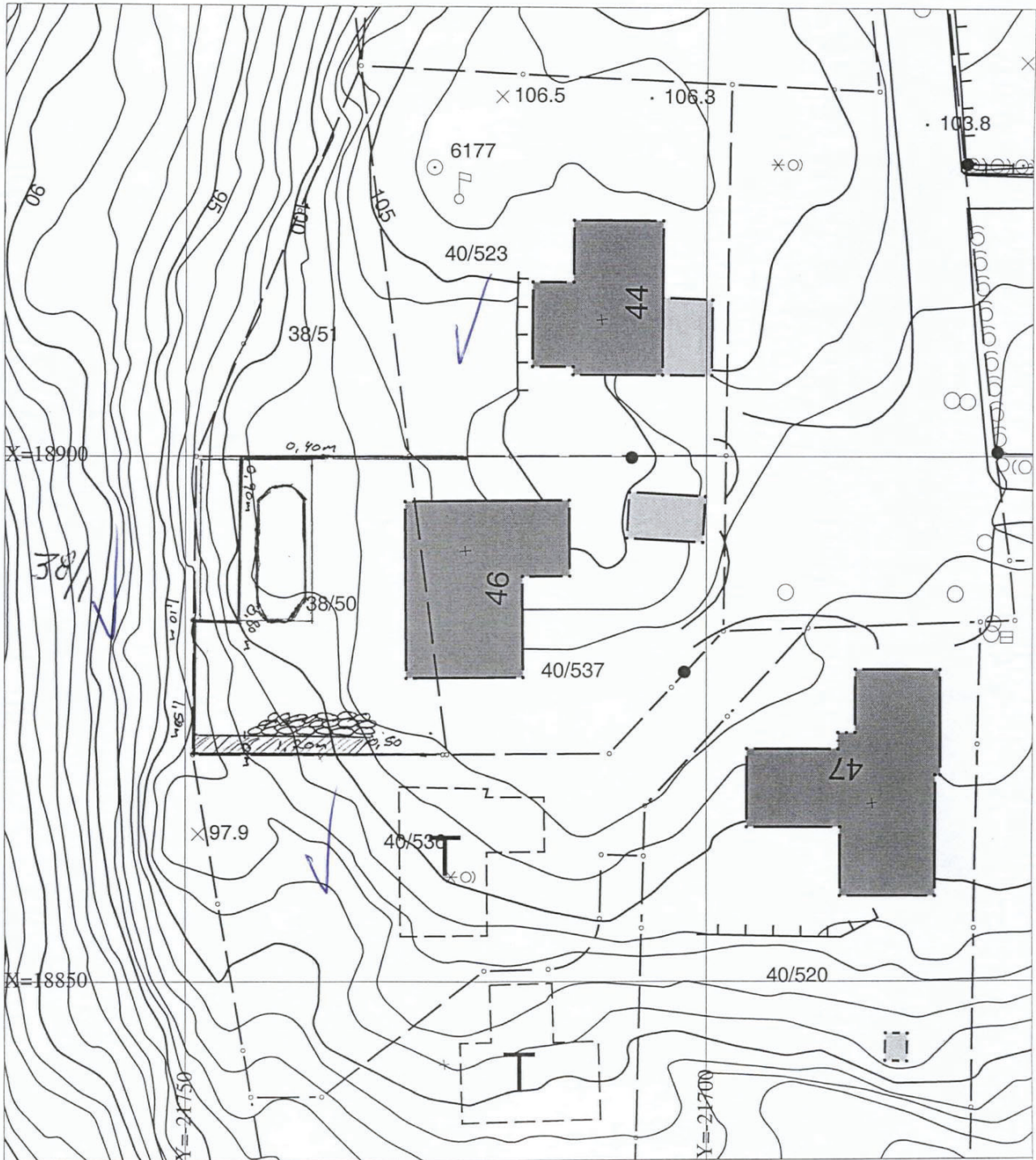
Akkusode

SWIMMER Ltd.
Vardåsveien 17, 4637 Kristiansand
Tel.380-70795 fax.380-45905

VEDLEGG - D-1

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.:	
02 JUNI 2000	
Arkivkode	
Inntatt off. i.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	





**FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET**



Gnr.: 40 og 38 Bnr.: 537 og 50

Målestokk= 1:500

Adresse: Borghilds vei 46

Kartblad: K004-05-05-4

Innmålte eiendomsgrenser ————

Dato: 07/07/99

Ikke innmålte eiendomsgrenser - - - - -

Sign: *F. Frelund*

VEDLEGG

KRISTIANSAND KOMMUNE
Teknisk sektor

Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.:	
02 JUNI 2000	
Arkivkode	
Unntatt off. i.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	

Topp grunnmur, kote.....



Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten

00520010838 KOP1

Sigurd Reiersen
Borghilds vei 46
4633 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200001761-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Peder Dalen

Dato: 16.02.2000

BORGHILDS VEI 46 - GARASJE M/TERRASSE OVER

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

Byggeplass:	BORGHILDS VEI 46	Eiendom:	40/537
Tiltakshaver:	Sigurd Reiersen	Adresse:	Borghilds vei 46, 4633 KRISTIANSAND
Søker:	Sigurd Reiersen	Adresse:	Borghilds vei 46, 4633 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Garasje m/terrasse	Tiltaksart:	Tilbygg

Det vises til melding om arbeid mottatt 16.02.2000.

Søknaden gjelder oppføring av en dobbeltgarasje med BRA lik 41 m² som tilbygg i underetasje. Over garasjen støpes et dekke i betong med utkraging 1,0 m på to kanter. Dekket skal benyttes til terrasse. Dekket bæres dels av eksisterende grunnmur, dels av nye betongmurer og en stålbejelke under midten. Dokumentasjon av bærekonstruksjonene er utført av RIBA Kristiansand AS og vedlagt søknaden, jfr. SAK § 21.2a. Det er også vedlagt egen kontrollplan for utførelsen. Naboene har gitt samtykke til meldingen.

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

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven. Det vises spesielt til beskrivelse og tegninger utført av RIBA Kristiansand AS. Kontrollplanen godkjennes og forutsettes fulgt ved utførelsen.

Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene er ferdig utført.

Gebyr kr.1 505,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Ett sett dokumenter returneres.

Med hilsen

Peder Dalen
Saksbehandler

Vedlegg.

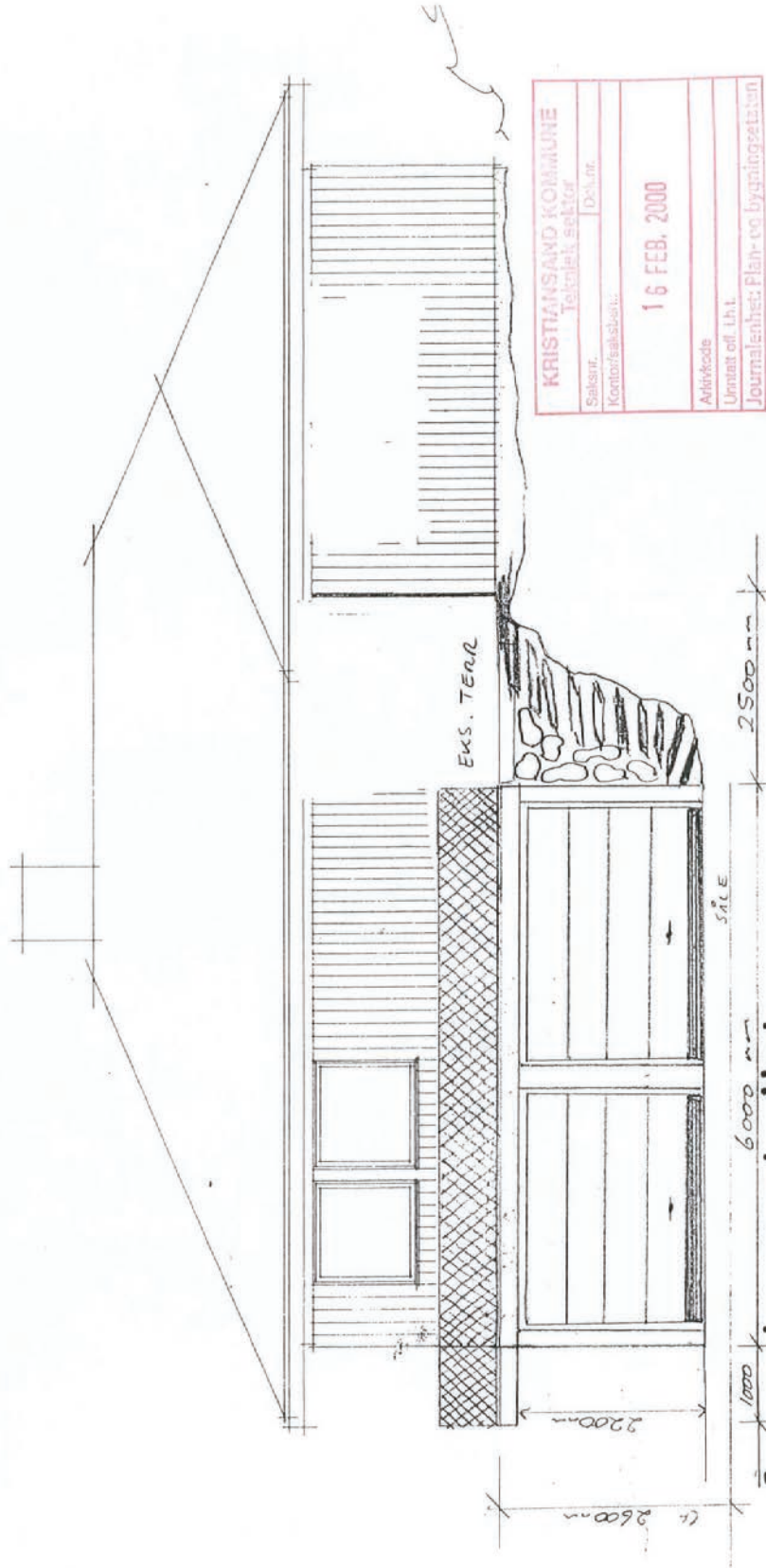


Plan- og bygningsetaten
SERVICEBUTIKKEN
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA



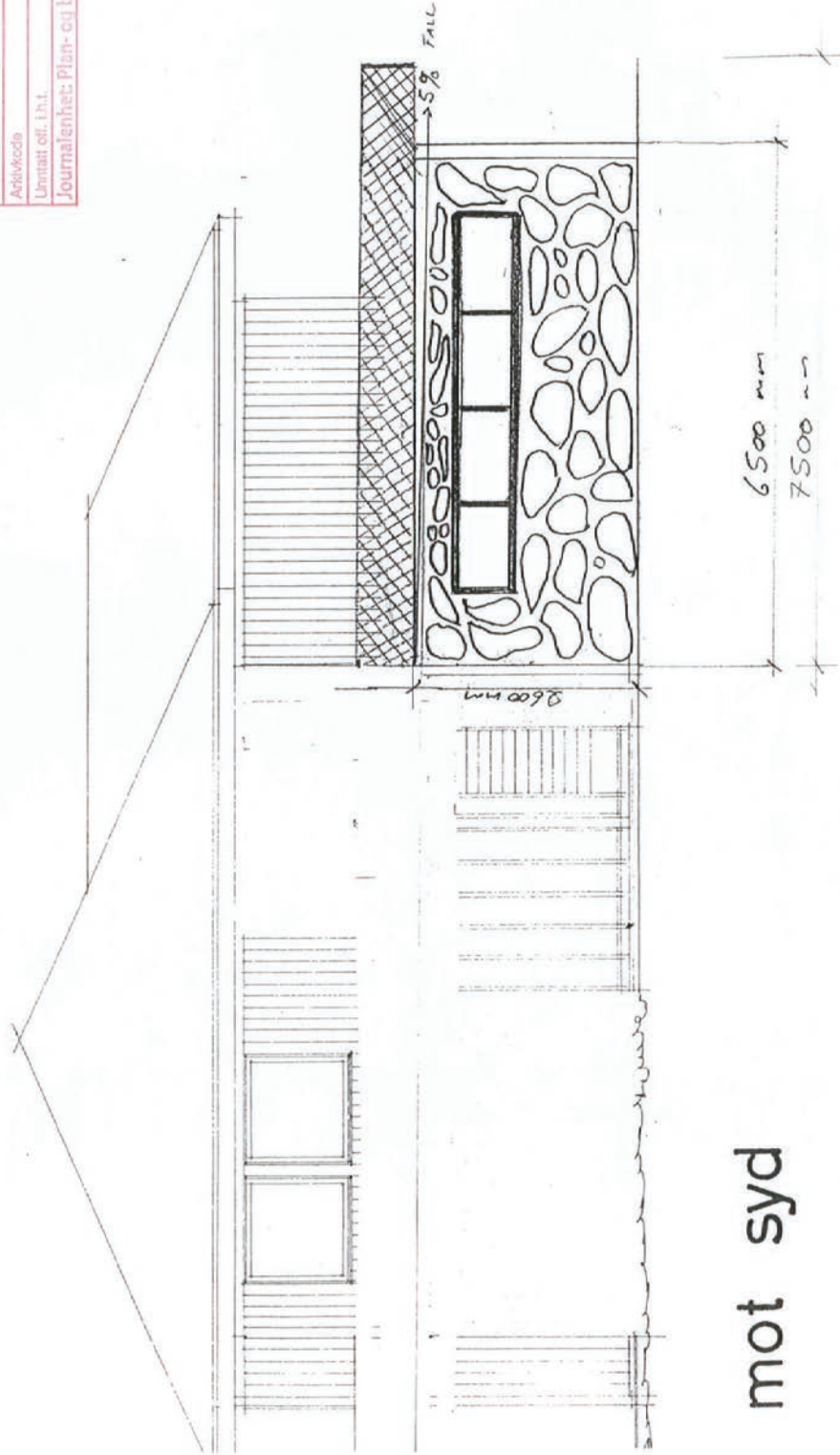
KRISTIANSAND KOMMUNE	
Saksnr.	Teknisk sektor
Kontofaksnr.	Del.nr.
16 FEB. 2000	
Artikkode	
Umrutt of. Lh.t.	
Journalnr: Flah- og bygningsetaten	

fasade mot öst

VEDLEGG D-4



KRISTIANSAND KOMMUNE	
Teigtlisk arkitekt	
Sakenr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.	
16 FEB. 2000	
Arkivkode	
Utmatt off. l.h.t.	
Journalbet: Plan- og bygningsetaten	



mot syd

VEDLEGG D-3

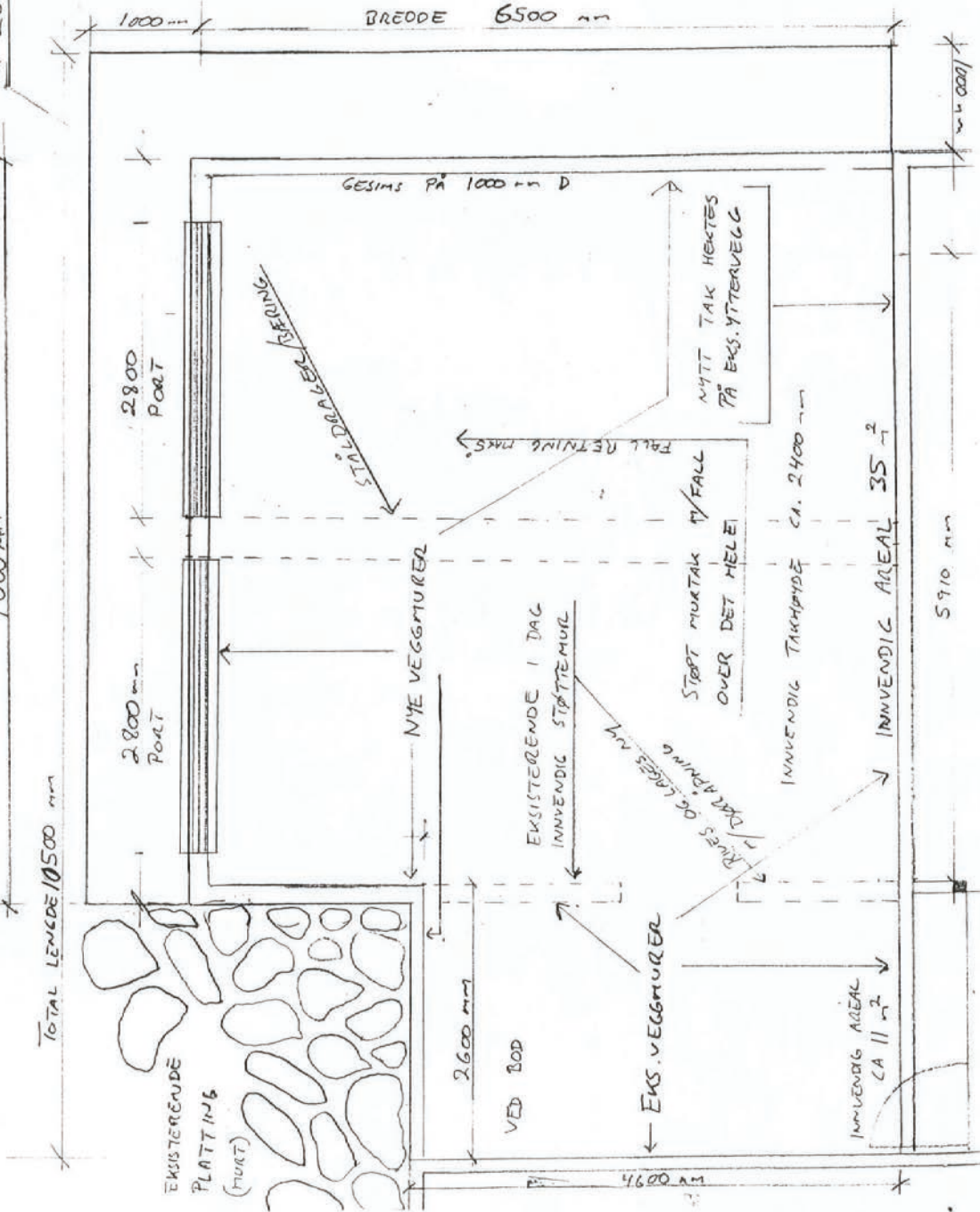
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning AS

VEGGMÅDE FRA SALE OG
OPP TIL OVERKANT AV TAK
CA 2600 mm

7000 mm

TOTAL LENGDE 10500 mm

KRISTANSAND KOMMUNE		Tegnisk seksjon	
Saksnr.		Dok.nr.	
Kontorsaksbehr.			
16 FEB. 2000			
Arkivkode		Utmatt. lmt.	
Journalsnr: Plan- og bygningssaken			



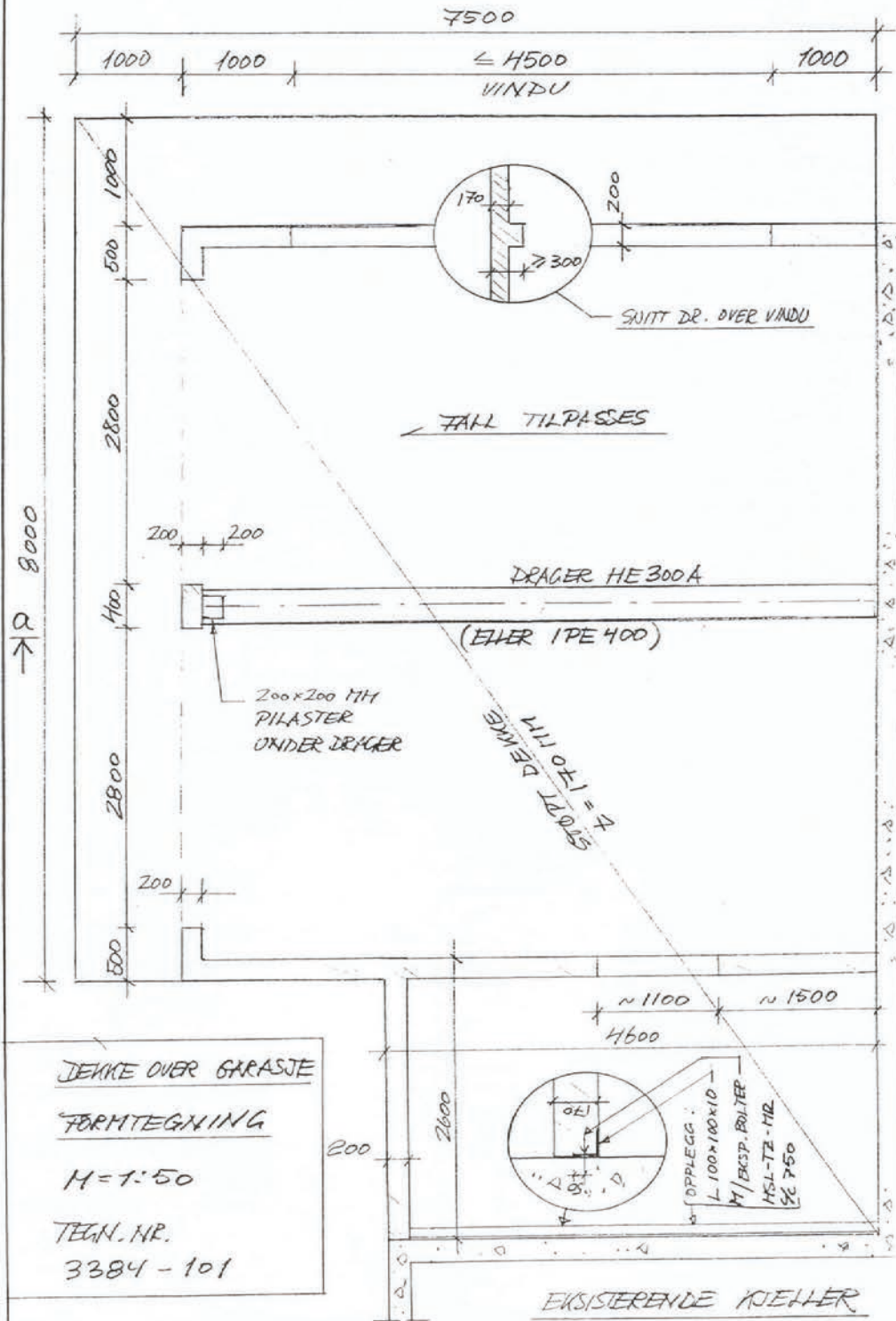
1:50 A-3

VEGGMÅLE D-2

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning AS

Sak nr.	Sak SIGURD REIERSEN	Utf. av	Dato	Kontr. av	Dato
3384	BORGHILDSVEI 46, KR. SAND	ØRP	2/11-99		



JENKE OVER GARASJE

FORMTEGNING

M=1:50

TEGN. NR.

3384-101

VEDLEGG A-2

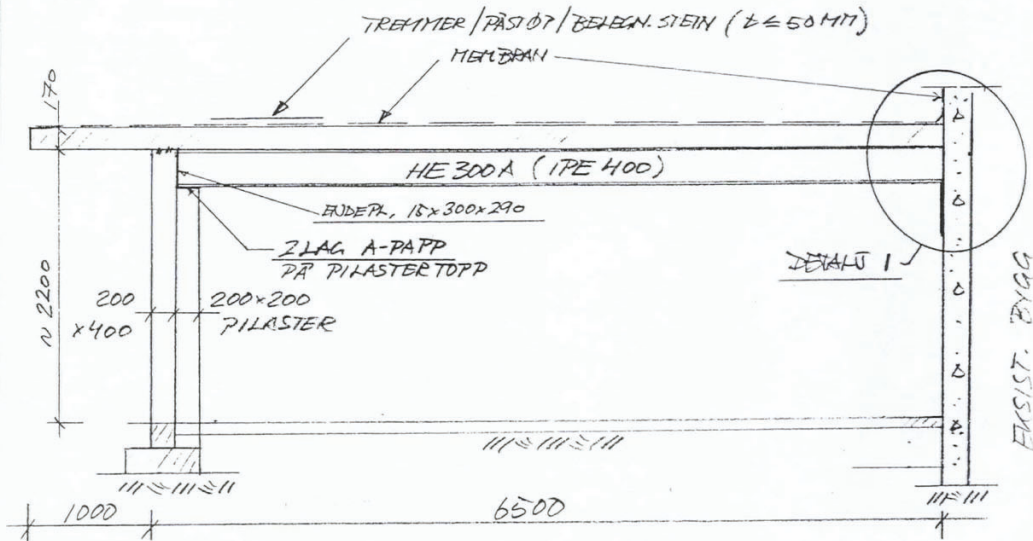
RYEID TRONKELI AS

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

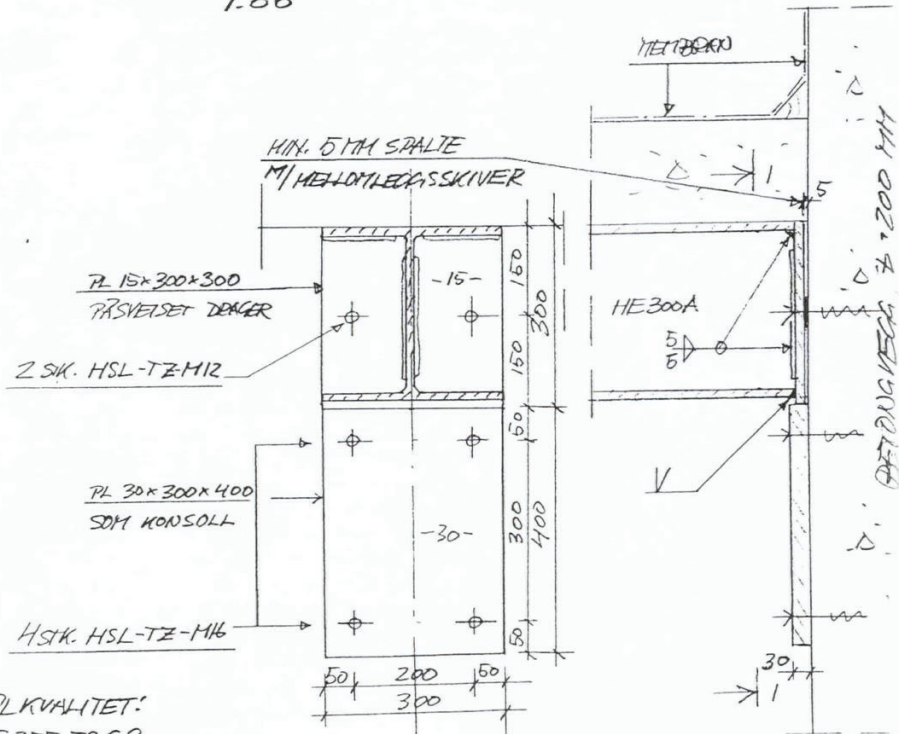
Dansk Scanning AS

Sak nr. 3384	Sak SIGURD REIERSEN BORGHILDSVEI 46, KR. SAND	Ulf. av ØB	Dato 2/11-99	Kontr. av	Dato
-----------------	---	---------------	-----------------	-----------	------

KTR. SIDE 3384-101.



SKJITT a-a⁻¹⁰¹
1:50



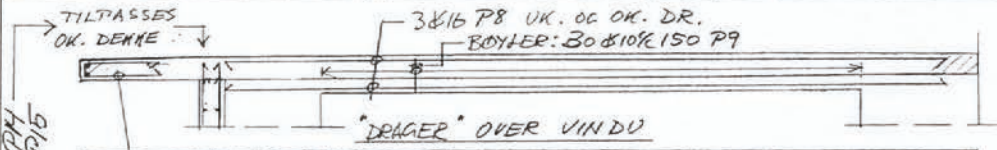
SKJITT 1-1
1:10

DETAJL 1
1:10

VEDLEGG A-3

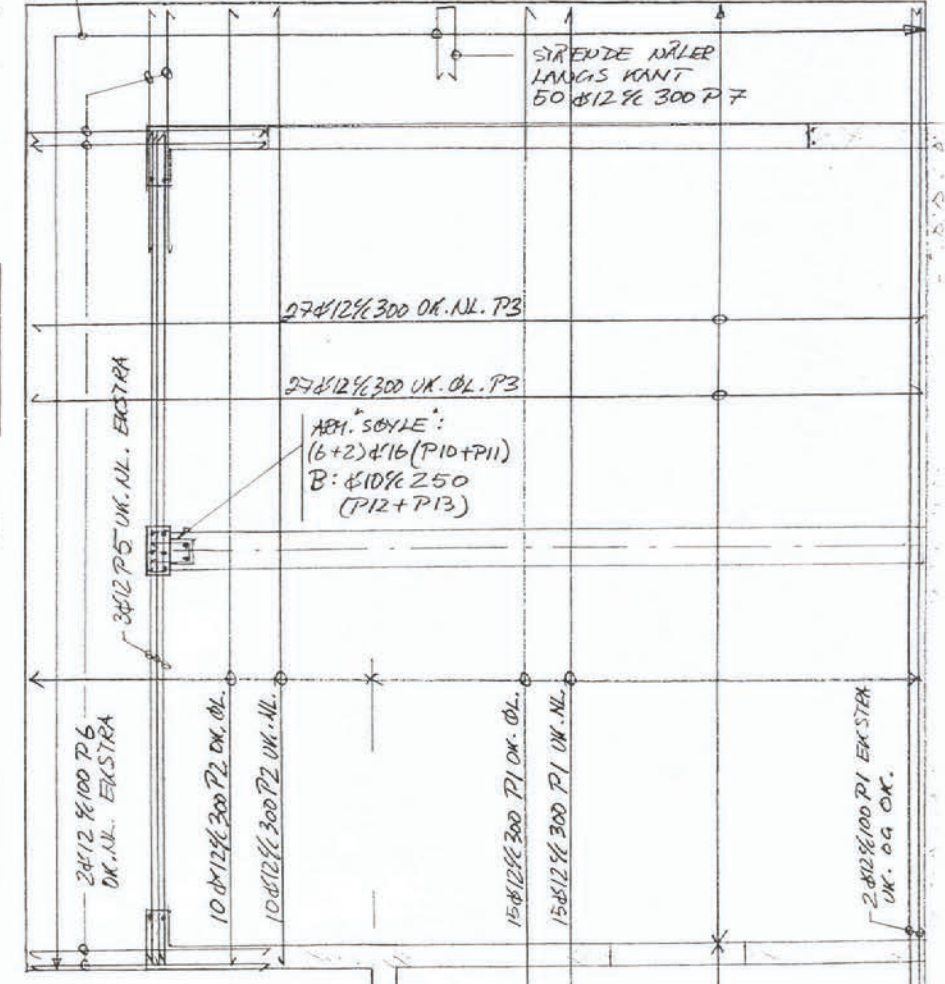
STÅLKVALITET:
S355J2G3
(S4 52-3)

Sak nr. 3384 Sak SIGURD REIERSEN Urf. av ODP Dato 2/11-99 Kontr. av Dato

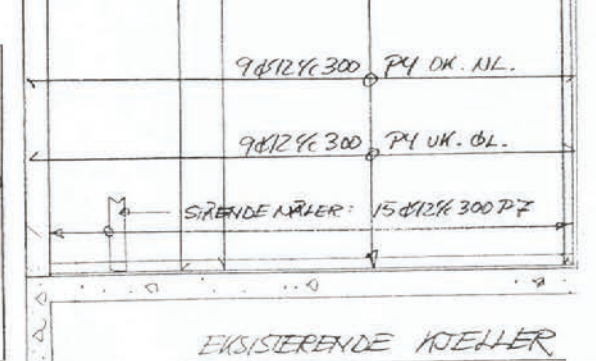


Ø12x300 SKOTJ. FOR VEGG BS.
 3x12 LÅNKSØRENDE
 2500
 600 250
 Ø12x300 BEGGE SIDER PH
 Ø12x250
 Ø12x250

Ø12x100 P6 OK.NL. EKSTRA
 10x12x300 P2 OK. ØL.
 10x12x300 P2 UK. NL.
 15x12x300 P1 OK. ØL.
 15x12x300 P1 UK. NL.
 2x12x100 P1 EKSTRA UK. OG OK.
 27x12x300 OK. NL. P3
 27x12x300 UK. ØL. P3
 ARM. SØYLE:
 (6+2)x16 (P10+P11)
 B: 10x250 (P12+P13)



DEKKE OVER GARASJE
 ARMERING
 BOYELISTE SIDE 1, 2
 ARM. KVAL: B500C (KSDOTE)
 BETONG: C35 HA
 OVERDEKNING: 25 MM
 M=1:50
 TECH. NR. 3384-201



VEDLEGG A-4

TECH. KRISTIANSAND AS

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjal 100 mm.
 Dansk Scanning A/S



Sigurd Reiersen
Borghildsvei 46
4633 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Saksnr: 200405519-3

Saksbeh: Erling Berg

Dato:07062004

VEDTAK - GODTATT MELDING

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

Byggeplass:	BORGHILDS VEI 46	Eiendom:	40/537/0/0
Tiltakshaver:	Sigurd Reiersen	Adresse:	Borghildsvei 46, 4633 KRISTIANSAND S
Søker:	Sigurd Reiersen	Adresse:	
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg 44 m ² bra. og terrasseutvidelse

Det vises til melding om arbeid mottatt 11.05.2004

Det foreligger ikke protester til meldingen.

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

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

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

Gebyr kr.1875,- må innbetales. Faktura ettersendes.

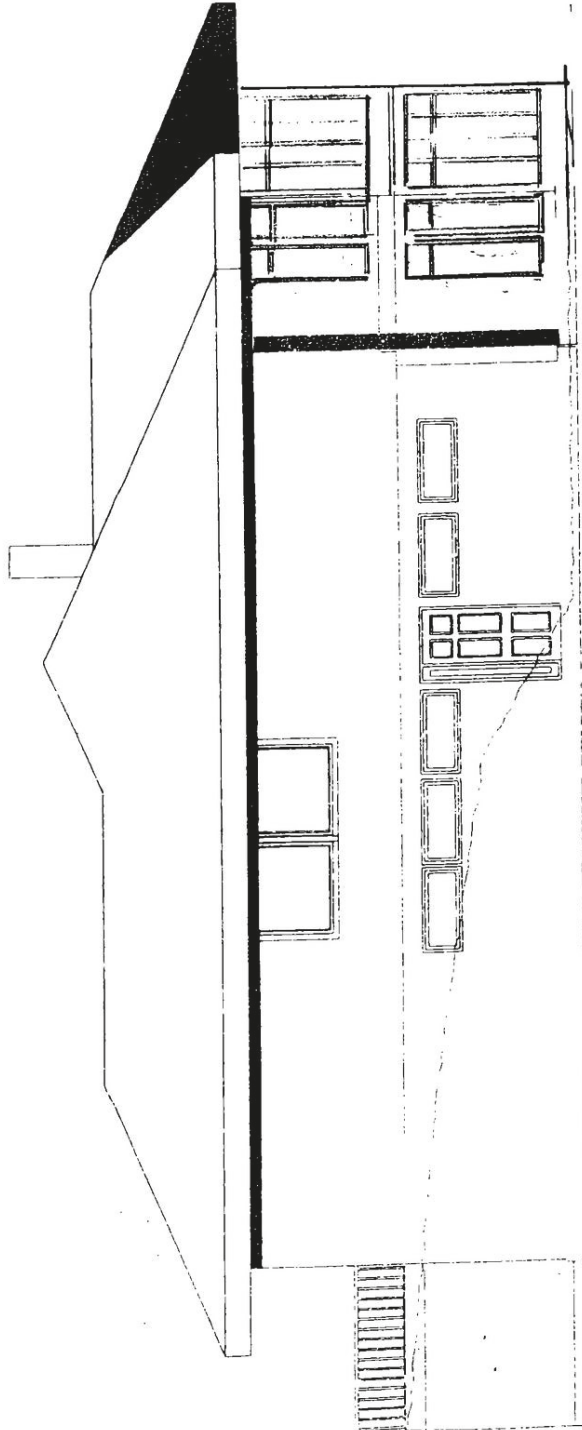
Med hilsen

Erling Berg
Saksbehandler

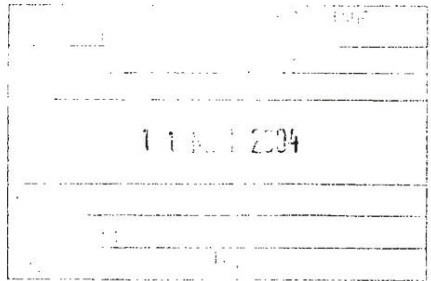


FASADE 3.

(E)



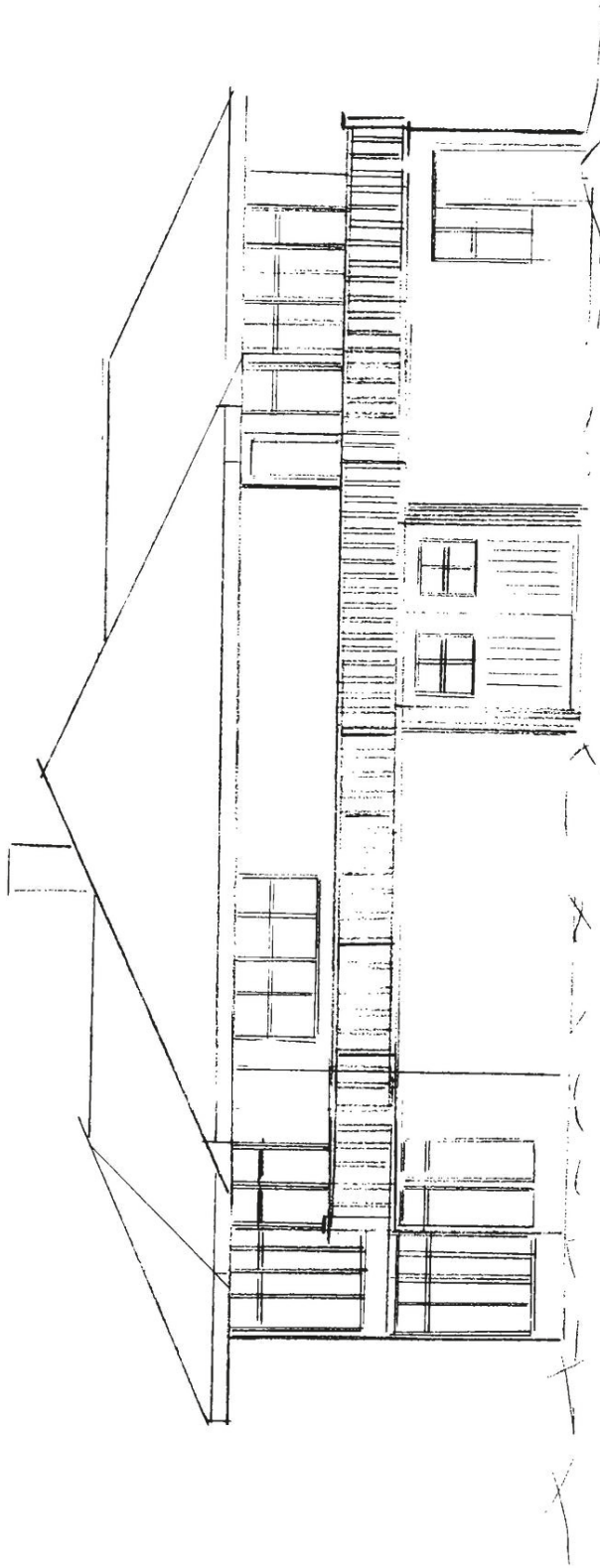
NORD



TEGN. ~~1946~~.
TILBYGG KARNJ. - P.
BORGHILDSV. 46.
S. REIERSEN.
M. 1:100. MOT NORD.

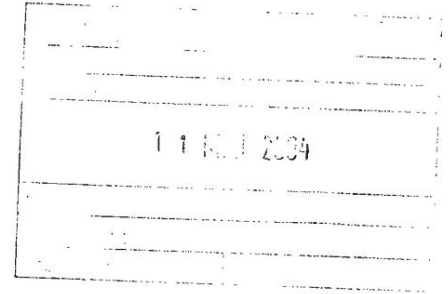
FASADE 2.

(E)



FASADE MIT ZYCL
 H. 1.100 FASADE
 TILBYGG, TERASSE
 -200 Apr. 2004

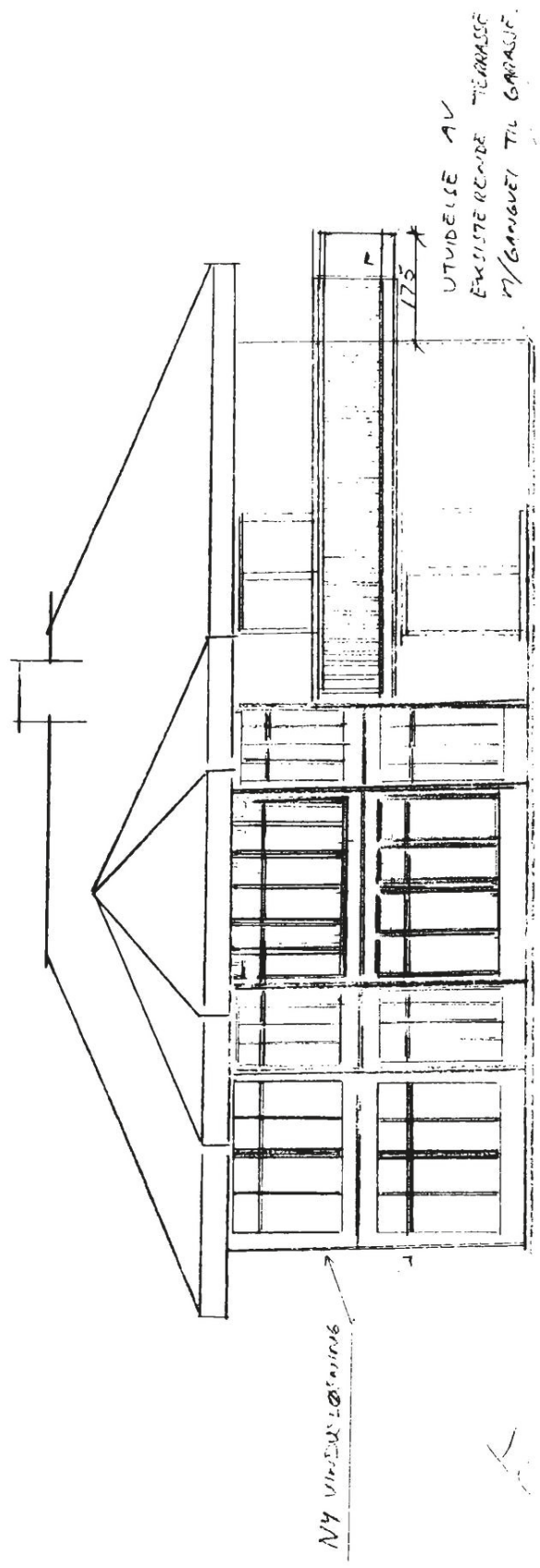
S. REICHERT
 PROJEKTLÖSNING
 HESB KR. DAND



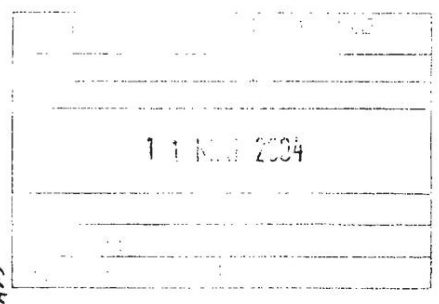
FASADE 1.

(E)

FASADENDRING MOT VEST



KAROPP 1 2 PLANS
22 m² Pn ETG



3 REKERTEN
BORETTILDOVEL H6
FASADE MOT VEST
11.11.03 FASADE
TILVÆG KR. 1455

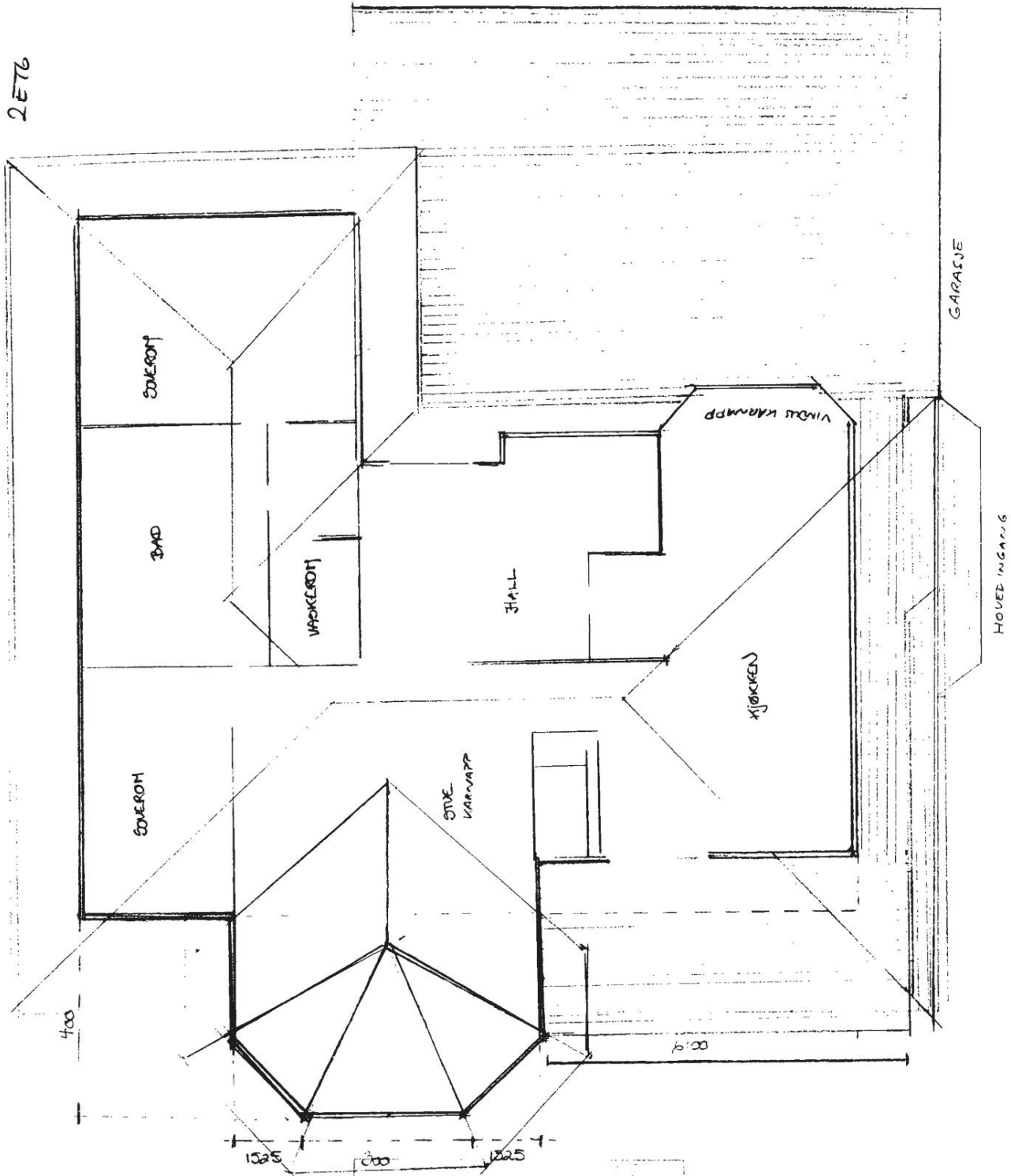
Rev. 23/4.2004

~~11~~

11

PLANTEGNING 4
2. ETV

(E)



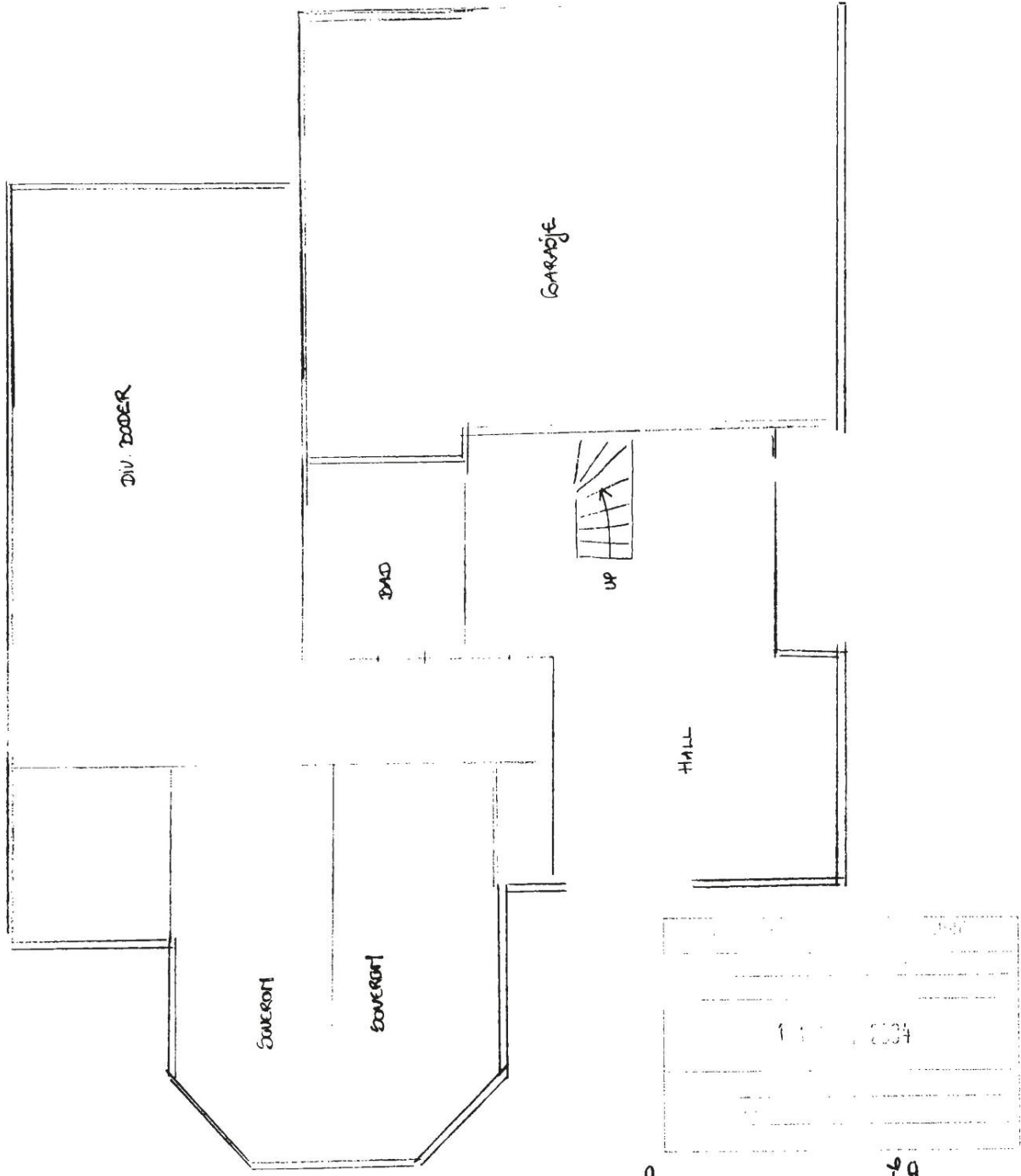
11 JUNI 2004

TILBYGG KARNAPP
1:100. PLAN
PLAN 2. ETV

S. REIERSEN
BORGHILDEVEI 46

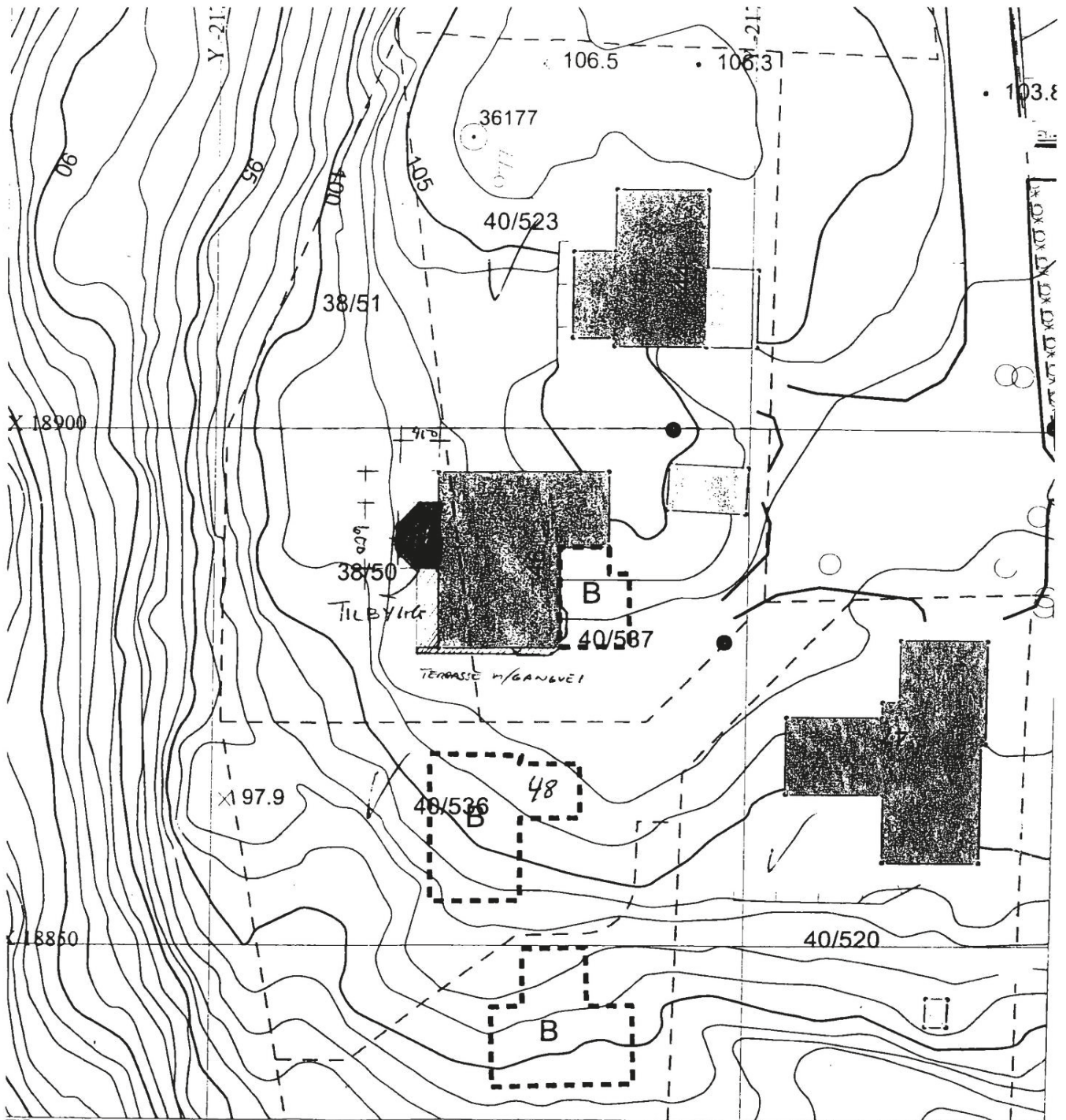
PLANTEGNING S
1 E76

(E)



TILBYGG KARNAFF
1. 1:100 PLAN
PLAN 1. E76

S REIERSEN
BOKSHILDING 46
4633 KR. SAND



FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

NB! Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Gnr.: **38 40** Bnr.: **30 537**

Adresse: Borghildsvei 46

Målte eiendomsgrenser: -----

Jsikre eiendomsgrenser: ----- For å klargjøre grensen må det holdes kartforretning.

Topp grunnmur, kote.....

(D)

11.11.2004

Målestokk= 1:500
 Kartblad: K004-05-05-4
 Dato: 14/11/03

Sign: *V. Gore*



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 06.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 40 **Bruksnr.:** 537

Adresse: Borghilds vei 46, 4633 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411260185

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 40 **Bruksnr.:** 537

Adresse: Borghilds vei 46, 4633 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411260185

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Kommentar

Slamavskiller: NEI

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 40, Bruksnr 537	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	1105 Gimlekollen vest
Veiadresse:	Borghilds vei 46, gatenr 10620	Valgkrets:	8 Gimlekollen/Fagerholt
	4633 Kristiansand S	Kirkesogn:	5010801 Oddernes
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4002 Kristiansand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Borghildsvei 46	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	10.01.1972	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	739,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/40/537	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.01.1972	Avgiver	4204/40/1	-739,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/40/537	739,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Borghilds vei 46	H0101	Bolig	348,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	259,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	348,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	348,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.01.1972
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	168198280			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		177,0		177,0				
H02			171,0		171,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	23,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	168198272			Antall etasjer:	1

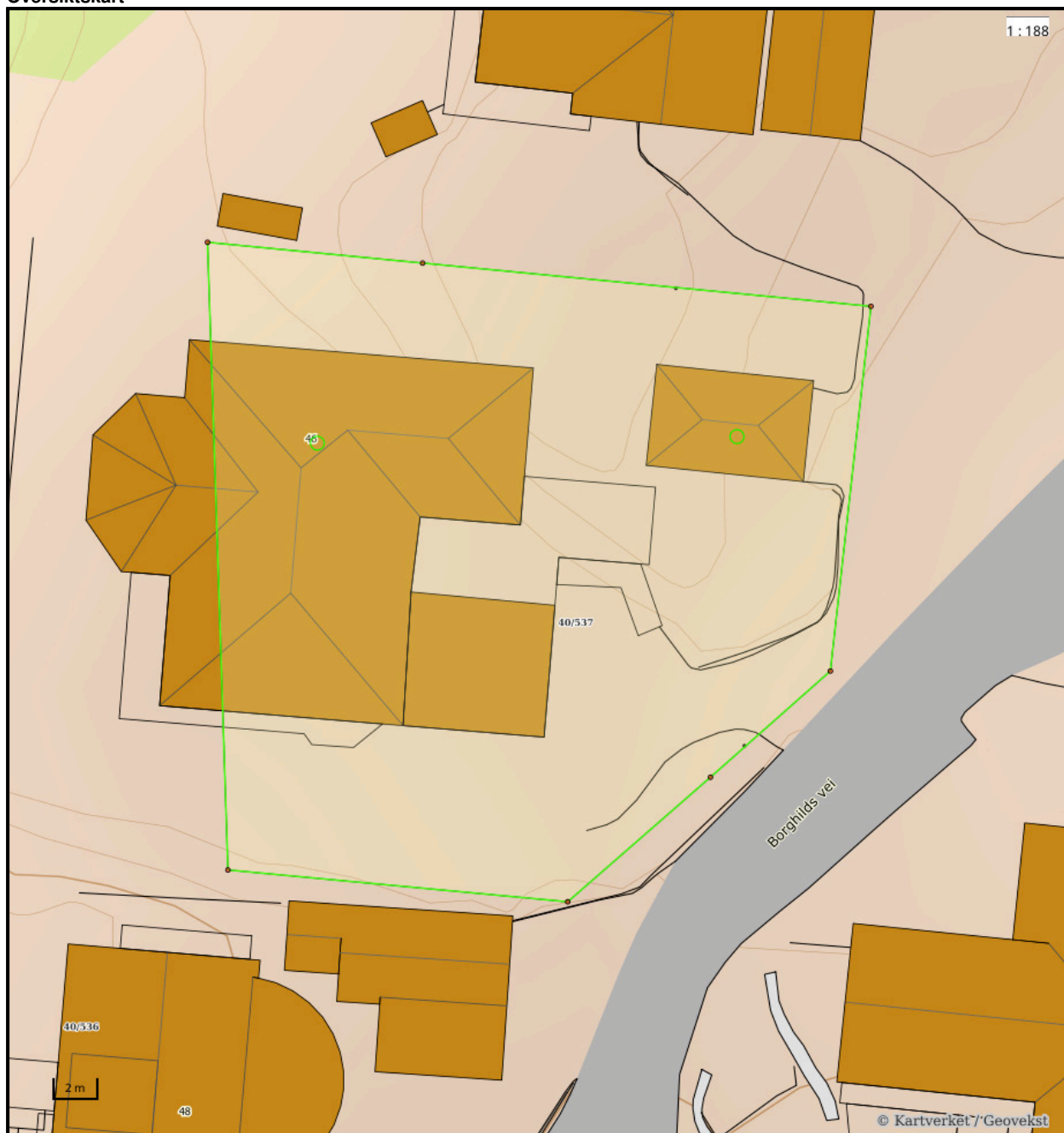
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				20,0	20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

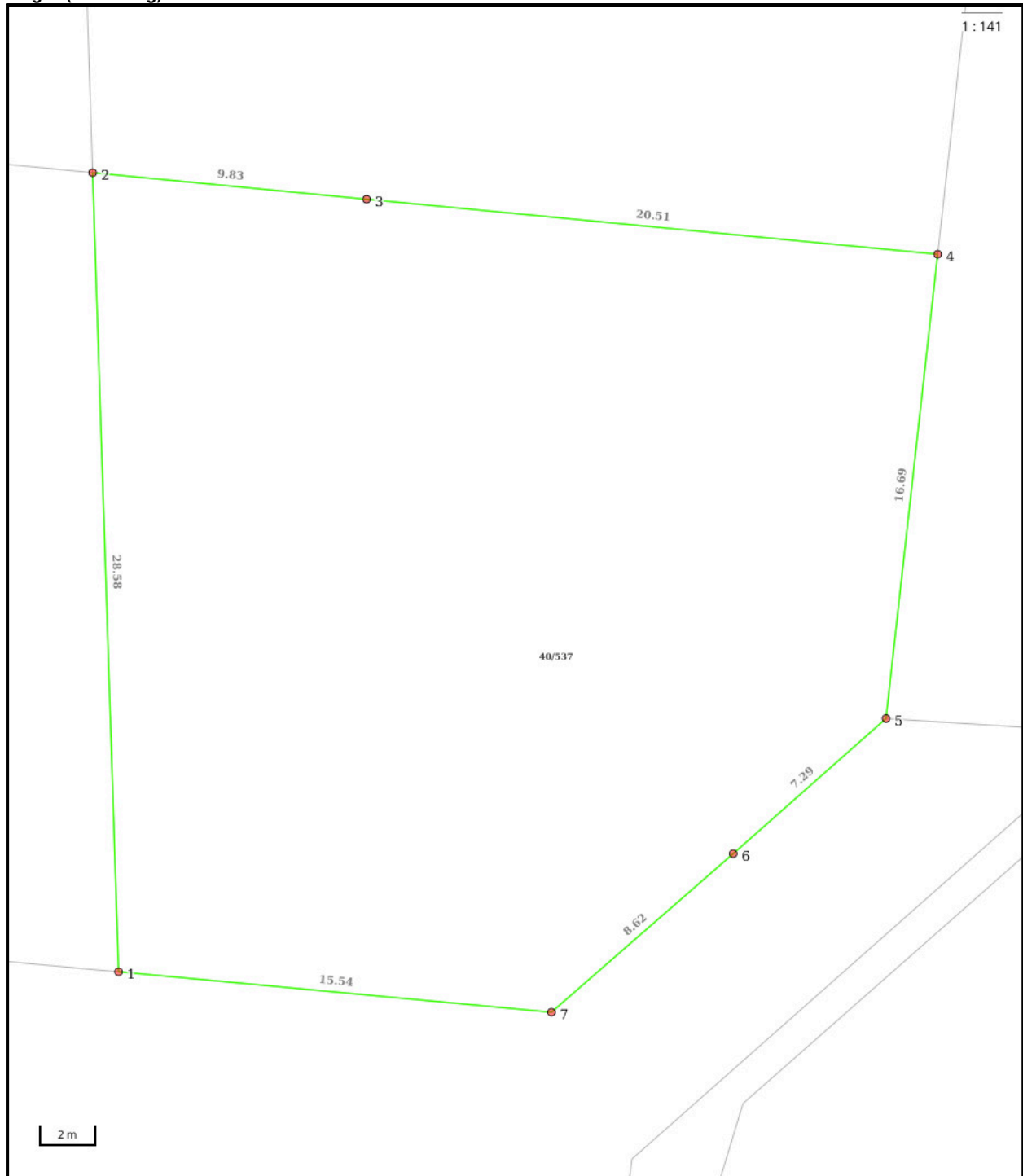
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 739,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 448 036,29	442 111,67	28,58m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 448 064,66	442 108,21	9,83m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 448 064,59	442 118,04	20,51m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Rør
4	6 448 064,44	442 138,55	16,69m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 448 047,75	442 138,18	7,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 448 042,45	442 133,18	8,62m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Rør
7	6 448 036,23	442 127,21	15,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Rør

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Borghilds vei 46

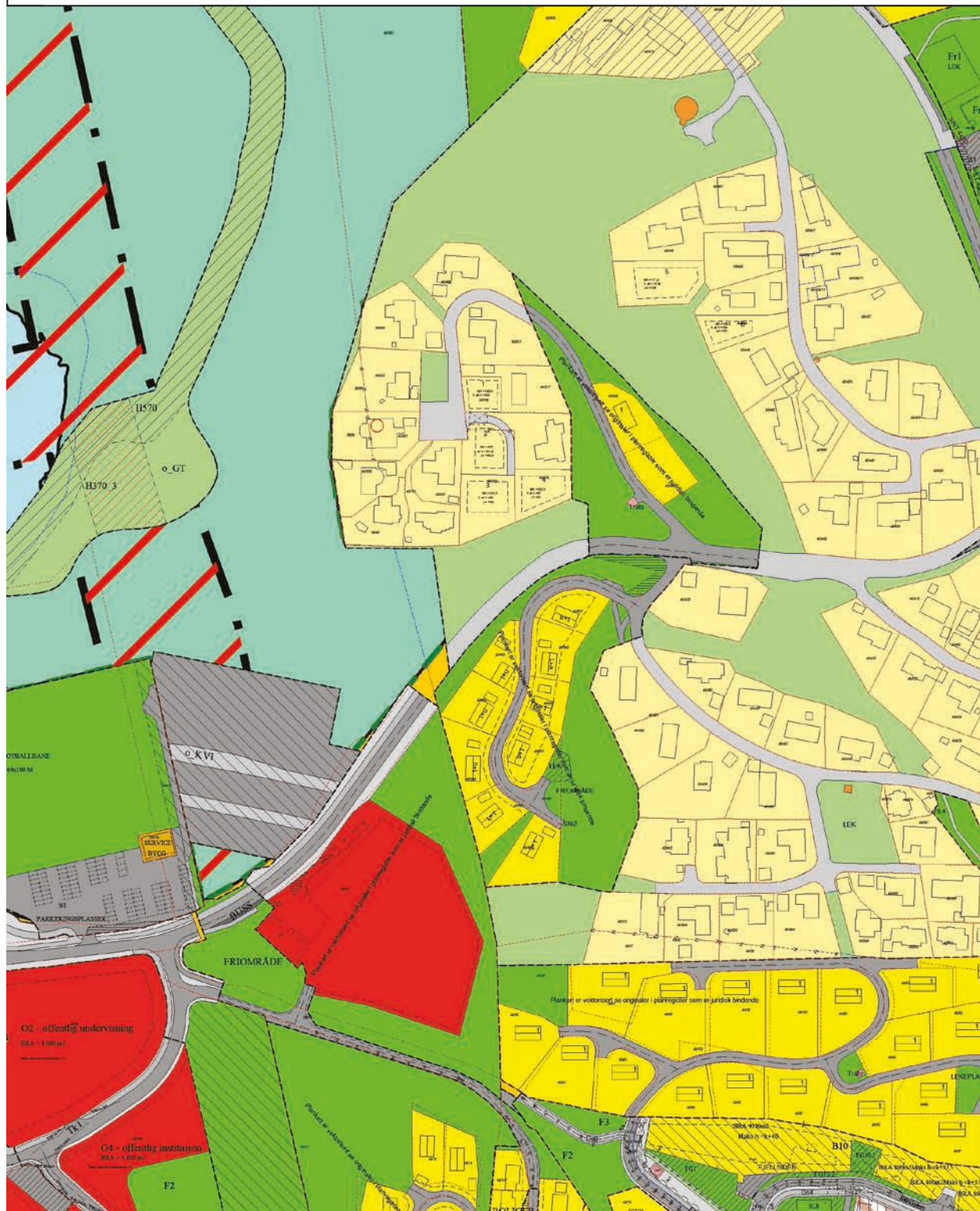
Målestokk: 1:3000

Dato: 06.05.2026



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser
i tilknytning til Gimlekollen III, Oddernes i Kristiansand kommune.

Stadfestet 16. 01. 1969

Endring av planen, sist datert 09.01.2023

Fellesbestemmelser

§ 1.

Bebyggelsen skal være åpen villamessig i en etasje med saltak og takvinkel 23°. Hvor forholdene ligger til rette for det, tillates underetasje. Underetasjen skal ta opp høydeforskjellen på tomta, ved at terrenget er fylt inn til den ene fasaden, samt delvis på de to tilliggende fasader.

Boligene skal ha en rektangulær hovedform. Hovedmøneretningen skal være i lengderetning.

Det skal påses at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller husgruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer. Farge på hus skal tilpasses strøkets karakter.

§ 2.

På hver tomt tillates maks en garasje og plass for oppstilling av en bil. Garasjene skal fortrinnsvis bygges sammen med våningshuset. Garasjer skal ha saltak, og ikke ha bebygd areal (BYA) større enn 36 m². Maks. gesimshøyde skal være 2,5 meter og maks. mønehøyde skal være 4 meter. Arker, kvister, takoppbygg eller liknende tillates ikke. Det tillates at frittliggende garasjer oppføres min. 1 meter fra nabogrense utenfor evt. byggegrense.

Det tillates maks. en frittliggende bod/ uthus per tomt. Bod/ uthus skal ha saltak og ikke ha bebygd areal (BYA) større enn 15 m². Maks. gesimshøyde skal være 2,5 meter. Det tillates at frittliggende bod/ uthus oppføres min. 1 meter fra nabogrense utenfor evt. byggegrense.

§ 3.

Gjerders høyde, konstruksjon og farge skal tilpasses strøkets karakter.

§ 4.

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

§ 5.

Det grønne preget i området skal bevares.

På eksisterende bebygde tomter skal en vesentlig del av tomtas ubebygde del være hage og naturlig vegetasjon samt at eksisterende terreng skal beholdes.

På nye tomter skal eksisterende terreng mest mulig beholdes ved utbygging. Flatsprenging tillates ikke. Utearealet skal opparbeides som hage med permeable flater, beplantning og med naturlig vegetasjon.

Eksisterende boliger

§ 6.

Alle eksisterende bygninger/ bebyggelse innenfor planområde er digitalisert og vises i planen med linje "eksisterende bebyggelse som inngår i planen".

Eiendomsstruktur, utnyttelse og bebyggelsens plassering på eiendommene beholdes som på vedtaksdato og som vist på plankartet.

Det tillates ikke etablering av nye boenheter, eller deling av eiendommer, utover det som eksisterer på tidspunktet der reguleringsvedtaket fattes.

For eksisterende boliger gjelder at høyde til raft ikke skal overstige 3,5 meter fra høyeste punkt på ferdig planert terreng, der dette skjærer grunnmuren.

Utover eksisterende bebyggelse som inngår i planen kan det tillates oppføring av tilbygg på inntil 30 m² BYA. Tilbygget skal tilpasses hovedhusets arkitektur. Eksisterende bolig kan gjenreises ved brann. Påbygg/ underbygg tillates ikke.

Nye boliger

§ 7.

På tomt 1-10 tillates det å bygge en enebolig per tomt.

Boligene skal plasseres innenfor byggegrensen vist på plankartet. Maks. BYA er 170 m². Areal for en frittliggende garasje og en frittliggende bod/ uthus i henhold til §2 kommer i tillegg.

Maks. høyde på gulv 1. etasje og maks. mønehøyde (M) for boligene er angitt på plankartet. Der hvor det skal bygges med underetasje er det angitt maks. høyde på gulv i underetasjen (U).

Bolig på tomt 7 (fradelt fra Borghilds vei 14) er unntatt fra kravet om rektangulær form.

Felles adkomstvei vist på plankartet er felles for de tilgrensende tomtene 2, 3 og 4 og eksisterende bolig på Borghilds vei 43.

Felles adkomstvei vist på plankartet er felles for de tilgrensende tomtene 9 og 10.

Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

§ 8.

Bygningene kan utbedres, moderniseres og bygges om under forutsetning av at bygningens egenskaper og karakter er utgangspunkt for tiltakene. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Tilbygg etter § 6 og frittliggende boder/ uthus etter § 2 er tillatt dersom inngrepene innordner seg i strøkets karakter og nye løsninger stemmer overens med bestående bygg/eiendoms uttrykk og tekniske forutsetninger både i helhet og detalj.

Garasjer skal kun være i en etasje og ha maksimalt bruksareal 30 m². Mønehøyde skal være maksimum fire meter. Maks. gesimshøyde skal være 2,5 meter. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Arker, kvister, takoppbygg eller liknende tillates ikke.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.

§ 9.

I regulert friareal vest for Borghildsvei 25 kan det anlegges et underjordisk vannbasseng i fjell mellom ca cote 60 og 75 med minimum overdekning 6 meter.

§10.

Før det gis tillatelse til fradeling av tomt 8, 9 og 10 fra Borghilds vei 3, 5, og 7 skal det foreligge felles godkjent teknisk plan for omlegging av VA-ledninger på tomtene. Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger på tomt 8, 9 og 10 skal omlegging av VA-ledninger være gjennomført i tråd med godkjent teknisk plan.

§11.

Før det gis tillatelse til fradeling av tomt 3 fra Borghilds vei 45 skal det foreligge godkjent teknisk plan for omlegging av VA-ledninger på tomtene. Før det gis igangsettingstillatelse til ny bolig på tomt 3 skal omlegging av VA-ledninger være gjennomført i tråd med godkjent teknisk plan.

§12.

Før det gis rammetillatelse til nye boliger på tomt 1, 2, 3 og 4 fradelt fra Borghilds vei 41, 43 og 45 og på tomt 5 og 6 fradelt fra Holdalsnuten 15 og 17 skal det være utført brannteknisk prosjektering i tiltaksklasse 3 (analyseløsning) med obligatorisk uavhengig kontroll. Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger på nevnte tomter skal eventuelle avbøtende tiltak i henhold til brannteknisk analyse for å ivareta krav om slokkevann være gjennomført.

§13.

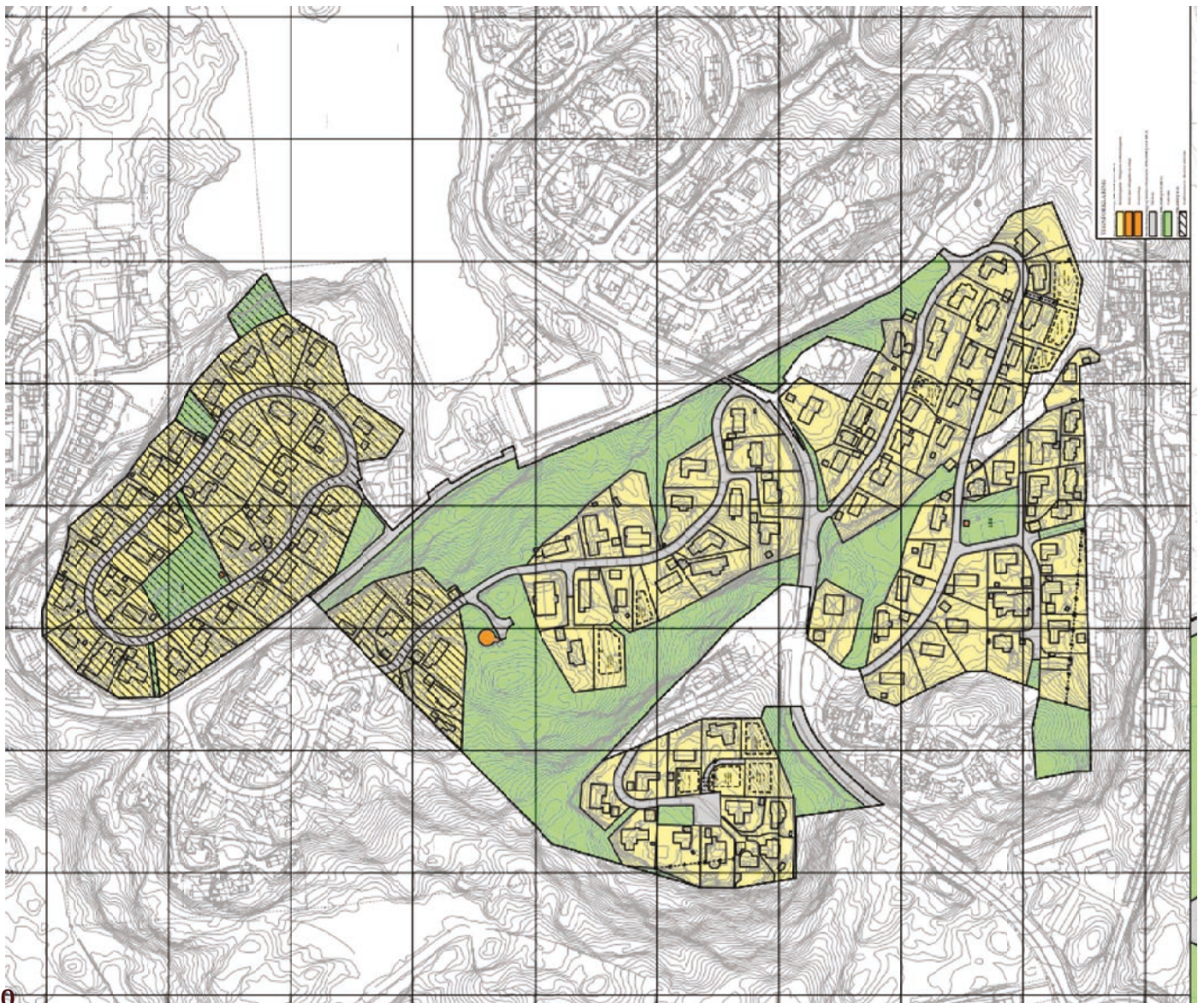
Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger på tomt 5 og 6 skal det på regulert naturlekeplass ved Holdalsnuten 22 være etablert en enkel møteplass med bord og benk. Løsningen skal være godkjent av Kristiansand kommune.

Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger på tomt 1, 2, 3 og 4 skal det på regulert friområde ved Borghilds vei 44 være etablert en enkel møteplass med bord og benk. Løsningen skal være godkjent av Kristiansand kommune.

Godkjent av departementet 28.11.1973

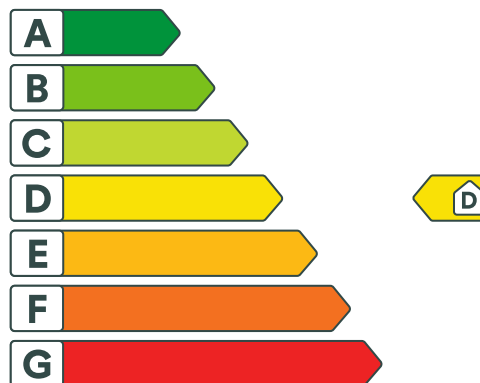
Teknisk justering av §12 etter vedtak i bystyret.

Endring av plan godkjent av bystyret den 26.04.2023 som sak. 69/23





Adresse Borghilds vei 46, 4633 KRISTIANSAND S	
Dato for energimerking 08.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-292813
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 168198280
Gårdsnummer 40	Bruksnummer 537
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1972	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 363,0 m²	Oppvarmet bruksareal 363,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
201,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
173,35 kWh/m²

Totalt levert pr. år
66 937 kWh



Borghilds vei 46, 4633 KRISTIANSAND S



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Ja
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Borghilds vei 46, 4633 KRISTIANSAND S



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av peisinnsets i åpen peis

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Borghilds vei 46 - Nabolaget Gimlekollen vest - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Borghilds vei Linje 19	4 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 4.9 km
Kristiansand Kjevik	19 min

Skoler

Presteheia skole (1-7 kl.) 385 elever, 23 klasser	11 min 1 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	21 min 1.9 km
Fagerholt skole (1-7 kl.) 539 elever, 31 klasser	5 min 2.3 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	7 min 3.8 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 381 elever, 25 klasser	9 min 4.7 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	4 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	9 min 4.1 km

Ladepunkt for el-bil

Prestheia - Kristiansand Kommune	11 min
----------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 96/100



Kvalitet på skolene

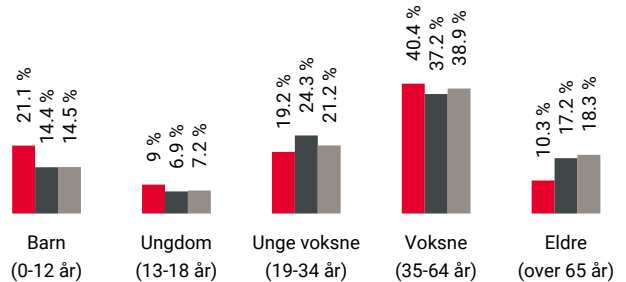
Veldig bra 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bergtorasvei barnehage (1-5 år) 62 barn	10 min 0.9 km
Presteheia barnehage (1-5 år) 108 barn	10 min 0.9 km
Bjørndalen barnehage (1-5 år) 77 barn	17 min 1.6 km


Dagligvare


Joker Gimle PostNord, søndagsåpent	18 min 1.6 km
Rema 1000 Bjørndalssletta PostNord	18 min 1.7 km




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


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

 Støynivået
Lite støynivå 96/100

 Trafikk
Lite trafikk 94/100

Sport

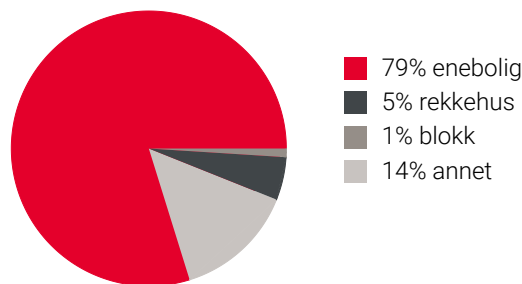
 Trollstua squashhall 8 min 
Fotball, squash 0.7 km

 Bergtorasvei balløkke 8 min 
Ballspill 0.7 km

 Spicheren Treningssenter 18 min 

 EVO Fagerholt 5 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

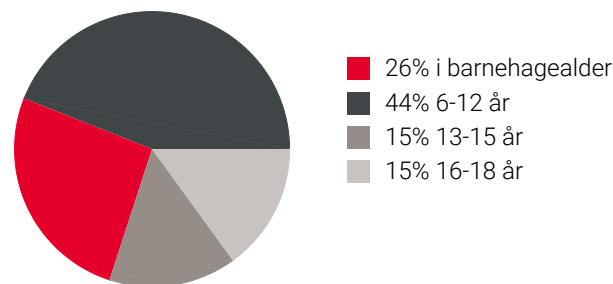


Varer/Tjenester

 Slotts Quartalet 9 min 

 Apotek 1 Fagerholt 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

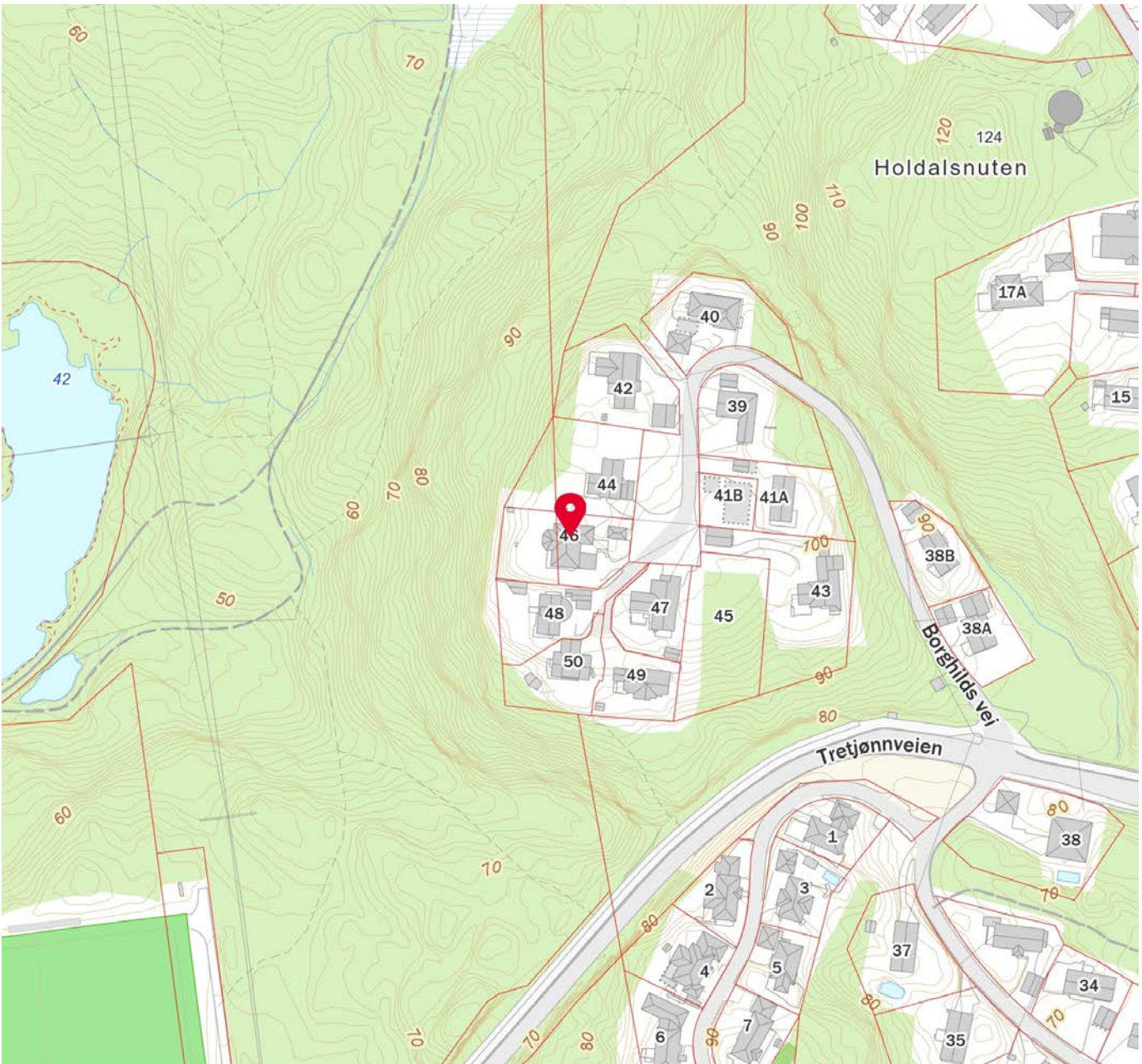
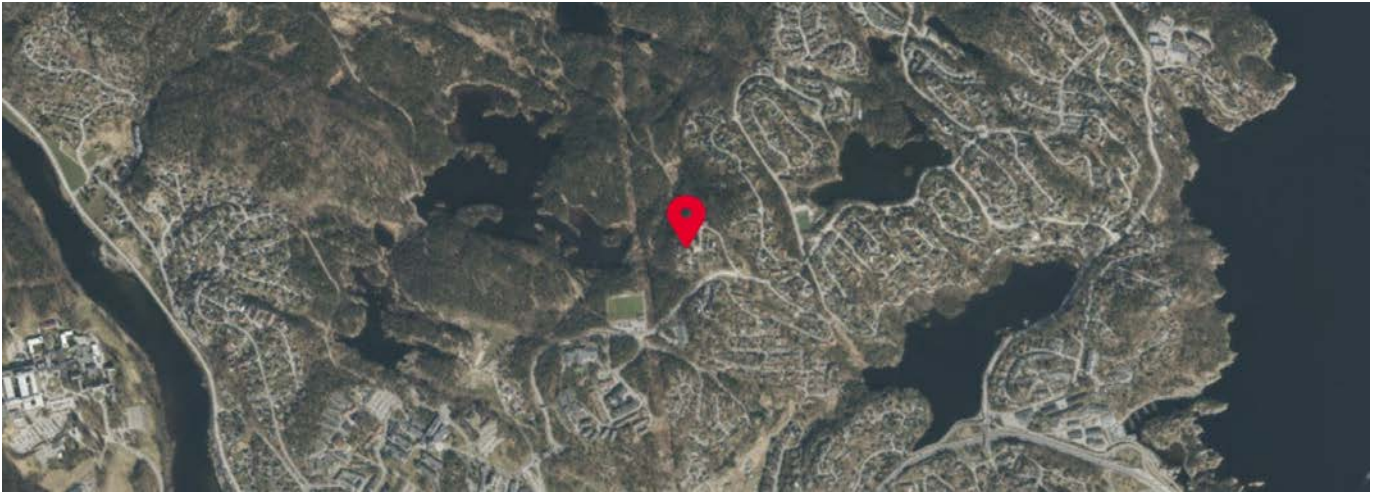


0% 45%

 Gimlekollen vest
 Kristiansand
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Borghilds vei 46
4633 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre